

הערב בפרלמנט ההתיישבות הכפרית



מיכל רוה, עו"ד ורו"ח
פתרונות מיסוי

Gal
LAW OFFICE

&

אירם גל | עו"ד, נוטריון ומגשר
שלי בן ארמון כץ | עורכת דין
לימור שושן אקוניס | עורכת דין
ליאור ברנע רבינוביץ | עורכת דין
ג'סיקה ונו | מנהלת פרוייקטים ונכסים

גל - משרד עורכי דין | התמחות בנדל"ן במגזר הכפרי ובהתחדשות עירונית

"תחמון" מס? או תכנון מס לגיטימי?
המיסוי בנחלות - תכנון מס נכון או התחמקות ממס

היבטי מס בנחלות – מה בין תכנון מס להתחמקות ממס

- **נחלות כנכס הטרוגני:** נחלה=דירת מגורים+דירת מגורים+משק חקלאי+קרקע אחרת
- **שווי מכירה גבוה:** מעורר את תשומת ליבן של רשויות המס.
- **כפיפות למגבלות של רשות מקרקעין ישראל:**
מחייבת יצירתיות ומחשבה מחוץ לקופסא כדי לאפשר את העסקה הרצויה מבלי לשלם מס ביתר.
- **סיווג שונה של הנחלה בין המוכר לרוכש באותה עסקה:** משפיע על חבויות המס בעסקה ומחייב דיווח קוהרנטי עם שני הצדדים.

היבטי מס בנחלות – על מה נדבר הערב בפרלמנט?

- **מס שבח במכירת קרקע לעומת דירת מגורים** - היתרונות בפיצול הנחלה למספר דירות מגורים
- **כיצד מחושב מס רכישה ברכישת נחלה ודרכים אפשריות להפחתתו**
- **אבחנה בין מכירה של נחלה להעברה שאינה מכירה וחסכון המס הפוטנציאלי**
- **מכירה פטורה** - התנאים לקבלת פטור ממס שבח והדרכים למיקסום הפטור במכירת נחלה
- **מס שבח ומס רכישה בעסקה בדירת מגורים הכוללת זכויות בניה כחלק מנחלה**
- **החשיבות בקביעת שווי כל מרכיב בעסקת במסגרת נחלה והשלכות המס הנודעות לכך**
- **כיצד לבחור בין עסקת ברוטו לעסקת נטו**
- **סוגיות נוספות בעסקאות בנחלות ככל שיותר לנו הזמן**

מה בין תכנון מס להתחמקות ממס?

- **מקור הסמכות** - סעיף 84 לחוק מיסוי מקרקעין מאפשר למנהל מיסוי מקרקעין להתעלם מעסקה מלאכותית, עסקה בדויה או עסקה שאחת ממטרותיה העיקריות היא הימנעות ממס או הפחתת מס בלתי נאותה ואשר מפחיתה או עלולה להפחית את סכום המס שאדם יהיה חייב לשלם.
- **הפסיקה** - הסעיף קובע את הגבול בין תכנון מס לגיטימי של נישום, שהיא חלק מזכותו לקניין פרטי ובין תכנון מס שאינו לגיטימי, שמטרתו להתחמק מתשלום מס.
- **הסנקציה על התחמקות ממס** - התעלמות מהעסקה וניטרול היתרון המיסוי

מס שבח במכירת זכות במקרקעין

- ▶ **מס שבח כמס הכנסה** - מוטל על השבח במכירת מקרקעין (דירת מגורים וקרקע אחרת)
- ▶ **שיעור מס השבח על יחיד** - 25%
- ▶ **שיעורי מס שבח במכירת מקרקעין שנרכשו לפני 7.11.2001** - שיעור מדורג:
 - ▶ על השבח הריאלי שנצבר מיום הרכישה ועד 7.11.2001 - 47%
 - ▶ על השבח הריאלי שנצבר מיום 7.11.2001–1.1.2012 - 20%
 - ▶ על השבח הריאלי שנצבר לאחר 1.1.2012 ועד ליום המכירה - 25%
- ▶ **שיעור מס היסטורי במכירת מקרקעין שנרכשו עד 1960** - 25% על השבח הנומינלי

מס שבח במכירת דירת מגורים

- ▶ **דירת מגורים** - דירה או חלק מדירה, שבנייתה נסתיימה בבעלותו של יחיד, ומשמשת למגורים או מיועדת למגורים, למעט מלאי עסקי
- ▶ **דירת מגורים מזכה** – דירה ששימשה למגורים לפחות ב-80% מתקופת השבח או ב-4 שנים האחרונות
- ▶ **חישוב ליניארי מוטב במכירת דירת מגורים:**
 - ▶ פטור על השבח הריאלי מיום הרכישה עד 1.1.2014
 - ▶ 25% - על יתרת השבח הריאלי

מס שבח במכירת דירת מגורים

▶ **יתרון מיסוי** - במכירת נחלה הכוללת מספר מבנים, סיווג המבנים כדירות מגורים מזכות עדיף על פני מקרקעין אחרים במועד המכירה, מאחר וסיווג זה מאפשר את הפחתת מס השבח הכולל במכירה

▶ **דוגמא:** נחלה שנרכשה ב-1971 נמכרת בתמורה ל-10,000,000 ש"ח. שווי בית מגורים – 4,000,000 ש"ח. שיעור מס שבח אפקטיבי על מרכיב הקרקע - כ-37%. שיעור מס שבח אפקטיבי של מרכיב הדירה - כ-4%. סיווג מבנה נוסף כדירת מגורים עשוי להביא להפחתה פוטנציאלית במס שבח של כ-33% על שווי הדירה הנוספת.

▶ **פס"ד שטיין גבולות תכנון המס בסיווג כדירת מגורים:** ניתן להכיר כדירת מגורים בדירה שיעודה למגורים ושבוצעה בה חריגת בנייה, אולם לא ניתן יהיה להכיר כדירת מגורים בדירה שהשימוש בה למגורים הוא שמגלם את הפרת הדין, למעט חריגים מיוחדים ונדירים.

מס רכישה ברכישת מקרקעין

- ▶ **מס רכישה** - מצטרף לעלות הרכישה ומחושב לפי שווי רכישת המקרקעין.
- ▶ **שיעור מס רכישה ברכישת מקרקעין שאינם דירת מגורים - 6%**
(5% אם התקבל היתר לבניית דירת מגורים עד 24 חודשים ממועד הרכישה)
- ▶ **דירת מגורים לצורכי מס רכישה:**
 - ▶ דירה המשמשת או המיועדת לשמש למגורים
 - ▶ דירה "על הנייר"
 - ▶ זכות לדירה שנמכרה לקבוצת רכישה

מס רכישה בדירת מגורים

שיעורי מס רכישה ברכישת דירת מגורים יחידה ע"י יחיד תושב ישראל

- ▶ על החלק שעד 1,805,545 ₪ - 0%
- ▶ על החלק שבין 1,805,545 - 2,141,605 ₪ - 3.5%
- ▶ על החלק שבין 2,141,605 - 5,525,070 ₪ - 5%
- ▶ על החלק שבין 5,525,070 - 18,416,900 ₪ - 8%
- ▶ על החלק העולה על 18,416,900 ₪ - 10%

שיעורי מס רכישה ברכישת דירת מגורים שאינה דירה יחידה (הוראת שעה עד ליום 31.12.2024)

- ▶ על החלק שעד 5,525,070 ₪ - 8%
- ▶ על החלק העולה על 5,525,070 ₪ - 10%

הקלות במס רכישה

▶ **רכישת זכות במקרקעין ע"י נכה, עיוור, נפגע ומשפחות שכולות לשם שיכון** 0.5%, ולגבי זכות במקרקעין ששוויה עד 2,500,000 ₪ - עד לסכום של 1,805,545 ₪ - 0.0%. ההטבה האמורה ניתנת לאדם אחד שתי פעמים בחייו בלבד.

▶ **רכישת משק חקלאי** - 0.5% עד שווי של 504,900 ₪, ו- 5% על היתרה.

יתרון מיסוי - ברכישת נחלה הכוללת משק חקלאי ומספר בתי מגורים, חישוב מס הרכישה ייעשה בהתאם למהות הנכס הנרכש ולשימושו המיועד. דירת מגורים שאינה דירה יחידה המיועדת לשמש למגורים תמוסה בשיעור של 8% בעוד שדירה המיועדת לעסק או מיועדת להריסה תמוסה בשיעור של 6%.

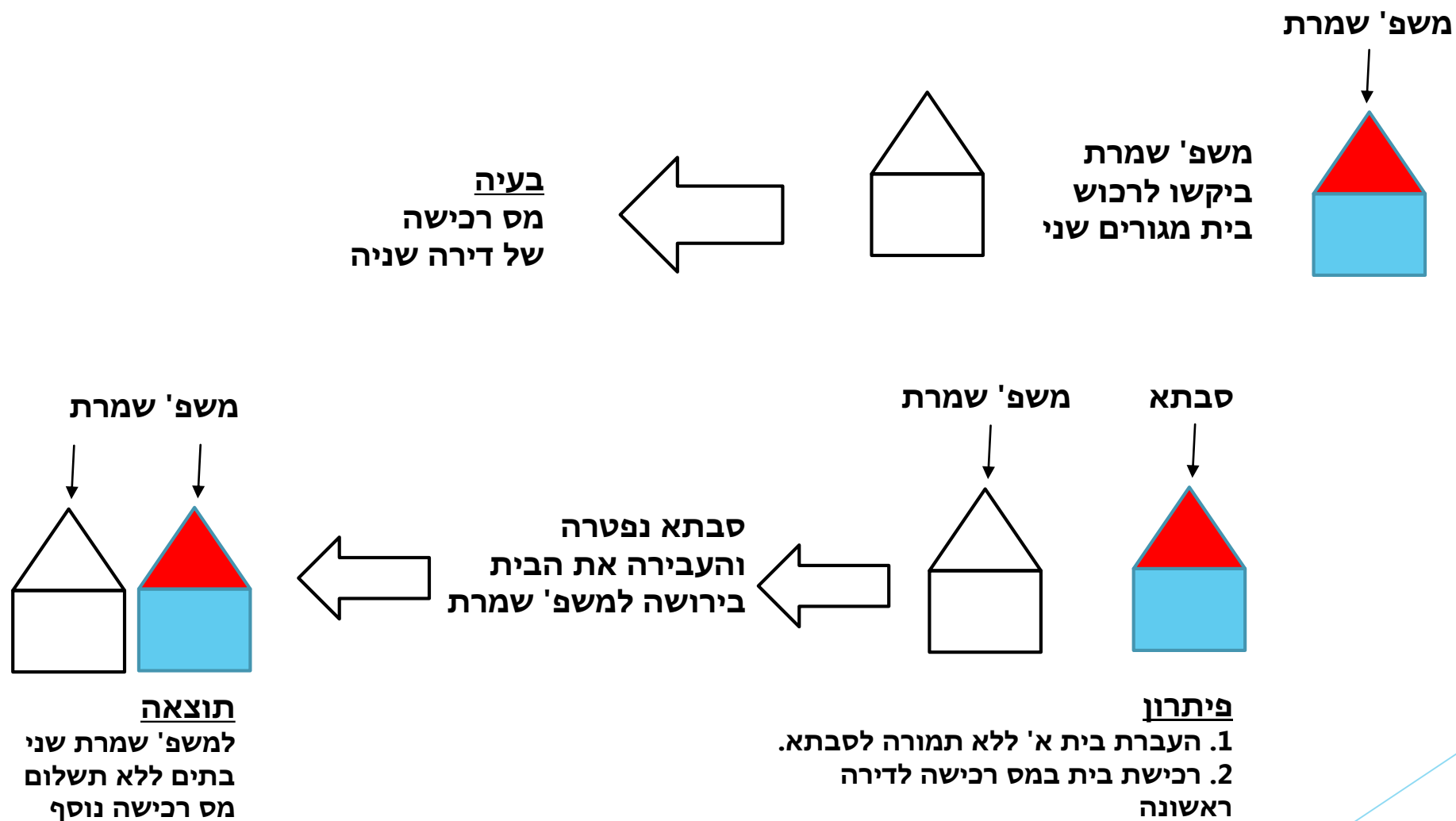
בין מכירה להעברה שאינה במכירה

- ▶ **הבסיס להטלת מס שבח הוא מכירה** - הכוללת כל עסקה בתמורה או ללא תמורה להענקה, העברה או ויתור על זכות במקרקעין. לרבות מתנות. מכירה מחייבת דיווח, ויכולה להיות חייבת /פטורה ממס שבח/מס רכישה.
- ▶ **העברה שאינה מכירה** – העברה של מקרקעין שאינה מחייבת דיווח ואינה ממוסה במס שבח או במס רכישה. כגון:
- ▶ **העברה אגב גירושין** - העברת זכות במקרקעין לפי פסק דין שניתן אגב הליכי גירושין, בין בני הזוג או מבני הזוג לילדיהם.
- ▶ **הורשה** - העברת זכות במקרקעין בירושה.
- ▶ **חלוקה ראשונה של נכסי העיזבון בין היורשים** - כל עוד לא שולמה תמורה מחוץ לנכסי העיזבון. חלוקה נוספת של נכסי העיזבון, מכירת ירושה על ידי היורשים, או בנסיבות בהן שולמה תמורה מחוץ לנכסי העיזבון – תחשבנה כמכירות.

מכירות פטורות

- ▶ **מתנה לקרוב** - הפטור מוגבל למתנות לבן זוג, הורה, הורי הורה, צאצא, צאצאי בן זוג ובני זוגם.
- ▶ **מתנה לאחים** - רק לגבי זכות במקרקעין שהתקבלה מהורה או מהורי הורה במתנה או בירושה.
- ▶ **מס רכישה מופחת במתנה לקרוב** - $1/3$ משיעור מס רכישה החל. ההקלה רלוונטית גם בין אחים ואינה מותנית בקבלת פטור ממס שבח בהעברה לקרוב.
- ▶ **מתנה של דירת מגורים לבן זוג המתגורר איתו בדירה** - פטורה ממס שבח ופטורה ממס רכישה.

פס"ד שמרת – שימוש לרעה בפטור בהעברה לקרוב



מכירות פטורות – העברה מנאמן לנהנה

- ▶ **נאמן** - אדם המחזיק בשמו בזכות במקרקעין עבור הנהנה.
- ▶ **נהנה** - אדם בשבילו מוחזקת הזכות במקרקעין ע"י הנאמן.

▶ **פטור בהעברה מנאמן לנהנה** - פטור ממס שבח וממס רכישה במכירה של זכות במקרקעין / זכות באיגוד מנאמן לנהנה. הפטור מותנה במתן הודעה על רכישה בנאמנות על ידי הנאמן בתוך 30 יום מיום הרכישה.

▶ **תכנוני מס עם שימוש בנאמנות** - מנגנון הנאמנות מאפשר לרשום נחלה על שם בן ממשיך אחד, שיחזיק בחלק ממנה (מגרש מפוצל) בנאמנות לטובת יתר האחים, ולחסוך מס רכישה בהעברה ללא תמורה, רכישת נחלה עם מספר דירות מגורים בנאמנות על שם הילדים והנאה ממס רכישה לדירה יחידה.

פטור ממס שבה ליחיד במכירת דירת מגורים

▶ תנאי סף למתן פטור במכירת דירת מגורים מזכה:

- ▶ תושב ישראל (או תושב חוץ שאין לו דירת מגורים במדינה שבה הוא תושב)
- ▶ מכירת כל הזכויות בדירה
- ▶ תקרת הפטור עד 4,603,000 ₪. ההפרש ממוסה כדמי מכר של דירת מגורים מזכה

פטור ממס שבח ליחיד במכירת דירת מגורים

- ▶ **פטור לדירה יחידה** - המוכר הוא בעל הזכות בה במשך 18 חודשים מיום שהפכה לדירת מגורים לפחות והוא לא מכר דירת מגורים אחרת בפטור ממס לפי פסקה זו במשך 18 החודשים שקדמו למכירה האמורה.
- ▶ **פטור לדירת ירושה** - המכירה של דירת מגורים מזכה שקיבל המוכר בירושה: (א) המוכר הוא בן זוגו של המוריש, או צאצא של המוריש (כולל נכדים), או בן זוגו של צאצא של המוריש; (ב) לפני פטירתו היה המוריש בעלה של דירת מגורים אחת בלבד; (ג) אילו היה המוריש עדיין בחיים ומוכר את דירת המגורים הוא היה פטור ממס בשל המכירה.
- ▶ **יתרון מיסוי** - במכירת נחלה הכוללת יותר מדירת מגורים יחידה ניתן יהיה לקבל פטור על אחת הדירות לפי בחירת המוכר ככל שמכר שאין בבעלותו דירות מגורים נוספות.

עקרון התא המשפחתי

▶ **עקרון התא המשפחתי** - לצורך מתן הפטור יראו במוכר ובבני משפחתו (בנ"ז, ידוע בציבור וילדיו שאינם נשואים עד גיל 18) כמוכר אחד. אם אחד מבני המשפחה מכר בפטור בעבר, יראו את כל התא המשפחתי כאילו כל אחד מהם מכר דירה בפטור.

▶ **פס"ד בלנק - שחיקה במעמד התא המשפחתי:**

▶ **מקרה הראשון** - בני זוג ניהלו משק בית משותף והתגוררו בדירת הבעל מלפני נישואיו. 10 שנים לאחר מכן רכשה האישה דירת מגורים וביקשה לשלם מס רכישה של דירה יחידה.

▶ **במקרה השני** בנ"ז ניהלו בית משותף והתגוררו בדירה שנרכשה על ידי אישתו. הבעל מכר דירה שנרכשה על ידו לפני נישואיו וביקש פטור ממס שבח במכירת דירה יחידה.

▶ **יתרון מיסוי** - הפרדה רכושית לגבי שתי דירות מגורים הבנויות באותה נחלה, גם אם בני הזוג מנהלים משק בית משותף לצורך קבלת פטור ממס שבח לכל אחד מבני הזוג כדירה יחידה.

דירת מגורים הכוללת זכויות בניה

- ▶ **מס שבח במכירת דירת מגורים מזכה הכוללת זכויות בנייה** – מתן פטור או חישוב ליניארי מוטב לשווי הדירה ולזכויות הבניה עד לתקרה של ₪ 2,215,500
- ▶ **מס רכישה ברכישת דירת מגורים הכוללת זכויות בנייה נוספות** – תמוסה בהתאם לשיעורים החלים על דירת מגורים, ללא הפרדת זכויות הבניה מהדירה (פס"ד נקסטרנד)
- ▶ **יתרון מיסוי** - ברכישת דירת מגורים יחידה ניתן ליהנות משיעורי מס מופחתים על שווי גבוה יותר, ובמכירה – ליהנות מפטור/ חישוב ליניארי מוטב על שווי מכירה גבוה יותר

מה בין שווי שוק לתמורה החזית?

- ▶ **"שווי" של זכות** - הוא שווי השוק שלה, למעט בעסקה בכתב כאשר התמורה נקבעה בתום לב ובהעדר יחסים מיוחדים בין המוכר לקונה – התמורה החזית
- ▶ **דוגמא – פסק דין משה קריימן** – המנהל התערב בשווי העסקה שנקבעה בשליש ממחיר השוק שלה.
- ▶ **ברכישת נחלה הכוללת מספר נכסים** - השווי מתייחס בנפרד לכל נכס (משק חקלאי, דירת מגורים, קרקע). נתונים מיוחדים בתנאי העסקה יכולים להפחית את השווי, כגון: מתן זכות מגורים להורים, יחסים עכורים בין היחידים המוכרים, צורך כלכלי המחייב דחיפות בביצוע המכירה ועוד.

עסקת ברוטו או עסקת נטו

▶ **עסקת ברוטו** – התמורה הנקובה בהסכם היא התמורה הסופית כשכל צד נושא בחיובים המוטלים עליו על פי דין.

▶ **עסקת נטו** - הרוכש לוקח על עצמו חיובים המוטלים על המוכר מכוח חוק, כגון: נשיאה בדמי היוון לרשות מקרקעי ישראל, נשיאה בהיטל השבחה, נשיאה במס השבח.

▶ התוצאה

▶ הוספת החיובים הנוספים לשווי הרכישה והגדלת מס הרכישה החל;

▶ החיובים הנוספים מתווספים לתמורה ומגדילים את מס הרכישה.

▶ גילום מלא של מס השבח, המגדיל את התמורה ואת מס השבח.

▶ **ייעוץ מוקדם להבנת ההשלכות** – לפני קבלת החלטה באם להתחייב בעסקת ברוטו או נטו, מומלץ להבין את חשיפת המס הקיימת ואת היתרה לאחר מס בכל חלופה.

עסקת ברוטו או עסקת נטו – דוגמה מספרית

מכירת נחלה בעסקת ברוטו:

- ▶ התמורה הנקובה בהסכם 10M ש"ח. שווי רכישת הנחלה: 1M ש"ח
- ▶ הוצאות שהוצאו על ידי המוכר: היטל השבחה בסך 0.5M ש"ח,
- ▶ דמי היוון לרמ"י בסך של 3M ש"ח.
- ▶ הנחת מוצא: על מכירת הנחלה מוטל מס שבח בשיעור של 25%.
- ▶ שבח: $10M - 1M - 0.5M - 3M = 5.5M$ מס שבח: $5.5M * 25\% = 1,375,000$
- ▶ יתרה נטו לאחר מס בידי המוכר: 5,125,000 ש"ח

עסקת ברוטו או עסקת נטו – דוגמה מספרית

מכירת נחלה בעסקת נטו:

- ▶ התמורה נטו בהסכם 5M ש"ח. שווי רכישת הנחלה: 1M ש"ח
- ▶ הרוכש לוקח על עצמו תשלום מס שבח, היטל השבחה בסך 0.5M ש"ח, ותשלום דמי היוון לרמ"י בסך של 3M ש"ח.
- ▶ הנחת מוצא: על מכירת הנחלה מוטל מס שבח בשיעור של 25%.
- ▶ מס שבח מגולם: 1,333,333 ש"ח.
- ▶ עלות לרוכש: 9,833,333 ש"ח נטו בידי המוכר: 5,000,000 ש"ח

סוגיות נוספות בתשלום מס שבח

- ▶ **קיזוז הפסדי הון כנגד שבח ממכירת מקרקעין** – ניצול הפסדים עסקיים צבורים במכירת משק חקלאי כנגד שבח בעסק (סעיף 28(ב) לפקודת מס הכנסה).
- ▶ **פריסת שבח** - פריסת השבח הריאלי ל-4 שנים או תקופת הבעלות בנכס המאפשרת מיסוי במדרגות מס נמוכות מהמדרגה המקסימלית ונקודות זיכוי בכל שנה. כדאי בעיקר למוכרים מעל גיל 60 ולבעלי הכנסות שוטפות נמוכות או פטורות.
- ▶ **מס נוסף** - מס על הכנסות גבוהות בשיעור של 3% המוטל על הכנסה חייבת של יחיד העולה על 663,240 ש"ח בשנת המס. הפריסה אינה חלה על מס נוסף, הוא מחושב לשנת המכירה על כל השבח הריאלי
- ▶ **דחיית תשלום מס** – למאוחר מבין העברת חזקה במקרקעין, תשלום מעל 50% מהמחיר לעניין מס רכישה ו-40% מהמחיר לעניין מס שבח, או מתן כוח בלתי חוזר לרישום זכות במקרקעין על שם הקונה או לפקודתו. הדחיה צוברת ריבית (4% לשנה) והצמדה

054-4727091
michal@michaltax.com
michaltax.com
כליל החורש 13
גבעת עדה 3780800



מיכל רוה, עו"ד ורו"ח
פתרונות מיסוי

&

Gall
LAW OFFICE

קיבוץ העוגן | 0528098701 | office@gallaw.co.il

אירם גל | עו"ד, נוטריון ומגשר
שלי בן ארמון כץ | עורכת דין
לימור שושן אקוניס | עורכת דין
ליאור ברנע רבינוביץ | עורכת דין
ג'סיקה זנו | מנהלת פרוייקטים ונכסים

גל - משרד עורכי דין | התמחות בנדל"ן במגזר הכפרי ובהתחדשות עירונית

עד כאן הערב: "תחמון מס"? או תכנון מס לגיטימי?
תודה שבאתם, ותודה על ההקשבה

להתראות בפרלמנט הבא 2023



- ❖ לעדכונים על ערבי הפרלמנט הבאים
 - לשיתופי פעולה בערבי התוכן שלנו (קולגות, חברים ואנשי מקצוע)
 - ❖ להזמנת ערב תוכן אליכם ל"מושב מארח" (חברי מושבים וועדים)
 - להצטרפות לקבוצת הוואטסאפ שלנו
 - ❖ לקבלת חדשות פרלמנט ההתיישבות הכפרית במייל (ניוזלטר חודשי)
 - לעדכונים נוספים באתר ובדף הפייסבוק שלנו:
- אירם גל – משרד עורכי דין, מומחים בנדל"ן במושבים ובקיבוצים**

הלית מור, מנהלת אירועים ותוכן | 0527071125 | helit@gallaw.co.il

Gal
LAW OFFICE

אירם גל | עו"ד, נוטריון ומגשר
שלי בן ארמון כץ | עורכת דין
לימור שושן אקוניס | עורכת דין
ליאור ברנע רבינוביץ | עורכת דין
ב'סיקה זנו | מנהלת פרוייקטים ונכסים
גל - משרד עורכי דין | התמחות בנדל"ן במגזר הכפרי ובהתחדשות עירונית