

**1.4.6 מס רכישה****1.4.6.1 חיוב הקבלן**

רכישת זכות במקרקעין חייבת במס רכישה, ואין נפקא מינא צורת התשלום עבורה. על כן, בעסקת קומבינציה מתחייב הקבלן במס רכישה על הקרקע שרכש, אפילו נתן תמורתה שירותי בניה לבעל הקרקע ולא מזומן. מס הרכישה, שבו יתחייב הקבלן, הוא בשיעור של 6%. היתרון הגלום לקבלן בעסקת הקומבינציה מהיבט מס הרכישה הוא, שהלה מתחייב במס רכישה רק לגבי חלק מהקרקע, שעובר לבעלותו, ולא על חלק הקרקע שנשאר אצל בעל הקרקע המוכר.

**1.4.6.2 אי חיוב בעל הקרקע**

בעל הקרקע אינו רוכש מקרקעין נוספים, אלא הוא מקבל שירותי בניה על הקרקע שמלכתחילה שייכת לו. לפיכך, בעצם עסקת הקומבינציה לא מתרחש כל אירוע מס מהיבט מס רכישה אצל בעל הקרקע. האם נוצר אצלו יתרון מס מהיבט מס הרכישה? נראה שכן, היות שאם היה מקבל תמורה כספית ובה היה רוכש מקרקעין אחרים, או שהיה מקבל לידיו מקרקעין אחרים בתמורה, הוא היה מתחייב במס רכישה. אם מלכתחילה בעל הקרקע לא מתכוון ליעד את תמורת המקרקעין, שהוא מוכר, להשקעה במקרקעין נוספים, הרי שלא נוצר אצלו מבחינתו בעסקת הקומבינציה יתרון מהיבט מס רכישה.

לעתים קבלן מאתר קרקע, ויוצר קשר עם רוכשים פוטנציאליים, המבקשים לרכוש ממנו חלק מהדירות, שיבנה על אותה קרקע. אפשרות אחת, הפתוחה בפני הרוכשים הללו, היא להמתין לסיום בניית הדירות על ידי הקבלן, ורק במועד זה לרכוש ממנו אותן. התוצאה תהא מבחינתם תשלום מס רכישה תוך כדי הקלה אם הדירה הנרכשת היא דירתו היחידה של הרוכש, או שהוא ימכור את דירתו היחידה בתוך 18 חודשים מיום הרכישה) בגין חלק מהקרקע, המיוחס לדירותיהם, אך מנגד יחול המס על שווי רכישה גדול יותר, שיכלול הן את **מרכיב הקרקע** והן את **מרכיב הבניה**, שעליהם יתווסף רווח קבלני ויזמי. לעומת זאת, אם ישכילו הרוכשים הפוטנציאליים לרכוש את הקרקע, ולאחר מכן יערכו הסכם קומבינציה עם הקבלן, אזי אמנם מס הרכישה שישולם על ידם יהא בשיעור של 6% (בהנחה שנרכשת קרקע פנויה), אך שווי הרכישה יהא נמוך יותר ויכלול אך ורק את שווי הקרקע.

**דוגמא**

ראובן, שמעון ולוי מבקשים לרכוש 3 דירות מגורים (דירה כל אחד) בבנין בן 6 דירות זהות, שעתידי להיבנות. **אין בבעלותם דירות מגורים**. בפניהם 2 אפשרויות:

1. רכישת 3 דירות גמורות מחב' "הקבלן הבונה".

2. רכישת קרקע מיהודה, והתקשרות בהסכם קומבינציה עם חב' "הקבלן הבונה".

נתונים: עלות הקרקע - 4,000,000 ₪.

עלות שירותי הבניה - 8,000,000 ₪.

רווח קבלני - 15%.

רווח יזמי (קבלן) - 10%.

דרגות מס רכישה:

0%	- 1,664,520	חלק השווי עד
3.5%	- 1,974,335	1,664,520
5%	- 5,093,535	1,974,335

**גדרש:**

איזו אפשרות עדיפה מבחינתם של ראובן, שמעון ולוי מהיבט מס הרכישה. כיצד תשתנה התשובה אם כבר בבעלות כל אחד מהם דירת מגורים.

**פתרון****אפשרות 1: רכישת דירות גמורות מהקבלן**

$$12,000,000 \times 1.15 \times 1.1 = 15,180,000$$

$$\begin{array}{r} \times \quad 1/6 \\ \hline 2,530,000 \end{array}$$

שווי 6 דירות גמורות = 15,180,000

שווי דירה גמורה = 2,530,000

מס רכישה<sup>1</sup> = 115,880

$$3 \times [0\% \times 1,664,520 + 3.5\% \times 309,815 + 5\% \times 555,665] = 115,880$$

**אפשרות 2: רכישת קרקע והתקשרות בהסכם קומבינציה עם הקבלן**

$$\begin{array}{r} 4,000,000 \\ \times \quad 6\% \\ \hline 240,000 \end{array}$$

שווי רכישת קרקע מיהודה = 4,000,000

מס רכישה = 240,000

על בניית הדירות לא מוטל מס רכישה. כלומר, בעסקת קומבינציה, קבלת הדירות לא תתחייב במס רכישה.

על רכישת דירה נוספת חל מס רכישה בשיעור 8%, על שווי שעד 5,093,535 ₪. משכך, מס הרכישה ברכישת 3 דירות מגורים יהיה בסך 607,200 ₪ לפי החישוב הבא:

$$8\% \times 2,530,000 \times 3 = 607,200$$

עינינו הרואות שכאשר בבעלות איש מהבעלים לא היתה דירת מגורים - מס רכישה היה נמוך יותר ברכישת הדירות השלמות [240,000 < 115,880], בעוד שכאשר לכל אחד מהבעלים היתה דירה - מס רכישה נמוך יותר בדרך של עסקת קומבינציה [240,000 < 607,200].

**1.4.6.3 מועד החיוב במס ומועד תשלום המס**

ככלל, מועד החיוב במס רכישה הוא יום עריכת הסכם הקומבינציה, ללא קשר למועד מסירת החזקה על הקרקע לקבלן. את מס הרכישה על הקבלן לשלם בתוך 60 יום מיום העסקה<sup>2</sup>.

על סכומי מס שלא שולמו בתוך 60 יום מיום המכירה ייוספו, החל ביום שלאחר התקופה האמורה עד יום התשלום, הפרשי הצמדה וריבית.

**1.4.6.4 הזמנת בניה מול קומבינציה**

קבלנים רבים ניסו להציג את הסכם הקומבינציה, שכרתו עם בעל הקרקע, כחוויה לביצוע עבודות בניה על ידי קבלן מבצע. זאת, כדי לחסוך את תשלום מס הרכישה, שבו הם חייבים בגין חלק הקרקע שקיבלו מבעל הקרקע. אולם בעניין **ש.א.פ.**<sup>3</sup> נפסק, כי ככל

<sup>1</sup> ראו מדרגות מס הרכישה בסעיף 9(א1) לחוק מיסוי מקרקעין. הסכום נכון לתקופה 16.1.18 - 15.1.19.

<sup>2</sup> סעיף 90א לחוק מיסוי מקרקעין.

<sup>3</sup> ע"א 614/82 מנהל מס שבח מקרקעין נ' ש.א.פ. בע"מ (10.8.87), פד"י מא(3), 735 והאתר המשפטי **מסטקס**. ראו גם ע"ש 1102/86 דרעד בע"מ נ' מנהל מס שבח מקרקעין, פד"א יח 207.

שחופש פעולתו של הקבלן, מידת מעורבותו ומתחם שיקול-דעתו בעניינים, הכרוכים בבניה ובמכירת הדירות, רחבים יותר, כן תיטה הכף לעבר המסקנה, כי אין המדובר במבצע בנייה, אלא במי שגם רכש, מאחורי המסך הלשוני של החוזה, זכויות קנייניות במקרקעין. דוגמאות לאינדיקציות, לכך שלפנינו עסקת קומבינציה ולא חוזה הזמנת בנייה גרידא: הקבלן מכין תוכניות בניה ואחראי לקבלת היתר בניה, הקבלן מנהל משא ומתן עם קונים פוטנציאליים, ובהסכם בינו לבין בעל הקרקע נקבע ששכרו של הקבלן יהא באחוזים מפדיון מכירת הדירות.<sup>1</sup>

המכון למסים וליעוץ כלכלי בע"מ ©

<sup>1</sup> להשוואה מקיפה בין הזמנת בניה לבין קומבינציה, ראו בתת-הפרק "מה בין הזמנת בניה לקומבינציה" בפרק הכללי "קומבינציה".