

# מיסוי קומבינציה תמ"א 38 ופינוי בינוי

חדש



595 ש"ח

עסקת קומבינציה כוללת בתוכה את הדגם הרגיל של עסקת "מכר חלקי". זוהי עסקה בה בעל קרקע, או קרקע שעליה בית צמוד קרקע, נכנס לעסקה משמעותית, שהיא מעין שותפות עם היזם-קבלן. היזם-קבלן מקבל מבעל הקרקע חלק מהקרקע בתמורה לבניית דירות על חלק הקרקע שנותר אצל המוכר.

לעסקת הקומבינציה יש וריאציה נוספת מסוג תמ"א 38/1 (חיזוק) או תמ"א 38/2 (הריסה ובניה) שנובעות מצורך אחר אולם שייכות לאותו קונספט ובו עוסק פרק חמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן - החוק). פרק זה קרוי "פרק חמישי 5 - פטור במכירת זכות במקרקעין שתמורתה מושפעת מזכויות בניה לפי תמ"א 38".

סוג אחר של קומבינציה, בעל היבט רגולטורי וציבורי יותר, אשר גם הוא שייך להריסת המבנה ובנייתו מחדש הוא "פינוי ובינוי", שבו עוסק פרק חמישי 4 לחוק ונקרא "פינוי ובינוי".

סוגיה נכבדה בפני עצמה, הראויה לתשומת לב מיוחדת, היא סוגיית מיסוי העסקה. לצד ריבוי המסים המוטלים על עסקאות אלו (מס שבח מקרקעין, מס רכישה, מס הכנסה, מס ערך מוסף, היטל השבחה) קיימים גם פטורים ממס והקלות. הכרת סעיפי החיוב במס והפטור והבנת אופן יישומם יבדילו בין נישום המנצל את הפטור ואינו נדרש לשלם מס מחד, לבין נישום שיידרש לשלם מס גבוה, מאידך.



12/2018

לכבוד

המכון למסים וליעוץ כלכלי בע"מ

רחוב צ'לנוב 41

תל-אביב 66048

הנני מעוניין/ת לרכוש את הספר "מיסוי קומבינציה, תמ"א 38 ופינוי בינוי" [495 ש"ח + מע"מ] [המחיר כולל מע"מ ומשלוח בדואר]

רצ"ב המחאה מס' \_\_\_\_\_ ע"ס \_\_\_\_\_ ש"ח

שם:

כתובת:

מיקוד \_\_\_\_\_

טלפון: \_\_\_\_\_ פקס: \_\_\_\_\_ דואר אלקטרוני: \_\_\_\_\_

תשלום בכרטיס אשראי (לפקס 03-6872073, למייל):

שם משפחה של בעל הכרטיס \_\_\_\_\_ שם פרטי של בעל הכרטיס \_\_\_\_\_

מס' ת"ז של בעל הכרטיס \_\_\_\_\_ חברת האשראי \_\_\_\_\_ תוקף הכרטיס \_\_\_\_\_

מס' כרטיס האשראי: \* \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

\* 3 הספרות האחרונות, מימין, בגב הכרטיס חובה בכל עסקה.

חתימה: \_\_\_\_\_