

**רכישת דירה בקבוצת רכישה לעומת רכישה מקבלן ולעומת בניה עצמית**

עלויות/אופן הרכישה	קבוצת רכישה	רכישת דירה גמורה	בנייה עצמית
<b>מע"מ</b>			
<p>חסכון מע"מ בגין: א. אגרות והיטלים לרשויות המקומיות;<sup>1</sup> ב. עלויות שיווק; ג. עלויות מימון; ד. הרווח היזמי; ה. הקרקע (אפקטיבי אם נרכשה ממי שאינו חייב במע"מ)<sup>3</sup> זהו השווי הנמוך שבין השלושה</p>	<p>חסכון מע"מ בגין: א. אגרות והיטלים לרשויות המקומיות;<sup>1</sup> ב. עלויות שיווק; ג. עלויות מימון; ד. הרווח היזמי; על רכישת הקרקע מוטל מע"מ אותו יגבה בעל הקרקע מחברי הקבוצה ויעבירו למנהל מע"מ.<sup>2</sup> זהו שווי שבין שווי ברכישת דירה גמורה לבין רכישה בקבוצת רכישה</p>	<p>תשלום מס ערך מוסף על <b>מלוא</b> מחיר הדירה על כל רכיביו לרבות הרווח היזמי  זהו השווי הגבוה שבין השלושה</p>	<p>חסכון מע"מ בגין: א. אגרות והיטלים לרשויות המקומיות; ב. עלויות שיווק; ג. עלויות מימון; ד. הרווח היזמי; ה. הקרקע (אפקטיבי אם נרכשה ממי שאינו חייב במע"מ)<sup>3</sup> זהו השווי הנמוך שבין השלושה</p>
<b>מס רכישה</b>			
שווי	<p>סך "כל התמורות והעלויות" בהתאם לסעיף 6.2.1 לה"ב 2/2013. אין לכלול רווח יזמי בהתאם לסעיף 6.2.4 לה"ב 2/2013. חסכון במס רכישה על מרכיב המע"מ שאינו מוטל על רכיבים מסויימים המפורטים לעיל.</p>	<p>מס רכישה בשווי דירה גמורה. השווי גבוה מהשווי בקבוצת רכישה</p>	<p>מס הרכישה על מרכיב הקרקע בלבד</p>
שיעור מס רכישה	<p>לפי דירת מגורים "על הטוב ועל הרע". כך למשל, מי שזו דירתו היחידה יהיה פטור ממס רכישה עד שווי של כ-1.6 מיליון ש"ח (בשנת 2016) ומי שזו אינה דירתו היחידה חייב במס תחילי של 8%</p>	<p>לפי דירת מגורים "על הטוב ועל הרע". כך למשל, מי שזו דירתו היחידה יהיה פטור ממס רכישה עד שווי של כ-1.6 מיליון ש"ח (בשנת 2016) ומי שזו אינה דירתו היחידה חייב במס תחילי של 8%</p>	<p>לפי קרקע</p>
<b>רווח יזמי</b>			
	<p>עלות "הרווח היזמי" של הקבלן נחסכת, אבל קיים תשלום דמי ניהול לגורם המארגן, מה שמפחית את החסכון. אולם אם קיים פער העולה על 20% בין שווי דירה גמורה לבין סיכום בניה+קרקע+דמי ארגון, יש להתערב בשווי המוצהר ולחייב בהתאם לשווי הסביר לאותו אזור.<sup>4</sup></p>	<p>במחיר הדירה כלול רווח יזמי שעל הרוכש לשלמו וכן מס ערך מוסף ומס רכישה בגינו</p>	<p>עלות "הרווח היזמי" של הקבלן נחסכת וגם מע"מ ומס רכישה בגינם</p>
<b>סיכון</b>			
	<p>מחלוקת וחיוככים בין חברי הקבוצה; רכש שלא עומד בתשלומים;<sup>5</sup> סיווג העסקה כעסקה קבלנית על ידי רשויות המס ושליטת הטבות המס הצפויות; היעדר יכולת אחדים מחברי הקבוצה</p>	<p>סיכון מופחת - ערבויות קבלן על פי חוק המכר (דירות)</p>	<p>הסיכונים הרגילים בבנייה עצמית, לרבות אלו הנובעים מחוסר מיומנות ונסיון.</p>

<sup>1</sup> ראו עמ' 36 בדוח הוועדה לבחינת היבטי מס בקבוצות רכישה, יוני 2010, האתר המשפטי **מס־טקס**. (חוזרים מקצועיים <= דוחות ועדות <= מס שבח מקרקעין <= קבוצת רכישה 2010). חברי קבוצת הרכישה משלמים את האגרות וההיטלים ישירות לרשות המקומית ואין אלו בגדר תמורה עבור עסקה ולכן אינם חייבים במע"מ.  
<sup>2</sup> כנגד מס העסקאות הוא רשאי לנכות את מס ערך מוסף ששילם בזמנו בגין הקרקע, בהתאם לסעיף 43 לחוק.  
<sup>3</sup> אינו אפקטיבי כאשר הקרקע נרכשה מרשות מקרקעי ישראל או מעוסקים מורשים.  
<sup>4</sup> אם קיים פער העולה על 25% יש להעביר מידע גם לפקיד השומה מחשש קיום הטבה החייבת במס פירות.  
<sup>5</sup> פתרון אפשרי לגבי רוכש שלא עומד בתשלומים הוא בהסכם ליווי עם בנק המעניק אשראי ובוהן את איתנותו הפיננסית של כל רוכש לפני גיבוש הקבוצה באופן סופי. במקרה של אי תשלום ניתן לגבות את חובו מתוך החשבון האישי שלו בבנק המלווה, או אפשרות למכור את חלקו ולהכניס שותף אחר תחתיו.

עלויות/אופן הרכישה	קבוצת רכישה	רכישת דירה גמורה	בנייה עצמית
<b>חסרונות ויתרונות</b>			
<p><b>חסרונות:</b></p> <p>א. סיכונים של הבטחת השקעה (אולם הקרקע בבעלות החברים);</p> <p>ב. מחיר דירה לא סופי (אף שיש אומדן עלויות צפוי);</p> <p>ג. זהות המארגן אינה תמיד ידועה;</p> <p>ד. חוסר וודאות במועד מסירת הדירה;</p> <p>ה. חשיפה לתכנון לקוי והיעדר מפרט טכני, היעדר אחריות לליקויי בניה.</p> <p>ו. ככל שמספר החברים רב יש קושי בקבלת החלטות, מה שמעכב את התקדמות הפרויקט.</p> <p>ז. מחיר הקרקע שעומד בפני קבוצות רכישה שנכנסות למכרזים עלול להיות גבוה יותר בשל החסכון במרכיבים האחרים וכן בשל מנגנון הרכישה באמצעות אופציה.</p> <p>ח. עלויות בניה והקמה עלולות להיות גבוהות יותר מאשר בבניה על ידי קבלן לאור נסיונו והיקף הפרויקטים המתנהלים על ידו. ברכישה מקבלן פריסת התשלומים נוחה יותר.</p> <p><b>יתרונות:</b> הוזלת עלויות הכוללות הוצאות מימון, פרסום, שיווק, רווחי יזמי, מסי עירייה ואגרות, חסכון מס רכישה ומע"מ בגין הרווח היזמי שאינו כלול בשווי המכירה</p>	<p><b>חסרונות:</b></p> <p>עלות גבוהה</p> <p><b>יתרונות:</b> מחיר דירה סופי, וודאות, סיכון מופחת בערבות לפי חוק מכר דירות</p>	<p><b>חסרונות:</b> משימה מורכבת שלא כל אחד מתאים לה</p> <p><b>יתרונות:</b> חסכון אפשרי במס רכישה, במע"מ, רווח יזמי</p>	