

8.4.3.3.3 קבוצת רכישה

8.4.3.3.1 כללי

כאשר אדם מעוניין בדירת מגורים חדשה, לפניו מספר מסלולים:

א. **רכישת דירה גמורה מקבלן** - הדרך "הרגילה" לרכישת דירה היא רכישת דירה גמורה מקבלן. בעסקה זו הקבלן הוא שרוכש את הקרקע, הוא שמנהל את פרויקט הבנייה, הוא שבוחר את קבלני המשנה, ועליו רק לספק דירה לרוכש כפי שהוסכם.

ב. **עסקת קומבינציה** - עסקה נפוצה בין בעלי מגרשים (מגרשים פנויים, או שעליהם בית ישן המיועד להריסה) לבין קבלני בניין, לפיה בעל המגרש מעביר לקבלן חלק מזכויותיו במגרש בתמורה לדירות גמורות בבניין שייבנה במקום².

ג. **בנייה עצמית** - למעשה, מדובר בפיצול עסקאות: עסקה אחת היא רכישת הקרקע על ידי מי שמתעתד להיות בעל הדירה (למעט אם כבר קיים מגרש בבעלותו של הרוכש), ועסקה שנייה היא הזמנת שירותי בנייה על ידיו. כלומר, לא מדובר ברכישת דירה מקבלן, אלא בשכירת שירותי הבנייה של הקבלן בלבד. הרוכש הוא שמנהל את פרויקט הבנייה, והוא שמלווה את כל שלביו. בדרך זו, הרוכש חוסך עלויות ותשלום מס, כפי שיפורט בהמשך הדברים.

ד. **"קבוצת רכישה"** - מדובר בקבוצה של רוכשים, המתאגדים יחד על מנת לבנות בניין מגורים, באמצעות **"גורם מארגן"** כאשר המטרה המרכזית היא **להזיל את העלויות** לעומת רכישת דירות באופן עצמאי מקבלן. מטרה נוספת בהתאגדות בצורה של קבוצת רכישה, היא בנייה עבור חברה הומוגנית, כגון בנייה לציבור

¹ עמ"ש 1098/00 SHULON INVESTMENTS N.V נ' מנהל מס שבח מקרקעין חיפה (6.6.01), האתר המשפטי מסטקס.

² להרחבה בעניין עסקת קומבינציה, ראו מנחם כהן דיני מסים, בעמ' 25301 ואילך; מנחם כהן מיסוי קבלני בניין, בעמ' 3011 ואילך ובאתר המשפטי מסטקס.

החרדי, לאנשי צבא קבע, לעובדי הוראה וכדומה. למעשה, מדובר במסלול הבנייה העצמית שראינו לעיל, אלא שמדובר בקבוצה גדולה של אנשים ובשטחי מגרשים הרבה יותר רחבים. להבדיל מרכישת דירה בדרך "הרגילה", קבוצת הרוכשים היא שמנהלת את פרויקט הבנייה, היא מאתרת את הקרקע לבנייה, והיא בוחרת בקבלן המבצע עמו הגיעה להצעת המחיר הנוחה ביותר לקבוצה.

על פי ההגדרות בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין¹, נדרש קיומם של מספר **תנאים מצטברים** על מנת שיראו בקבוצת הרוכשים כ"קבוצת רכישה", הן לעניין חוק מיסוי מקרקעין והן לעניין חוק מע"מ, והם:

א. התארגנות קבוצת רוכשים לרכישת זכות במקרקעין למטרת בנייה; זהו, למעשה, המאפיין הבסיסי המשותף לכל קבוצות הרכישה, קרי, התארגנות לרכישת קרקע ולבניה עליה.

ב. הבנייה על הקרקע היא של נכס שאינו דירת מגורים או דירה המיועדת לשמש כדירת מגורים; למעשה, נכללת בהגדרה זו בנייה של כל סוג נכס, הן נכס שאינו דירת מגורים והן דירה המיועדת למגורים. ממילא, הוראה זו הינה מיותרת².

ג. הקבוצה פועלת באמצעות גורם מארגן; "גורם מארגן" הוגדר בסעיף כ"מי שפועל בעצמו או באמצעות אחר לארגון קבוצת הרוכשים לצורך הרכישה והבנייה, לרבות הכנת המסגרת החוזית, והכל בתמורה בעבור פעולות הארגון כאמור";

ד. הגורם המארגן מקבל תמורה; התמורה לגורם המארגן עשויה להיות במישרין או בעקיפין (למשל, אם הוא רושם את הדירה שקיבל כתמורה על שם קרובו), בכסף או בשווה כסף (למשל, על ידי הענקת דירה בבניין שייבנה, או מתן הנחה ברכישת דירה שכזו). תנאי התמורה חוזר שוב בהגדרתו של "גורם מארגן";

¹ ההגדרות בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין קובעות:

"**קבוצת רכישה** – קבוצת רוכשים המתארגנת לרכישת זכות במקרקעין ולבנייה על הקרקע של נכס שהוא אחד המפורטים להלן, באמצעות גורם מארגן, ובלבד שהרוכשים בקבוצה מחויבים למסגרת חוזית –

(1) נכס שאינו דירת מגורים;

(2) נכס שהוא דירה המיועדת לשמש למגורים;

לעניין הגדרה זו –

'**גורם מארגן**' – מי שפועל בעצמו או באמצעות אחר לארגון קבוצת הרוכשים לצורך הרכישה והבנייה, לרבות הכנת המסגרת החוזית, והכל בתמורה בעבור פעולות הארגון כאמור;

'**מסגרת חוזית**' – מערכת חוזים הקשורים זה בזה שבאמצעותם תפעל הקבוצה לקבלת נכס בנוי;

'**תמורה**' – במישרין או בעקיפין, לרבות בשווה כסף."

² נראה, כי מקור ההוראה היתירה הזו הוא בהצעת החוק, בה הגדרת "קבוצת רכישה" הופיעה פעמיים בסעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין, לעניין מס רכישה: פעם אחת לעניין מס רכישה בגין רכישת זכות במקרקעין ובנייה של נכס שאינו דירת מגורים (אז שיעור מס הרכישה הוא בדרך כלל 6% לפי התקנות), ופעם נוספת לעניין מס רכישה החל לגבי דירת מגורים (אז חלים שיעורי המס שבסעיף 9). המחוקק החליט לאחד את שתי ההגדרות להגדרה אחת בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין, אך השאיר את הפיצול (המיותר) של סוגי הנכסים.

ה. הרוכשים בקבוצה מחויבים למסגרת חוזית;

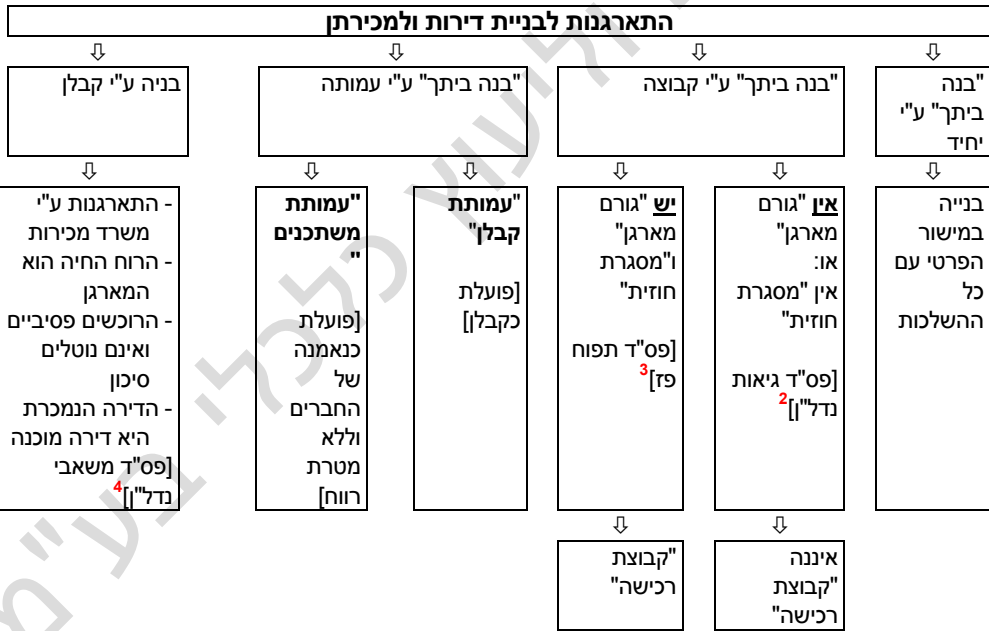
"מסגרת חוזית" הוגדרה כ"מערכת חוזים הקשורים זה בזה שבאמצעותם תפעל הקבוצה לקבלת נכס בנוי".

במסגרת ארגון קבוצת הרכישה ופעילותה, נערכים הסכמים שונים על מנת להסדיר את היחסים בין הרוכשים לבין עצמם (הסכם השיתוף ביניהם, הכולל התייחסות לקביעת חלקו של כל רוכש בפרויקט, הסדרי התשלומים, החלטות הקבוצה, הסדרי המימון, בטחונות, זכויות הרוכש וחובותיו וכו'), וכן בין הרוכשים לבין ספקי השירותים השונים (בעל המקרקעין, קבלן, אדריכל, מהנדס, עו"ד, רו"ח, שמאי, חברת ניהול, בנק)¹.

המחוקק השווה את דינה של קבוצת הרכישה לדינה של רכישת דירה גמורה מקבלן, משום שחברי הקבוצה, מבחינה מהותית, קונים דירה גמורה. משכך, אין מקום להעניק להם הטבות מס מיוחדות.

יודגש, כי המחוקק דורש את קיום כל התנאים שנמנו לעיל, כי רק כך באמת נחשבים הרוכשים בקבוצה כרוכשי דירה גמורה.

בתרשים שלהלן ניתן לראות צורות התארגנות שונות לבנית דירות ומכירתן:



¹ תיקון 69 לחוק מיסוי מקרקעין - ס"ח 2271 התשע"א 6.1.11, 163. בהצעת החוק [ה"ח הממשלה 541 התשע"א 18.10.10, 93] הוצע לקבוע חזקה הניתנת לסתירה, לפיה יראו קבוצה של 10 רוכשים או יותר, המתארגנת לרכישת זכות במקרקעין ולבנייה על הקרקע, כקבוצת רכישה, זולת אם הוכח אחרת. ההצעה לא התקבלה, וחזקה זו לא נכללה במסגרת חוק ההסדרים.

² ו"ע 10784-11-10 גיאות אפיקי נדל"ן ואח"י נ' מנהל מיסוי מקרקעין ת"א; ו"ע 11-11-19700 שמעוני נ' מנהל מיסוי מקרקעין ת"א (5.7.15), האתר המשפטי מסטקס.

³ ע"א 4378/11 מנהל מיסוי מקרקעין נ' תפוח פז פיתוח נדל"ן (2.4.13), האתר המשפטי מסטקס.

⁴ עמ"ה 2069/98 משאבי נדל"ן בע"מ נ' פקיד שומה חיפה (20.12.01), האתר המשפטי מסטקס.

8.4.3.3.2 תכנון מס

קשה לקבוע אם בנייה באמצעות קבוצת רכישה היא המסלול הכדאי ביותר עבור רוכש דירה. מחד, יש הטוענים לחסכון של כ-15% ממחירה הסופי של הדירה, חסכון של כ-300,000 ש"ח לגבי דירה בשווי של 2,000,000 ש"ח, למשל. מאידך, החיסכון טומן בחובו גם סיכונים. רמת הסיכון משתנה בהתאם לדפוס העסקה ורמת התלות של החבר בקבוצה ביתר החברים בה.

להלן טבלה המפרטת את היתרונות והחסרונות של רכישת דירה באמצעות קבוצת רכישה בהשוואה לרכישת דירה גמורה מקבלן ולעומת בניה עצמית:

עלויות/אופן הרכישה	קבוצת רכישה	רכישת דירה גמורה	בנייה עצמית
מע"מ	חסכון מע"מ בגין: א. אגרות והיטלים לרשויות המקומיות; ¹ 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. ² זהו שווי שבין שווי ברכישת דירה גמורה לבין רכישה בקבוצת רכישה	תשלום מס ערך מוסף על מלוא מחיר הדירה על כל רכיביו לרבות הרווח היזמי זהו השווי הגבוה שבין השלושה	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) ³ זהו השווי הנמוך שבין השלושה
מס רכישה			
שווי	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.	מס רכישה בשווי דירה גמורה. השווי גבוה מהשווי בקבוצת רכישה	מס הרכישה על מרכיב הקרקע בלבד
שיעור מס רכישה	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%	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%	לפי קרקע

¹ ראו עמ' 36 בדוח הוועדה לבחינת היבטי מס בקבוצות רכישה, יוני 2010, האתר המשפטי **מסטקס**. (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.

² כנגד מס העסקאות הוא רשאי לנכות את מס ערך מוסף ששילם בזמנו בגין הקרקע, בהתאם לסעיף 43 לחוק.

³ אינו אפקטיבי כאשר הקרקע נרכשה מרשות מקרקעי ישראל או מעוסקים מורשים.

עלויות/אופן הרכישה	קבוצת רכישה	רכישת דירה גמורה	בנייה עצמית
רווח יזמי	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. ¹	במחיר הדירה כלול רווח יזמי שעל הרוכש לשלמו וכן מס ערך מוסף ומס רכישה בגינו	עלות "הרווח היזמי" של הקבלן נחסכת וגם מע"מ ומס רכישה בגינם
סיכון	מחלוקת וחיכוכים בין חברי הקבוצה; רכוש שלא עומד בתשלומים ² ; סיווג העסקה כעסקה קבלנית על ידי רשויות המס ושליטת הטבות המס הצפויות; היעדר יכולת אחדים מחברי הקבוצה להמשיך לשלם את יתר התשלומים.	סיכון מופחת - ערבויות קבלן על פי חוק המכר (דירות)	הסיכונים הרגילים בבנייה עצמית, לרבות אלו הנובעים מחוסר מימנות ונסיון.
חסרונות ויתרונות	חסרונות: א. סיכונים של הבטחת השקעה (אולם הקרקע בבעלות החברים); ב. מחיר דירה לא סופי (אף שיש אומדן עלויות צפוי); ג. זהות המארגן אינה תמיד ידועה; ד. חוסר וודאות במועד מסירת הדירה; ה. חשיפה לתכנון לקוי והיעדר מפרט טכני, היעדר אחריות לליקויי בניה. ו. ככל שמספר החברים רב יש קושי בקבלת החלטות, מה שמעכב את התקדמות הפרויקט. ז. מחיר הקרקע שעומד בפני קבוצות רכישה שנכנסות למכרזים עלול להיות גבוה יותר בשל החסכון במרכיבים האחרים וכן בשל מנגנון הרכישה באמצעות אופציה. 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. יתרונות: הוזלת עלויות הכוללות הוצאות מימון, פרסום, שיווק, רווחי יזמי, מסי עירייה ואגרות, חסכון מס רכישה ומע"מ בגין הרווח היזמי שאינו כלול בשווי המכירה	חסרונות: עלות גבוהה יתרונות: מחיר דירה סופי, וודאות, סיכון מופחת בערבות לפי חוק מכר דירות	חסרונות: משימה מורכבת שלא כל אחד מתאים לה יתרונות: חסכון אפשרי במס רכישה, במע"מ, רווח יזמי

¹ אם קיים פער העולה על 25% יש להעביר מידע גם לפקיד השומה מחשש קיום הטבה החייבת במס פירותי. ראו ה"ב 2/2013 מיום 21.4.13 בנושא: "מיסוי קבוצות רכישה" (סעיף 6.2.5), האתר המשפטי מסטקס.

² פתרון אפשרי לגבי רכוש 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.

8.4.3.3.3 יציאה ממסגרת של "קבוצת רכישה"

ראינו שהבניה המועדפת מבחינת המיסוי היא בניה עצמית ולאחריה קבוצת רכישה כלשבוסף עומדת רכישת דירה גמורה מקבלן.

כאשר חוברים יחד מספר אנשים לרכישת קרקע ולבניה במשותף, מתעוררת השאלה האם מדובר ב"קבוצת רכישה" או שמא זו בניה עצמית.

כדי לצאת ממסגרת של "קבוצת רכישה" למסגרת של "בניה עצמית" גרידא, כדי לחסוך במע"מ ומס רכישה מוגדל, יש להקפיד:

א. ליצור הפרדה ברורה בין רכישת המגרש לבין שירותי הבניה¹.

ב. לדאוג שלא יהיה "גורם מארגן": "גורם מארגן" גובה תמורה עבור פעולות הארגון (הארגון נוגע לארגון קבוצת הרוכשים לצורך רכישה ובניה לרבות הכנת מסגרת חוזית. ככל שחברי הקבוצה יהיו מעורבים יותר [ולא פסיביים] יוקנה לכך אופי של בניה עצמית).

ג. יש לדאוג לכך שלא תהיה "מסגרת חוזית" ("מערכת חוזים הקשורים זה בזה שבאמצעותם תפעל הקבוצה לקבלת נכס בנוי"). אם כן, "מסגרת חוזית" אינה מחייבת בהכרח קיום "קבוצת רכישה" אם אין "גורם מארגן" בנמצא.

ד. בבניית יחידות צמודות קרקע על ידי הקבוצה קל יותר לצאת ממסגרת בניה משותפת ומקבוצת רכישה מאשר במקרה של בנית בנין משותף.

ה. יש לדאוג לכך שהפרה של אחד מההסכמים (שיתוף בין חברי הקבוצה, רכישת המקרקעין ייעוץ ובניה) אינה גוררת הפרה של הסכם אחר מה"מסגרת החוזית".

8.4.3.3.4 תכנון מס חייב בדיווח

בעקבות התפשטותה של שיטת רכישת דירות באמצעות קבוצת רכישה, שכאמור מפחיתה את תשלומי המיסים הצפויים ברכישת דירה בדרך "הרגילה" של רכישת דירה גמורה מקבלן, החליטה רשות המיסים לכלול את מכירת הדירות בשיטה זו ברשימת תכנוני המס החייבים בדיווח. רשויות המס עוקבות אחר העסקאות האמורות ובוחנות את מהותן האמיתית. כידוע, מטרת הדיווח היא להקל על רשויות המס לאתר את העסקאות המתבצעות באופן זה, על מנת שיוכלו לעמוד על טיבן. המטרה היא לאפשר לרשויות המס לבחון, האם למעשה מדובר בגורם מארגן, שהוא קבלן בנין, אשר רוכש קרקע ומוכר דירות גמורות לקבוצת הרוכשים.

ההוראה בדבר חובת הדיווח מופיעה בתקנה 132 (13) לתקנות מס הכנסה (תכנון מס החייב בדיווח), התשס"ז-2006². תקנה 132 (13) לתקנות קובעת לאמור:

2. פעולות שהן תכנון מס החייב בדיווח

הפעולות המפורטות להלן הן תכנון מס החייב בדיווח:

¹ ע"א 6165/04 רמת ויז'ניץ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה (4.2.09). האתר המשפטי מסטקס

² ק"ת 6545 התשס"ז 25.12.06, 389. מ' כהן חיקוקי מיסים עמ' 805; האתר המשפטי מסטקס.

... (13) התקשרות עם בעל זכות במקרקעין למכירת זכות במקרקעין לקבוצת רוכשים המתארגנת כקבוצה לרכישת הזכות ולבניה על המקרקעין באמצעות גורם מארגן; בפסקה זו, 'גורם מארגן' - בין אם הוא פועל לארגון הקבוצה רק לצורך רכישת הזכות במקרקעין ובין אם הוא פועל לארגונה גם לצורך רכישת שירותי בניה על המקרקעין."

הוראה בלשון זהה עוגנה בתקנה 2(1) לתקנות מס ערך מוסף (תכנון מס החייב בדיווח), התשס"ז-2006.¹

לפי תקנה 3(13) לתקנות מס הכנסה (תכנון מס החייב בדיווח), התשס"ז-2006, ולפי תקנה 3(א) לתקנות מס ערך מוסף (תכנון מס החייב בדיווח), התשס"ז-2006, הן בעל הקרקע המוכר את המגרש שבידו לקבוצת רוכשים, והן הגורם המארגן את קבוצת הרוכשים, חייבים לדווח על התקשרות בעל הקרקע עם קבוצת הרוכשים.² זאת, במסגרת הדו"ח השנתי שכל אחד מהם מגיש (לענין מס הכנסה) ובדו"ח התקופתי שהוא מגיש (לענין מע"מ). על חברי קבוצת הרכישה לא הוטלה חובת דיווח.

¹ ק"ת 6545 התשס"ז 25.12.06, 394. מ' כהן חיקוקי מיסים עמ' 517; האתר המשפטי מסטקס.

² ספק אם בעל הקרקע, אם הינו אדם פרטי, יהיה ער לחובת הדיווח המוטלת עליו.