

הקדמה

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".

לא בכדי הוקדש לכל אחד מסוגי הקומבינציה - קומבינציה רגילה, תמ"א 38 ופינוי ובינוי - פרק נפרד, שכן לכל אחד מהם המאפיינים הייחודיים והמורכבים שלו.

לצורך ביצוע העסקה, האדם הרגיל מתמודד עם קשיים לא מעטים - בתורו אחר מקורות מימון, ליווי בנקאי וייעוץ משפטי לאורך כל התהליך, עד לרגע המיחול של רישום הזכויות בפנקסי המקרקעין והשלמת העסקה.

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.

ספר זה סוקר בפני הקורא את הדין העדכני בכל הנוגע למיסוי עסקאות אלו. הספר כולל דוגמאות רבות, פסקי דין, החלטות מיסוי וחוזרים של רשות המסים. אם מי מהקוראים מצא בספר מענה לשאלתו, נעזר בעצה ובהדרכה שבספר, קיבל חיזוק ותמיכה, בא המחבר בכך על שכרו.