

תוכן העניינים

עמודים מוקצבים

כרך א'

דוגמאות

600-1.....	פרק א': דוגמאות מס שבח
720-601.....	פרק ב': דוגמאות מס רכישה
750-721.....	פרק ג': נכסים שהם "מעין מקרקעין"
800-751.....	פרק ד': מס ערך מוסף
900-801.....	פרק ה': היטל השבחה
1000-901.....	פרק ו': מינהל מקרקעי ישראל

כרך ב'

נספחים

1500-1001.....	נספח א': דיווח מקוון
1700-1501.....	נספח ב': ניכויים (סעיפים 39 ו-39א לחוק)
2000-1701.....	נספח ג': חישוב הפחת ושיעוריו
2300-2001.....	נספח ד': השימוש בטפסים
2400-2301.....	נספח ה': כלים שימושיים לחישוב מס שבח מקרקעין
20000-5001.....	נספח ו': מילון מונחים

מפתחות

32710-32701.....	מפתח פסיקה (לפי סדר השנים)
32720-32711.....	מפתח פסיקה (לפי סדר א-ב)

כרך א'

סה"כ עמודים	מספרי עמודים	
6	א-1	עמודי פתיחה והקדמה.....
278	522-1	דוגמאות מס שבח..... פרק א':
42	648-601	דוגמאות מס רכישה..... פרק ב':
12	730-721	נכסים שהם "מעין מקרקעין"..... פרק ג':
16	766-751	מס ערך מוסף..... פרק ד':
16	816-801	היטל השבחה..... פרק ה':
34	934-901	מינהל מקרקעי ישראל..... פרק ו':

כרך ב'

4	4	עמודי פתיחה
---	---	-------------------

נספחים

8	1008-1001	דיווח מקוון..... נספח א':
76	1576-1501	ניכויים (סעיפים 39 ו-39א לחוק)..... נספח ב':
16	1716-1701	חישוב הפחת ושיעוריו..... נספח ג':
34	2054-2001	השימוש בטפסים..... נספח ד':
12	2310-2301	כלים שימושיים לחישוב מס שבח במקרקעין..... נספח ה':
654	19002-5001	מילון מונחים..... נספח ו':
<u>20</u>	32720-32701	מפתח פסיקה.....

סה"כ עמודים 1,236

הקדמה

חישוב מס שבח מקרקעין ומס רכישה הוא נושא ה"נופל בין הכיסאות". רואי חשבון ויועצי מס מורשים לייצג רק בעניינים ספציפיים בכל הקשור לחישוב המס, כפי שמורה סעיף 109א לחוק מיסוי מקרקעין. גם עורכי הדין, שהינם מורשים לטפל בנושא, אינם מרבים לעסוק בכך וחישובי מס שבח הקשורים גם לחישוב מס הכנסה אינם תמיד נהירים לכולם. הדינמיקה האדירה בדיני המס הן בחקיקה והן בפסיקה ובחוזרים מקצועיים (למשל, תיקון 50 לחוק מיסוי מקרקעין שחל על מכירת מקרקעין מיום 7.11.01, תיקון 55 לחוק, תיקון 96 לפקודה ועוד), הפכה את הנושא למסובך למדי. ברם, אי אפשר להתעלם מדרישות הלקוח מכל אחד מהמייצגים לסייע לו בייעוץ ובחישוב מס שבח מקרקעין.

באוגדנים אלה נעשה ניסיון לבחון זווית שונה של מס שבח מקרקעין וכן מס רכישה, ומסי מקרקעין אחרים, על ידי ריכוז דוגמאות מספריות לחישוב מס שבח בכל מיני מצבים. זהו **היבט מעשי** של החוק ובכך שונה ספר זה מספר עיוני רגיל.

בתיקון 96 לפקודה¹ נקבע המושג "סכום אינפלציוני חייב" אשר כולל השפעה חלקית של שיעור עליית מדד כאילו הנכס נמכר בחודש 12/93. סכום זה חייב במס בשיעור 10%. הסכום האינפלציוני שיצטבר על פי שיעור עליית מדד מחודש ינואר 1994 ואילך אינו חייב במס.

לכך השלכות שונות וביניהן:

א. חישוב המס: חלק משבח המקרקעין שנוצר כתוצאה משיעור עליית המדד מחודש ינואר 1994 אינו חייב במס.

ב. ביטול חלק ההפסד הריאלי על פי סעיף 9(ג) לחוק התיאומים שנצבר מיום 1.1.94.

ג. חישוב תקרת המס מכל שבח המקרקעין, לרבות השבח האינפלציוני הפטור, לאור פסק הדין בעניין **גיל צבי**².

תיקון מס' 50 לחוק מיסוי מקרקעין³ (להלן - **תיקון מס' 50**, או **התיקון**), אשר תופס חלק מרכזי בחישוב המס, מתייחס למכירת מקרקעין שנעשתה מיום 7.11.01 ואילך. התיקון מקיף בעיקר את חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן - **חוק מיסוי מקרקעין**, או **החוק**)⁴.

בשנים האחרונות הופחתו שיעורי מס השבח ומס הרכישה, ניתנו הנחות במס שבח על מכירות מקרקעין שנרכשו בשנת 2002 ו-2003, בוטל מס מכירה (מ-1.8.07) על נכס מקרקעין שנרכש החל מיום 7.11.01 (להלן - **היום הקובע**), ניתנו הטבות בקשר

¹ ס"ח 1445 התשנ"ד 9.1.94, 42.

² ע"א 446/89 **גיל צבי נ' פ"ש טבריה** (21.9.92), פד"א כ"א 2 האתר המשפטי **מסמקס** (עמוד 46 באוגדן דוגמא 3.3).

³ חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 50 והוראת שעה), התשס"ב-2002 (ס"ח 1838 התשס"ב 24.3.02, 220).

⁴ אך גם מובאים בו תיקונים עקיפים בפקודת מס הכנסה (תיקון 130 לפקודה), עידוד השקעות הון (תיקון מס' 54), חוק מס ערך מוסף (תיקון מס' 23) וחוק מס בולים (תיקון מס' 3).

לחילוף נכסי מקרקעין בדרך של דחיית מס, הוסרו חסמי מס המקשים על ביצוע פרויקטים של פינוי ובינוי ותמ"א 38, הוכרו הוצאות ריבית ריאלית בקשר למכירת מקרקעין ועוד.

באוגדני חישובי מס במקרקעין שלושה חלקים עיקריים:

א. דוגמאות לחישוב המס הכוללות: מס שבח מקרקעין, מס רכישה, מס רווח הון לגבי נכסים שהם "מעין מקרקעין", מס ערך מוסף, היטל השבחה, מינהל מקרקעי ישראל (רשות מקרקעי ישראל - רמ"י).

ב. נספחים הכוללים: מילון מונחים, ניכויים לפי סעיף 39 לחוק, חישוב הפחת ושיעוריו, השימוש בטפסים, כלים שימושיים לחישוב מס שבח מקרקעין.

ג. מפתחות פסיקה.

מנחם כהן, עו"ד (רו"ח)