

עשר עצות זהב 2019



מרצה: עו"ד שי עינת, רו"ח

שי עינת - משרד עורכי דין

מרכז עזריאלי - מגדל עגול

טל': 03-7711777

עצה מס' 1

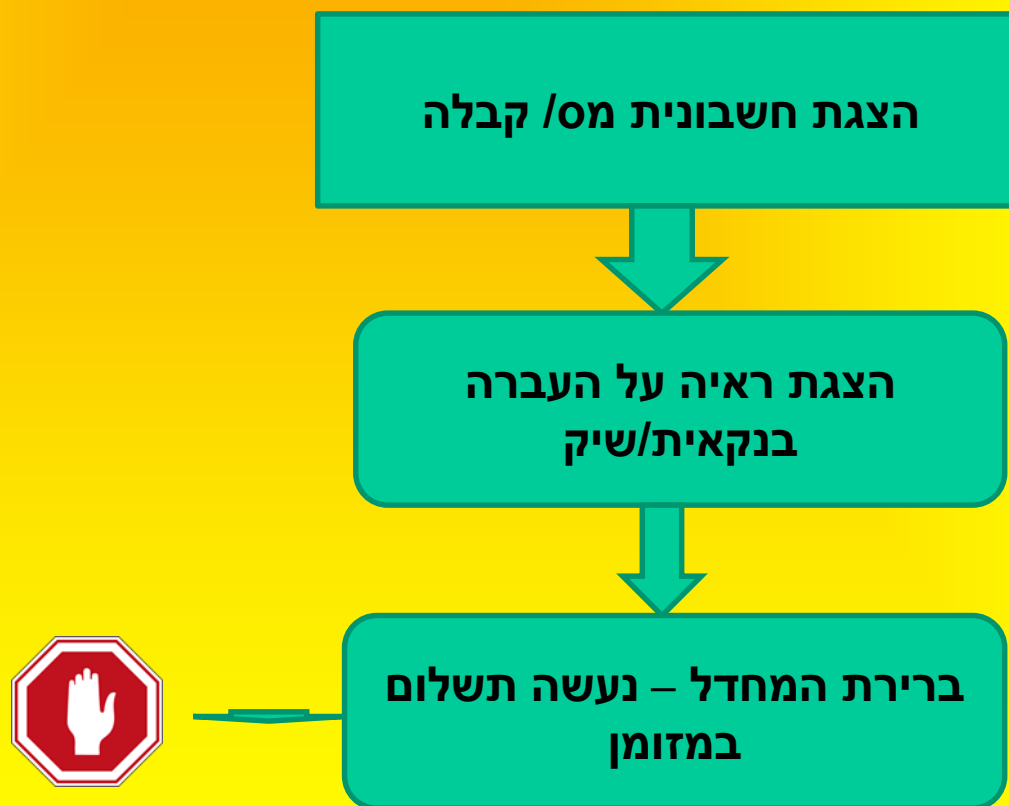


ניכוי הוצאות השבחה בחישוב השבח

1. מועד השבחה לאחר 1.1.19
2. מועד השבחה בין השנים 2012-2018
3. מועד השבחה קודם ל-2012



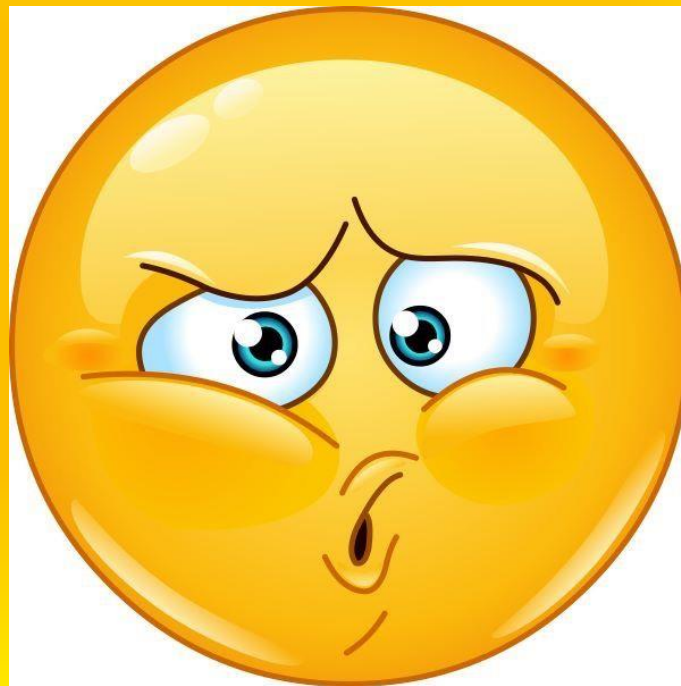
תנאים להתרת השבחה לאחר 1.1.19



תנאים להתרת השבחה לפני 1.1.19

1. הצגת חשבונית מס קבלה
2. הצגת הסכם התקשרות
3. הצגת חוות דעת שמאית.
4. במקרה של חברה – טופס יא.

עצה מס' 2



חשיבות סדר רכישת דירות- מקרה א'

ידועים הנתונים הבאים:

1. בני הזוג רן ושיר במו"מ מתקדם לרכישת דירה בסך של 4.5 מליון ₪ בהוד השרון. להלן דירה ב'. הם פונים אליך כדי לערוך להם את הסכם הרכישה.



2. רן בעלים של דירת מגורים. להלן דירה א'.

3. נודע לך מהם כי ממש בימים אלה שיר אמורה לקבל דירה במתנה מאביה בשווי של 1 מליון ₪. להלן –

דירה ג'.

חשיבות סדר רכישה ומכירת דירות –

מקרה ב'

ידועים הנתונים הבאים:

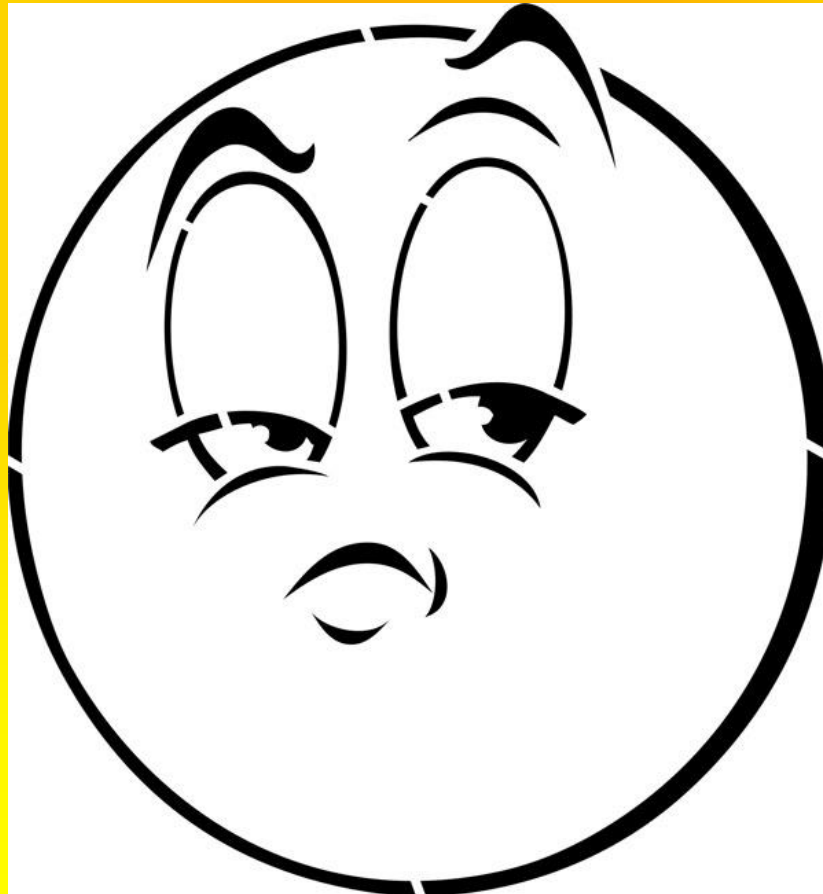
1. יריב ואשתו רכשו דירת מגורים ב-11/17. להלן דירה B.
2. יריב רכש עובר לנישואין דירת מגורים ב-7/05. להלן דירה A.
3. בעת רכישת דירה B הצהיר הזוג כי דירה B נרכשת כדירה חליפית לדירה A.
4. יריב וחותנו רכשו ב-10/18 את דירה C בחלקים שווים.
5. ב-12/18 נמצא קונה לדירה A והיא נמכרה.

חשיבות סדר רכישה ומכירה - מקרה ג'

ידועים הנתונים הבאים:

1. רחל הצטרפה לקבוצת רכישה בשם "עתיד ורוד בחוף מציצים". היא הצטרפה ב-2010. עד היום הבנין לא הושלם. להלן – דירה א'.
2. רחל רכשה דירה נוספת ב-2015. להלן דירה ב'.
3. היא פונה אליך שכן היא מעוניינת לרכוש דירה אחרת - דירה C תמורת 2 מיליון ₪ ולהתגורר בה.
4. מה תציע לה?

עצה מס' 3



חשיבות עיתוי מכירת דירת מגורים

1. למר שרעבי בית מגורים בראש העין – דירה A
2. וגם דירה B בגני תקווה – דירה B
3. וגם זכות לקבל דירה בפרויקט פינוי בינוי של חב' אאורה בקרית אונו – דירה C
4. הוא מתכוון למכור את דירות A-B ולרכוש את דירה D
5. מה תמליץ לו?

פתרון ממולץ

1. למכור את דירה A ואת דירה B קודם לרכישת דירה D
2. את הדירה עםלמכור אחרונה. לבקש פטור דירה יחידה.
3. ברכישת דירה D לטעון לדירה יחידה תוך מתן "התחייבות" למכור את דירה C תוך שנה מסיומה. מומלץ לשלם את מס הרכישה לפי 8%.
4. מכירת דירה C - כדאי לשקול את מכירתה תוך שנה ממועד סיום הבניה וקבלת החזר מס רכישה ביחס לדירה D אל מול המשך החזקתה וקבלת פטור במהשך כדירה יחידה.
5. לא ניתן לקבל פטור דירה יחידה שכן לא נחזיק בה 1.5 שנים מיום סיום הבניה. ישולם שם מס על בסיס חישוב מס לינארי מוטב כאשר יום הרכישה הינו יום הרכישה של יחידת הבסיס (סעיף 49כג).

עצה מס' 4



עסקת קומבינציה - האם עדין

כדאי?

נתון:

- (1 שני האחים נאווי ירשו מגרש ברמת גן. המגרש נרכש על ידי אביהם המנוח בשנת 1970. 2) תב"ע מאפשרת בניית 10 יח"ד (3) ק.ל.ד – 1,000,000 ₪.



קומבינציה

יתרונות	חסרונות
שקט משפטי.	מס שבח גבוה מאוד ביחס לחלק המגרש הנמכר.

שירותי בנייה

יתרונות	חסרונות
הפחתת שעור המס האפקטיבי לשיעור זניח.	1. מעורבות אפשרית של פקידי השומה.
	2. מעורבות בעל הקרקע

עצה מס' 5



הסכם ממון – לא רק על הנייר

1. מהפכת הלכת יגאל שלמי ע"א 3178/17
2. חזקת התא המשפחתי ניתנת לסתירה בכפוף לקיומם של שני מבחנים:
3. הראשון, חתימה על הסכם ממון. הפסיקה בהמשך קבעה - המועד שבו נחתם ההסכם יכול להעיד על הכוונה האמיתית של בני הזוג.
4. השני, להראות באופן פוזיטיבי כי אכן בני הזוג מקיימים הפרדה רכושית. הפסיקה בהמשך קבע אינדיקציות לכך ובדיקה¹⁷ כי הסכם הממון לא "נזנח".

פרשת קרן רוזנבוים וע' 17-03-16836

להלן תאור העובדות:

- 1. לבעל (שחף) דירת מגורים שרכש קודם לנישואים. להלן - דירת שחף 1.**
- 2. במסגרת הסכם ממון הוסכם כי הדירה שייכת לבעל בלבד כמו גם התמורה שתתקבל ממכירתה. הסכם הממון נחתם עובר לנישואים בינואר 2007.**
- 3. שחף מכר את דירת שחף הראשונה ב-2009 ורכש דירת שחף 2 מתמורת דירת שחף 1 בלבד.**
- 4. בני הזוג והילדים גרו כל השנים בדירה שחף 1 ודירה שחף 2.**
- 5. לבני הזוג חשבון בנק משותף אליו נכנסו המשכורות. לשחף גם חשבון בנק נפרד שנפתח קודם לנישואים ולאישה זכויות עולות בו כפונקציה של שנות נישואין.**
- 6. ביום 5.9.16 רכשו בני הזוג דירה משותפת להשקעה. המימון לרכישה מהחשבון המשותף.**
- 7. בגין המחצית של קרן בקשה זו חישוב כ"דירה יחידה".**

פרשת קרן רוזנבוים וע' 17-03-16836

עמדת מנהל מס שבח ת"א:

1. מגורים משותפים בדירות הבעל כל השנים וגידול ילדים בהן מלמד על שיתוף מכללא. האישה לא שילמה דמי שכירות לבעל.

2. הדירה המשותפת נועדה להשקעה ולא למגורים משותפים.

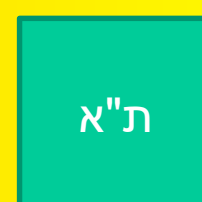
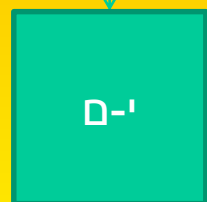
עצה מס' 6



הסכם חלוקה בין יורשים

1. האחים אפי ויעקב ירשו 2 דירות. האחת בראשל"צ והשניה בירושלים. הדירות שוות בערכן.
2. לכל אחד מהם דירה בבעלותו בת"א.
3. הם קראו פוסט שלך בפייס בוק בשם "חלוקה נכונה בין יורשים" ומבקשים כי תערוך להם הסכם חלוקה בין יורשים.
4. מה תמליץ להם?

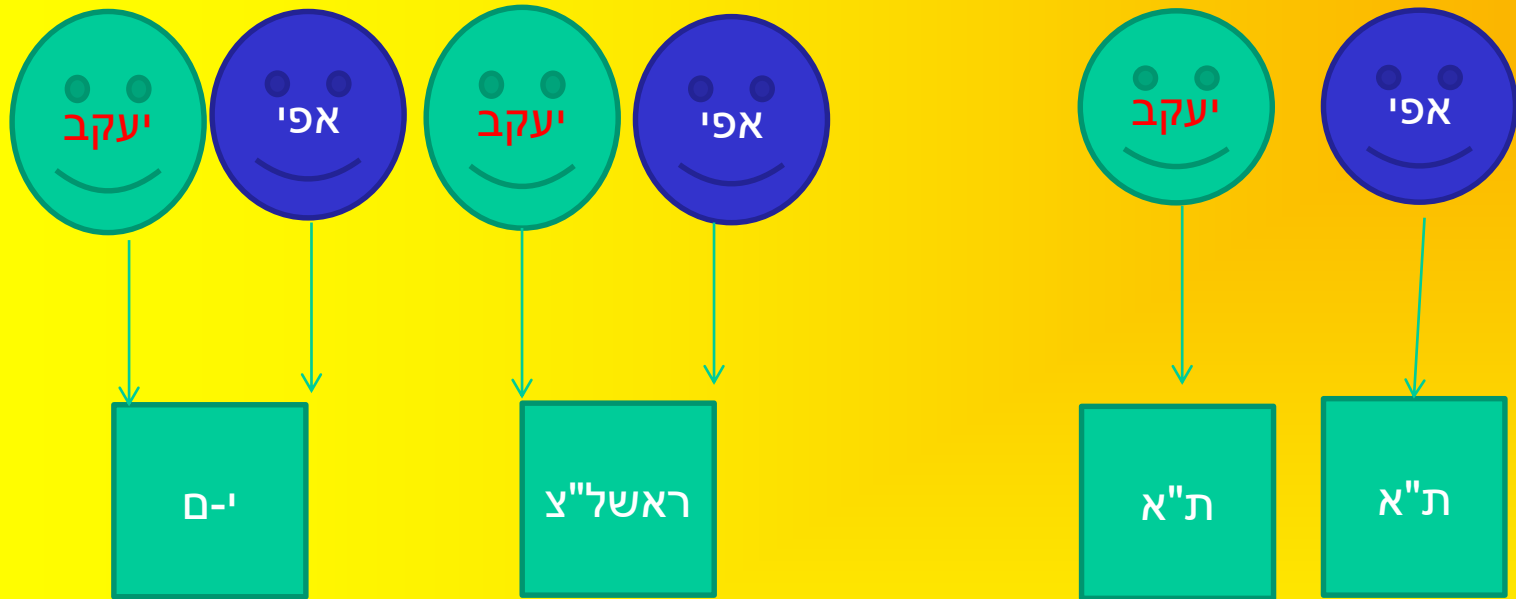
יעקב ואפי כ"מרובי דירות"



תאונות

מס

יעקב ואפי כ"חד דירתיים"



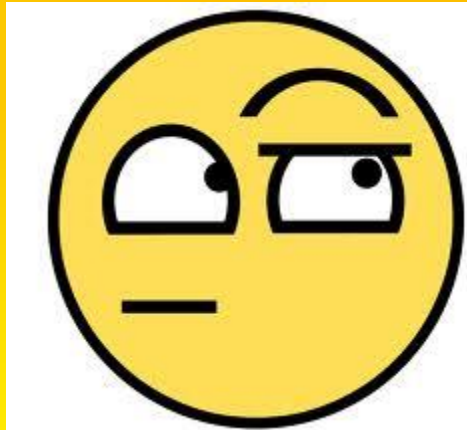
עצה מס' 7



מגבלות במכירת דירת מגורים

נושא	סעיף ההגבלה	הגבלה נוספת	הערות
עסק/עסקת אקראי	2(1) לפקודה		
פרוק א.מ. מאושר	72א לחוק	הפרוק חייב במס	רק אם סיום בניה לאחר 31.12.80
פרוק א.מ חדש	72ב לחוק	פטור לינארי מוטב – בספק	רק ביחס לאיגוד שהפך לא.מ לאחר 1.1.85
פרוק חב' ארנק	96(ב)(3)(ג)(4) לחוק ההתייעלות הכלכלית 2017	אין פטור לינארי מוטב	
דירה שמקורה ביחידה אחרת בפרויקט פינוי-בינוי	49כז לחוק	מגבלה גורפת	
דירה שמקורה ביחידה אחרת בתמ"א הריסה	49לג1(ו)(2)	מגבלה גורפת	
חילוף דירה	49טז(א)(1) לחוק	מגבלה גורפת	

עצה מס' 8



כיצד להעביר נכון דירה במתנה לאחר 1.1.18

העברת דירה ממשטר
מס חייב למשטר מס
פטור – רעיון שווה
בדיקה



נתון:

- 1) לאבא משה ואמא עמליה 3 דירות לרבות דירה בה הם גרים.
- 2) הם מבקשים להעביר דירה במתנה לכל אחד מילדיהם הבגיר.
- 3) כיצד לעשות זאת נכון?

כיצד להעביר נכון דירה במתנה לאחר 1.1.18

- (1) העברת הדירה במתנה תוך בקשת מס ליניארי מוטב (ר' ה"ב 9/2009 מיום 16.7.09)
- (2) תשלום מס רכישה בשיעור 1/3 מכוח תקנה 20.
- (3) הבן מקבל "STEP UP" – שווי רכישה חדש!!!
- (4) יתכן כי הבן רשאי למכור את הדירה בעתיד לפי סעיף 49ב(2) בחלוקה 1.5 שנים ואינו חייב בתקופת ההמתנה לפי סעיף 49 לחוק. **זהירות** - טרם ידועה עמדת רשות המסים בענין זה!



עצה מס' 9



חלוקת רכוש אגב גירושין



ידועים הנתונים הבאים:

1. נישואיהם של הזוג נוי עלו על שרטון.
2. לזוג דירת 2 חדרים ברח שד' ירושלים ברמת גן. שווי הדירה 1 מיליון ₪. כ"כ 200,000 ₪ בחשבון העו"ש.
3. אין להם כל נכס משותף אחר. לאישה דירה שרכשה קודם לנישואיהם (קיימת הפרדה רכושית).
4. במסגרת מו"מ הוסכם כי האישה תרכוש את חלקו של הגבר בדירה. רכישה אשר תמומן במשכנתא.
5. הם פונים אליך שתטפל להם בהסכם חלוקת רכוש.

עצה מס' 10



חידושים בהגדרת "דירת מגורים"

פס"ד אהרון כורש נ' מנהל מס שבח ת"א, ע"א 668/82

המבחן הפונקציונאלי



פס"ד מרגריט שכנר נ' מנהל מס שבח י-ם, ע"א 2170/03

המבחן הכלכלי



פס"ד אסתר מנו נ' מנהל מס שבח חיפה, וע' 20028-12-14

הרחבת המבחן הכלכלי

חידושים בהגדרת "דירת מגורים"

מצב הדירה בפרשת אסתר מנו:

1. הדירה נטושה ומוזנחת מזה 25 שנים קודם למכירה.
2. הדירה מנותקת ממים וחשמל.
3. דלתות הדירה פרוצות.
4. ברזים פורקו.
5. חדר אמבטיה הרוס.
6. קירות מרוססים בצבע.
7. ארונות שבורים.

חידושים בהגדרת "דירת מגורים"

הלכת אסתר מנו – אם השימוש המיטבי בנכס תומך
בשיקום המבנה והשלמת החסר ולא בהריסתו ובנייתו
מחדש, אזי הנכס יוגדר כדירת מגורים!

לילה טוב!

האמור במצגת זו אינו תחליף לקבלת יעוץ פרטני.
אשמח לעמוד לרשותכם למתן יעוץ פרטני בפגישת
יעוץ. ניתן לתאם בטלפון 03-7711777