



בית הספר למוסמכים במינהל עסקים ע"ש ליאון רקנאטי

1231.3372.01 – מיסוי נדל"ן Real Estate Taxation

(דרישות קדם: ניהול המימון)

סמטר א' – תשפ"א

קבוצה	יום בשבוע	שעה	תאריך בחינה	מרצה	דואר אלקטרוני	טלפון
01	ג'	15:45-18:30 (מחצית ראשונה)	מפורט בלוח הבחינות	עו"ד אייל עזורי	azoory@post.tau.ac.il	

שעת קבלה – בתיאום מראש

עוזר הוראה – עו"ד רואי זרנצנסקי royzare@gmail.com

היקף הלימודים

היקף הי"ס לקורס : 1

ECTS = 4 1 י"ס – (European Credit Transfer and Accumulation System) ECTS, ערך הניקוד של הקורס במוסדות להשכלה גבוהה בעולם שהינם חלק מ"תהליך בולוניה".

תיאור הקורס

עסקת הנדל"ן הינה אחת העסקאות המורכבות והמשמעותיות ביותר שאדם מבצע במהלך חייו. הדבר נכון שבעתיים בתקופה האחרונה המאופינת באי ודאות בשוק הנדל"ן. בשוק הנדל"ן פעילים תאגידיים רבים, חלקם רוכשים נכסי מקרקעין להשקעה ולרכוש קבוע וחלקם למכירה כמלאי עסקי. אחד ההיבטים המרכזיים של עסקת / ניהול נדל"ן הינו היבט המיסוי. למרבה הצער חלק ניכר מהפועלים בשוק הנדל"ן אינם מכירים, לא כל שכן בקיאים, בהוראות המיסוי החלות על עסקת/ ניהול הנדל"ן.

תיאור תמציתי של הקורס

הקורס יתמקד בלימוד אירוע המס ועקרונות חוק מיסוי מקרקעין (שבח רכישה) - עקרונות מיסוי קבלנים-עקרונות חוק מע"מ בזיקה למקרקעין, החיוב בהיטל השבחה, עקרונות חישוב השבח וניתוח עסקאות מורכבות כדוגמת עסקאות קומבינציה, קבוצות רכישה, ותמ"א 38. הקורס יועבר ע"י עו"ד אייל עזורי, מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב כיום, מנהל מיסוי מקרקעין נתניה בעבר ויועץ משפטי למשרדי מיסוי מקרקעין ומס הכנסה ברשות המיסים במשך שנים רבות.

שיטת ההוראה

הלימוד יעשה בעזרת הרצאות פרונטאליות הכוללות סקירה של החקיקה והפסיקה העדכנית, הוראות הביצוע הרלוונטיות ובנוסף ניתוח בעיות מן הפרקטיקה של חברות ויחידים בנושאי כדאיות השקעה, היבטי מיסוי של עסקאות נדל"ן וניתוח עסקאות נדל"ן מורכבות. בתקופת למידה מרחוק ובהתאם להנחיות האוניברסיטה ומשרד הבריאות הלימוד בעזרת מערכת ה- ZOOM

תפוקות למידה

עם סיום הקורס בהצלחה יוכל הסטודנט:

1. להעשיר את ידיעותיו מהפן התיאורטי.
2. לדעת את הפרקטיקה המקובלת בתחום.
3. להבין במיסים המוטלים על עסקאות נדל"ן בדגש על הוראות חוק מיסוי מקרקעין, עקרונותיו והפסיקה הענפה.
4. לרכוש יכולות בסיסיות של ניתוח המיסוי הצפוי בעסקת מקרקעין והמיסוי הצפוי לאורך חיי הנכס כתוצאה מאחזקתו וניהולו.

הערכת הסטודנט בקורס והרכב הציון

אחוז	מטלה	תאריך	גודל קבוצה/ הערות
80	בחינה סופית	כמפורט בלוח הבחינות	
20	מטלות		

* עפ"י תקנון האוניברסיטה תלמיד חייב להיות נוכח בכל השיעורים (סעיף 5).
* תלמיד, הנעדר משיעור המחייב השתתפות פעילה או שלא השתתף באורח פעיל, רשאי המורה להודיע למזכירות כי יש למחוק את שמו מרשימת המשתתפים. (התלמיד יחויב בתשלום בגין קורס זה)

פירוט המטלות בקורס

דרישות הקורס

1. הגשת תרגילים:

- את התרגיל, לרבות קריאה והגשה של פסיקה, של כל נושא יש להגיש בתחילת השיעור.
- כל סטודנט יכין התרגילים לבדו.

הגשת תרגילים בהם יעלה חשד לביצוע משותף או העתקה, יורד ציון לכל העבודות הדומות.

- אי הגשה של לפחות 80% מהתרגילים תגרום להורדה של עד 10 נקודות מהציון הסופי.
- במקרה של שרות מילואים על התלמיד להגיש את התרגילים בצרוף אישור תוך שבועיים מיום סיום המילואים.

2. בחינה סופית:

בקורס תיערך בחינה סופית, **תנאי למעבר בקורס** הינו מעבר הבחינה הסופית.

כל אי עמידה במי ממטלות הקורס מחיבת הודעה מראש (במייל) למתרגל/ת הקורס

מדיניות שמירה על טווח ציונים

החל משנה"ל תשס"ט מונהגת בפקולטה מדיניות שמירה על טווח ציונים בקורסי התואר השני. עקרונות השיטה חלים על כל קורסי התואר השני, ומדיניות השמירה על טווח הציונים תיושם לגבי הציון הסופי בקורס זה. מידע נוסף בנושא זה מתפרסם בהרחבה באתר הפקולטה.

<https://coller.tau.ac.il/MBA-students/programs/2020-21/MBA/regulations/exams>

הערכת הקורס ע"י הסטודנטים

בסיומו של הקורס הסטודנטים ישתתפו בסקר הוראה על מנת להסיק מסקנות לטובת צרכי הסטודנטים והאוניברסיטה.

אתר הקורס

לרשות הקורס יעמוד אתר אינטרנט אשר גישה אליו תתאפשר דרך: <http://moodle.tau.ac.il>

באתר זה יופץ כל החומר הנדרש ובכלל זה התרגילים, ההרצאות ודרישות האירועים.

אתר הקורס יהווה המקום המרכזי בו ימסרו הודעות לסטודנטים, לפיכך מומלץ להתעדכן בו מדי שבוע, לפני השיעור, ובכלל – גם בתום הסמסטר. (לצורך תיאום עינייני הבחינה למשל).

שקפי הקורס יהיו באתר הקורס באתר.

לתשומת לבכם - בכיתה ידונו גם נושאים (ובפרט דוגמאות) שאינם מופיעים בשקפים או מופיעים בכותרת בלבד. כל אלו הינם חלק בלתי נפרד מחומר הקורס.

תכנית הקורס *

שבוע	תאריך	נושאים	קריאת חובה	הגשות	הערות
1		מיקומו של חוק מיסוי מקרקעין במערכת המס, הגדרות מס שבח ומס רכישה. אירוע המס ועקרונות חוק מיסוי מקרקעין.	פריט מספר 1-3	פריט מספר 1	
2		קביעת יום ושויי מכירה, יום ושויי רכישה וניכויים מהשבח.	פריט מספר 4-5	פריט מספר 4	
3		הפטורים בחוק מיסוי מקרקעין, שיעורי המס וחישוב מס השבח בעסקאות מכר מקרקעין.	פריט מספר 6		
4		הפטור ממס שבח למכירות דירות מגורים לאחר הרפורמה. מסלולי מיסוי שכר דירת מגורים.	פרק חמישי 1 לחוק מיסוי מקרקעין		
5		היטל השבחה - עקרונות, מע"מ בעסקאות מקרקעין.	פריט מספר 7		
6		עסקאות קומבינציה, תמ"א 38 ומיסוי קבוצות רכישה	פריט מספר 8	פריט מספר 8	
7		עקרונות מיסוי קבלנים בפקודת מס הכנסה ותרגול החומר הנלמד.			

* התכנית הינה בסיס לשינויים.

קריאת חובה

מספר	שם פסק הדין	נושא פסק הדין
1	ע"א 2330/04 מנהל מס שבח י"ם נ' מלונות צרפת	המהות הכלכלית של העסקה.
2	ע"א 7933/01 מנהל מס שבח מקרקעין ב"ש נ' סלובר	זכות שיווק כזכות במקרקעין.
3	ע"א 5472/98 מנהל מס שבח מקרקעין נ' הדרי החוף	שינוי ייעוד תכנוני כמכירה?
4	ע"א 2587/12 מלונות צרפת ירושלים בע"מ נ' מנהל מס שבח אזור ירושלים.	סיווג הממכר כזכות במקרקעין או כמטלטלין.
5	ע"א 914/14 מידיטאון בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין ת"א	היוון שווי מכירה ועקרון כלל התמורות.
6	ע"א 7508/03 יוסף כהן נ' מנהל מיסוי מק' מרכז	הגדרת "נהנה" בנאמנות.
7	רע"א 725/05 הועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון נ' עוזי ושפרה בלוך ואח'	החייב בתשלום היטל השבחה
8	ע"א 11125/08 קווי נדל"ן נ' מנהל מס שבח רחובות	מיסוי המארגן בקבוצת רכישה.

פסקי דין	נושא
ע"א 7394/03 נכסי ר.א.ר.ד. נ' מנהל מס שבח רחובות.	זכויות בנייה כזכות במקרקעין
ע"א 151/10 מנהל מיסוי מקרקעין אזור תל אביב נ' עיריית תל אביב	הארכת חוזה חכירה מכוח אופציה האם מהווה מכירה?
ע"א 74/15 מנהל מיסוי מקרקעין רחובות נ' גזית גלוב ישראל (פיתוח) בע"מ ואח'.	קניין פעיל כאיגוד מקרקעין.
עמ"ש 1835/95 חבס נ' מנהל מס שבח	עסקת מכר המוצגת כעסקת מימון.
ע"א 489/89 אלדר שרון נ' מנהל מס שבח	קביעת יום המכירה - תנאי מתלה.
ע"א 165/88 מנהל מס שבח י"ם נ' מקוב	קביעת יום ושווי רכישה בשרשרת ירושות.
ע"א 260/83 מנהל מס שבח מק' נ' יוסף	קביעת יום הרכישה בשרשרת ירושות.
ע"א 8138/06 סלון מרכזי נ' מנהל מיסוי מקרקעין	ניכוי הוצאות במיסוי מקרקעין.
ע"א 4271/00 מ.ל. השקעות נ' מנהל מס שבח	התרת הוצאות מימון במס שבח.
ע"א 8569/06 מנהל מיסוי מקרקעין נ' פוליטי	מנגנון הלינאריות כחזקה חלוטה.
ע"א 5169/15 מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב נ' קע"ל	פטור למוסד ציבורי המחזיק בחברת בית.
ע"א 703/13 מומב השקעות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים	חברה משפחתית אינה זכאית לפטור במכירת דירת מגורים מזכה.
ע"א 527/69 הטכניון נ' מנהל מס שבח	שימוש במישרין ע"י מוסד ציבורי.
ע"א 278/84 דליה פרידמן נ' מנהל מיסוי מקרקעין	מס רכישה- דירת מגורים.
ע"א 3178/12 יגאל שלמי נ' מנהל מיסוי מקרקעין נתניה	מס שבח- חזקת התא המשפחתי.
ע"א 3815/03 מנהל מס שבח נ' פלם	מס רכישה- חזקת התא המשפחתי.

ספרים ומקורות מידע

- עקב אופי הקורס, אין בנמצא ספר המכסה את חומר הקורס ולכן הלימוד יתבסס בעיקרו על החוקים והפסיקה הרלוונטית. למרות האמור ניתן להשתמש בספרים הבאים כחומר עזר:
1. מיסוי מקרקעין, פרופסור יצחק הדרי.
 2. מס שבח מקרקעין (בסיס המס) פרופסור אהרון נמדר.
 3. מיסוי מקרקעין, פרשנות הלכה ומעשה ד"ר אבי גורמן, שי אהרונוביץ.