

בית הספר למוסמכים במינהל עסקים ע"ש ליאון רקנאטי

1231.3372.01 – מיסוי נדל"ן Real Estate Taxation

(דרישות מקבילה: ניהול המימון)

סמטר א' – תשפ"ב

קבוצה	יום בשבוע	שעה	תאריך בחינה	מרצה	דואר אלקטרוני	טלפון
01	ג'	18:45-21:30 (מחצית ראשונה)	מפורט בלוח הבחינות	עו"ד אייל עזורי	azoory@post.tau.ac.il	

שעת קבלה – בתיאום מראש
עוזר הוראה – יעודכן בהמשך.

תיאור הקורס

עסקת הנדל"ן הינה אחת העסקאות המורכבות והמשמעותיות ביותר שאדם מבצע במהלך חייו. הדבר נכון שבעתיים בתקופה האחרונה בה אנו עדים לעליית מחירים משמעותית ביותר 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 עד לאחרונה, 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.

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		

* חובת נוכחות בכל השיעורים.

* 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.

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 נוספות (פסיקה נבחרת להלן)	הגשות	הערות
1-2		עקרונות יסוד בדיני מיסים, מיסים ישירים ועקיפים, מס הכנסה, מס רכוש (עקרונות כללים). מיקומו של חוק מיסוי מקרקעין במערכת המס, הגדרות מס שבח ומס רכישה. אירוע המס: מיסוי זכויות במקרקעין ומיסוי פעולה באיגוד מקרקעין. עקרונות חוק מיסוי מקרקעין. דיווח על עסקאות במקרקעין לרשות המיסים לרבות מועדי תשלום המס, הליכי השגה וערעור.	פריט מספר 1-3		
3-4		קביעת יום ושוי מכירה, יום ושוי רכישה וניכויים מהשבח.	פריט מספר 4-5	פריט מספר 4	
5-6		הפטורים בחוק מיסוי מקרקעין לרבות אופציה במקרקעין, העברת זכויות מנאמן לנהנה, עסקאות מול המדינה, מוסדות ציבור מיסוי הפקעות, איחוד וחלוקה. שיעורי המס וחישוב מס השבח לרבות פריסת השבח בעסקאות מכר מקרקעין.	פריט מספר 6		
7-8		הפטור ממס שבח לדירת מגורים מזכה לאחר הרפורמה(לרבות סעיף 49 ז לחוק), חישוב מס השבח במכירות דירות מגורים שאינן פטורות ממס. מסלולי מיסוי שכר דירת מגורים.	פריט מספר 7		
9-10		היטל השבחה – עקרונות. מע"מ בעסקאות מקרקעין. דיווח על עסקאות לרבות מועדי התשלום. עקרונות בהטלת ארנונה עירונית לרבות החבות במס, מועדי התשלום והפטורים	פריט מספר 8		

	פריט מספר 9	פריט מספר 9	מיסוי עסקאות קומבינציה, פינוי בינוי, תמ"א 38 ומיסוי קבוצות רכישה	11-12
			עקרונות מיסוי קבלנים בפקודת מס הכנסה, העברת זכויות באיגוד מקרקעין לרבות פירוקים ומיזוגים (סעיפים 70 עד 72 א' לחוק מיסוי מקרקעין, וסעיפים 103-105 בפקודת מס הכנסה),	13-14

קריאות (חובה+רשות)*

א. חוקים:

- חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963.
- פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א - 1961 – (סעיפים 103-105, 1,2,17,21,28,88-101),
- חוק מס הכנסה פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירות מגורים (הוראת שעה) התש"ן 1990
- תקנות מס הכנסה (שיעור פחת לדירה מושכרת למגורים) התשמ"ט 1989
- חוק מס רכוש וקרן פיצויים
- חוק מס ערך מוסף, התשל"ו – 1976 – (סעיפים נבחרים הנוגעים למקרקעין. 1-10, 1,43, 27-31, 43, 51-54, 137, א, תקנה 6 ב לתקנות מע"מ).
- תקנות מיסוי מקרקעין (שבח, ורכישה) (מס רכישה), תשל"ה-1974
- חוק לעידוד השקעות הון התשי"ט 1959 פרק שביעי 1 הטבות במס לגבי בניינים להשכרה.

* פירוט ינתן בכיתה.

ב. פסיקה נבחרת:

מספר פריט	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 מידטאון 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	ע"א 1046/12 פרדריק וקרול חכים נ' מנהל מיסוי מקרקעין נתניה	דירת נופש כדירת מגורים?
8	רע"א 725/05 הועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון נ' עוזי ושפרה בלוך ואח'	החייב בתשלום היטל השבחה
9	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.
ו"ע 17-08-34577 דוד גיא נ' מנהל מיסוי מקרקעין ת"א	סיווג התכנוני של דירת מגורים
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.