

כנס המסים והעסקים השנתי 2022

מיסוי נדל"ן – לבנות נכון

רו"ח יגאל מנשרוב, דירקטור בכיר

פאהן קנה ושות' Grant Thornton Israel

נובמבר 2021

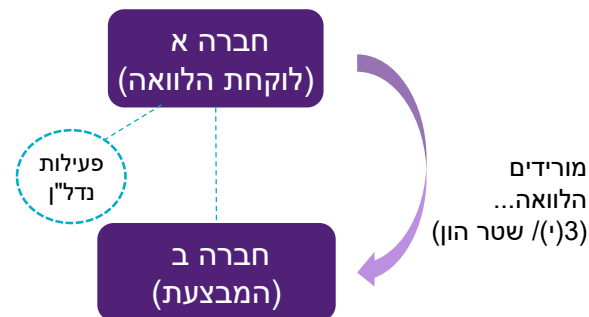


סוגיות בייחוס הוצאות- מימון

- פעילות המבוצעת במישרין ובעקיפין דרך עוד חברות

במידה ומסווגים את ההלוואה כשטר הון- עמדת רשויות המס הינה, כי הוצאות המימון בחברה א אינם מותרים.

במידה וחברה א מרוויחה מהמימון ויש לה הפסדים עסקים מועברים- עמדת רשויות המס הינה, כי ההפסד המועבר אינו מותר בקיזוז כנגד הרווח מהמימון.

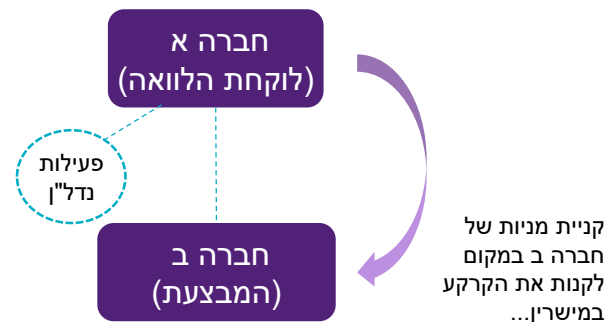


סוגיות בייחוס הוצאות- רכישת מניות

- רכישת מקרקעין בעקיפין- רוכשים מניות חברה שבבעלותה מקרקעין

עמדת רשויות המס- כי יש לייחס לעלות המניות חלק מהוצאות המימון אשר, במקרה הטוב ביותר, הן יהוונו לעלות המניות.

במקרה הנ"ל במקרה הטוב עלות המניות תותר כהפסד הון (יש להמתין עם פירוק חברה א לאחר שיחלפו שנתיים ממועד חלוקת הדיבידנד ע"י חברה ב).



סוגיות בייחוס הוצאות- הכרה כהפסד מעסקי בגין הלוואה לחברה

- פעילות רכישה המבוצעת בעקיפין – נאלצים לרכוש מקרקעין דרך חברה ייעודית למשל בשל תנאי מכרז

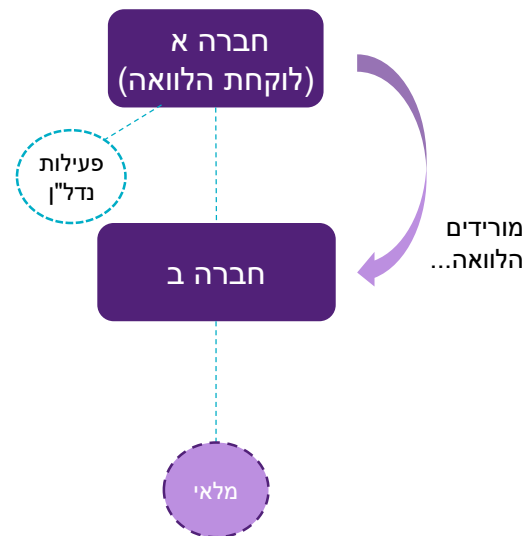
כשלחברה ב יש הפסד מרכישת מקרקעין- מדובר בהפסד עסקי.



ההפסד של חברה א' הוא הפסד הון (מכיוון שמימנה את חברה ב).



ע"מ 1113/04 רחובות הירוקה הופך את העניין ואומר- אם קיים אילוץ (אשר מונע את רכישת הקרקע במישרין), אז מותר להכיר בהפסד כהפסד עסקי.



חוק עידוד השקעות הון- מתווה הממשלה המסתמן...

- המדינה תאפשר שינוי ייעוד מהיר של מגרשים למלונאות או משרדים לטובת שכירות ארוכת טווח.
- המטרה להרחיב את משך זמן השכירות ל-10-15 שנה (כיום מדובר על 5 שנים- חסם משמעותי!!!).
- אופציית שיחלוף יצירתית- כדי לעלות את משך הזמן לשכירות ארוכת טווח במסגרת חוק עידוד השקעות הון מחמש שנים לעשרים שנה, כעבור עשור תתאפשר ליזם האפשרות למכור את המיזם ולאפשר ליזם אחר להכניס לנעליו לעשר שנים נוספות.

חוק עידוד השקעות הון

- בהתאם ל "**מסמך מדיניות – יישום מתווה לעניין שימוש בדירות ב"בניין חדש להשכרה**" זה ניתן לאשר בקשה הנוגעת לבניין חדש להשכרה, גם במידה **ודירות מסוימות בבניין עתידות לשמש את בעל הזכויות בבניין או את קרובו לאחר סיום הבנייה, במידה ומתקיימים כל התנאים הבאים:**

א. כל הדירות בבניין הינן בבעלות בעל הבניין, (לרבות פרויקט תמ"א 38/2).

ב. בעל הבניין ישכיר לפחות 50% משטח הבניין וממספר הדירות בבניין למי שאינו "קרוב".

ג. בעל הבניין חתם על כתב ויתור הטבות לגבי הדירות, שימשו אותו או את קרובו, תוך ציון מספרי הדירות מתוך הבניין, וזיהוין הספציפי.

כאשר אנו רוכשים מקרקעין\נדל"ן צריך להחליט האם מדובר ברכוש קבוע או מלאי.
לא תמיד היזם יודע מה הוא מתכנן ברכישה.
עומדת לפנינו השאלה במה רצוי לבחור – ר"ק או מלאי?

על מנת לקבל תשובה נביט על סעיף 5(ב) לחוק מיסוי מקרקעין תשכ"ג-1963:

5(ב) שוכנע פקיד השומה שאדם העביר זכות במקרקעין, או זכות באיגוד מקרקעין, לעסקו כמלאי עסקי, או שהפך זכות במקרקעין, או זכות באיגוד מקרקעין שהן נכס קבוע בעסקו, למלאי עסקי שבעסקו (בסעיף זה - העברה), יחולו הוראות אלה:

(1) חלפו ארבע שנים מיום הרכישה של הזכות עד יום ההעברה, יראו את ההעברה כמכירה, אולם הנישום לא יחויב בתשלום המס עליה אלא בעת מכירת המלאי העסקי, כולו או מקצתו; ובלבד שאם מכר מקצתו, לא יהא חייב בתשלום מס העולה על התמורה שקיבל באותה מכירה;

1(א) חלפו ארבע שנים מיום הרכישה של הזכות עד יום ההעברה, ונתקבל לאחר מכן לגבי הזכות אישור של בנין להשכרה כמשמעותו בפרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, יראו, על אף האמור בפסקה (1), את ההעברה כמכירה פטורה ממס, ולצורך חישוב המס לפי סעיף 53ג לאותו חוק, יראו את עלות המלאי העסקי כיתרת שווי הרכישה של הזכות;

(2) לא חלפו ארבע שנים כאמור, לא יראו את ההעברה כמכירה ויראו את עלות המלאי העסקי כיתרת שווי הרכישה של הזכות;

בנוסף נביט גם על סעיף 85 לפקודת מס הכנסה:

85. (א) בחישוב ההשתכרויות או הרווחים מעסק לעניין פקודה זו, יראו מלאי עסקי שהיה שייך לאותו עסק במקרים האמורים להלן כנמכר בסכום השווי:

(1) מלאי עסקי השייך לעסק בעת שהופסק או שהועבר;

(2) מלאי עסקי שהוצא או שהועבר מהעסק שלא בתמורה או שלא בתמורה מלאה, וכן מלאי עסקי בעסק שהפכוהו לנכס קבוע באותו עסק.

- על פניו, הבחירה העדיפה הינה- הבחירה בסיווג כרכוש קבוע מאחר מאחר וכל עוד המעבר בין ר"ק למלאי בוצע לפני שחלפו 4 שנים שינוי שכזה עדיין לא יחשב אירוע מס.

- בשונה מכך, אם בוחרים במלאי (סעיף 85)- והוחלט לבצע שינוי סיווג, הדבר יגרור אירוע מס (למעט חריגים) ללא קשר לתקופה שחלפה בין מועד השינוי למועד הרכישה.

שינויים מוצעים במיסוי מקרקעין

להלן עיקרי התיקונים שפורסמו:

- **פטור למי שמבקש לרכוש דירה חדשה חלף דירתו היחידה** – קיצור תקופת האפשרות למכירת הדירה היחידה ל 12 חודשים חלף התקופה של 24 חודשים כיום.
- **מסלול ליניארי מוטב למי שבבעלותו קרקע שנרכשה לפני 1.1.2014** - עד כה מי שבבעלותו יותר מדירת מגורים אחת, יחושב מס השבח במכירת דירה לפי ה"חישוב הליניארי המוטב", כך ששבח שיוחס לתקופה שעד 01.01.2014 יהיה פטור ממס שבח, ואילו שבח שיוחס לתקופת שהמועד האמור ואילך יחויב במס שבח השיעור שנקבע בחוק מיסוי מקרקעין. כעת מוצע לתקן את סעיף 48א(ג) לחוק מיסוי מקרקעין כך שיקבע כי כל מי שמוכר דירת מגורים מזכה אשר נבנתה על קרקע שנרכשה לפני שנת 2014, לא יוכל ליהנות מהחישוב הליניארי המוטב בעת מכירת הדירה. [על אף האמור, מי שהוציא **היתר בניה לבניית דירה לפני סוף שנת 2024**, יהיה זכאי לקבל את החישוב הליניארי המוטב במכירת הדירה שנבנתה לפי היתר הבנייה].
- **דיווח על הכנסות פטורות מדמי שכירות** - תיקון חוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), התש"ן-1990: בעל דירה הפטור ממס על הכנסות דמי שכירות לפי החוק האמור- יידרש להגיש הצהרה למנהל רשות המסים ובו מידע לגבי הדירה ולגבי הכנסותיו.



תוכנית הדיור הממשלתית לשנים 2022-2025 - תזכיר חוק להגדלת שיעור מס הרכישה לדירה שאינה דירה יחידה

המצב כיום:

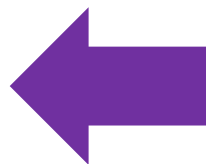
0 ₪ עד 1,294,770 ₪ - 5%

1,294,701 ₪ עד 3,884,295 ₪ - 6%

3,884,296 ₪ עד 5,348,565 ₪ - 7%

5,348,566 ₪ עד 17,828,555 ₪ - 8%

17,828,556 ₪ ומעלה - 10%



מרגע החלת התיקון:

0 ₪ עד 5,348,565 ₪ - 8%

5,348,566 ₪ ומעלה - 10%

לדוגמה:

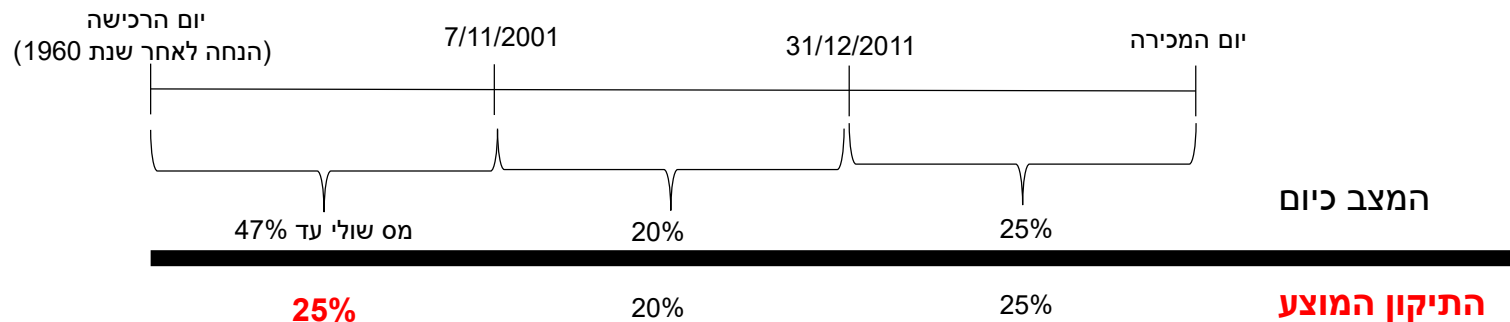
דירה שעלותה הינה 5,000,000 ש"ח

כיום- מס הרכישה יסתכם לשווי של:
298,210 ש"ח

לאחר שיכנס התיקון לתוקף- מס
הרכישה יסתכם לשווי של: **400,000 ש"ח**

תוכנית הדיור הממשלתית לשנים 2022-2025 - עידוד בנייה בקרקע פרטית

- הקלות במס לבעלי קרקעות שיבנו בשנים הקרובות, ובכך לתקן עיוותים במס שבח.



דוגמא להטבת המס:

בהנחה ויחיד מחזיק בקרקע שיום רכישתה הינה 1/1/1962 ומכר אותה ב- 3/11/2021 יצטרך לשלם מס אפקטיבי בשיעור של כ- 39%. לעומת זאת אם ימכור תחת ההטבה המוצעת (בכפוף לנוסח ההצעה שיתקבל) המס האפקטיבי יפחת לכ- 25%.

(*) פחות רלוונטי ביחס לקרקע שיום הרכישה קדם לשנת 1960 כי אז יחול מס היסטורי (25% במידה ומוכר בשנת 2021 ואילך).

(*) שיעורי המס המפורטים לעיל לא כולל מס ייסף.

הוראת ביצוע מס הכנסה מספר 8/2021 - סוגי אישורים, ערובות והקפאת חוב מס שבח במתן אישור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין

- סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין, התשכ"ג-1963 קובע כי מכירת זכות במקרקעין תהא פטורה ממס שבח.
- המבקש פטור ממס לפי סעיף 50(א) לחוק לגבי מכירת זכות במקרקעין, יגיש לפקיד השומה בקשה לאישור.
- מתן אישור זה יאפשר רישום הזכויות על שם הרוכש ברשם המקרקעין שכן שומת מס השבח תשודר כשומה פטורה לפי סעיף 50 ומנהל מס שבח ינפיק אישורים לרישום הזכויות ברשם המקרקעין לצדדים בעסקה.
- בעוד מועד אירוע המס לצורכי מס שבח אצל מוכר זכות המקרקעין הוא יום המכירה, מועד ההכרה בהכנסה לצורכי מס, על פי סעיף 8א(ג), מתגבש כאשר הבניין ראוי לשימוש והיחידות נמכרו.



- לפיכך, פער הזמן הקיים בין מועד אירוע המס לצורכי מס שבח לבין מועד אירוע החיוב במס על ההכנסה יכול שיהיה קצר או ארוך...

הוראת ביצוע מס הכנסה מספר 8/2021 - סוגי אישורים, ערובות והקפאת חוב מס שבח במתן אישור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין

להלן שלושת סוגי האישורים הקיימים:

1. אישור כללי

2. אישור לפרויקט:

1.2.1. אישור לפרויקט לשנה אחת.

1.2.2. אישור לפרויקט לכל אורך חיי הפרויקט.

1.2.3. אישור לפרויקט בליווי בנקאי לכל אורך חיי הפרויקט

3. **אישור פרטני**- במטרה לפשט ולייעל את הטיפול באישור קבלת הפטור, הוחלט להקל בתנאים לקבלת האישורים, זאת

באמצעות מתן אישור כללי ו\או אישור לפרויקט - כך שמספר הקבלנים הפוטנציאליים לקבלת אישורים מראש יגדל.



תודה על ההקשבה

יגאל מנשרוב, רו"ח

דירקטור בכיר

מייל: Igal.Manasherov@il.gt.com

נייד: 052-4582194

(*) המידע שהוצג הינו לצורכי מידע בלבד ואין להסתמך עליו ללא ייעוץ פרטני.