

תכנון מס בעסקאות קומבינציה סעיף 19(4) תיקון מס' 50 חוק מיסוי מקרקעין

בן סיניבר, עו"ד
אמיר חפשי, כלכלן ושמאי מקרקעין

חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תיקון מס' 50 והוראת שעה), התשס"ב - 2002 עבר בכנסת בחקיקה סופית ב- 13.3.02. החוק עבר בעקבות המלצות ועדת רפורמה למיסוי נדל"ן (ועדת רבינוביץ).

סעיף 19 בחוק מיסוי מקרקעין מתייחס ליום המכירה או יום הפעולה לצורך חישוב השבח והמס. תיקון מס' 50 הוסיף את פסקה (4) המתייחסת לעסקת הקומבינציה כדלקמן:

התיקון לחוק נועד לטפל בבעיית המיסוי שנוצרה בעסקאות קומבינציה, שכן בעל הקרקע, המתקשר עם הקבלן, מוכר את חלקו בקרקע ומשכך הוא מתחייב בתשלום מס השבח ומס המכירה. ברם, בפועל טרם מימש המוכר את נכסו, שכן הוא עתיד לקבל בנייה עתידית, ולכן, במקרים רבים לא תהיה לו האפשרות לשלם את המס בו הוא מחויב.

סעיף 19(4) קובע מס' תנאים מאפשרים למוכר לדחות את יום המכירה למוקדם מבין השניים:

1. יום סיום הבניה.
2. יום מכירת חלק מזכויות הבעלים ביתרת המקרקעין, כולן או מקצתן.

נדגיש, כי המדובר במועד סיום הבניה על יתרת הקרקע של הבעלים, וכן במועד מכירת הזכויות בקרקע על ידי הבעלים (ולא על-ידי הקבלן).

דחיית מועד העסקה במסגרת התיקון לחוק תלויה בהתקיימותם של התנאים הבאים במצטבר:

1. מכירה בתקופה הקובעת מ - 7.11.01 - 31.12.03.
2. מכירה של חלק מזכויות במקרקעין שתמורתה היא בניה על יתרת המקרקעין.
3. הזכויות הנרכשות ע"י הרוכש מהוות מלאי עסקי.
4. המוכר אינו קרוב של הרוכש.
5. דיווח ע"י המוכר תוך 30 יום מיום עסקת הקומבינציה על בחירה בדחיית יום המכירה, עפ"י סעיף 19(4) (הבחירה הינה של המוכר בלבד).

"(4) (א) במכירה בתקופה הקובעת של חלק מזכות במקרקעין, שתמורתה היא בניה על יתרת המקרקעין (להלן עסקת קומבינציה) יום מכירת החלק כאמור או אם בחר זאת המוכר המוקדם מבין יום סיום הבניה או יום מכירת הזכויות ביתרת המקרקעין, כולן או מקצתן, על ידי המוכר (להלן יום התקיים התנאי) ובלבד שהתקיימו כל אלה:

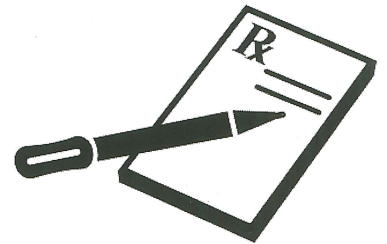
- (1) החל במועד ההתקשרות בעסקת הקומבינציה ועד למכירת הזכויות במקרקעין שבידי הרוכש, היו הזכויות האמורות מלאי עסקי בידי הרוכש;
- (2) המוכר אינו קרוב של הרוכש
- (3) בתוך 30 ימים מיום עסקת הקומבינציה, מסר המוכר הודעה למנהל בהתאם לכללים שקבע המנהל, על בחירתו בהחלת הוראות פסקה זו.

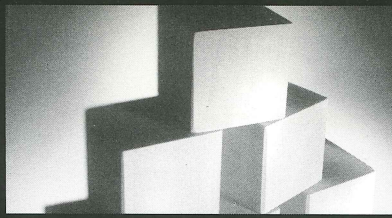
(ב) לענין פסקה זו-

(1) יראו את זכויותיו של המוכר במקרקעין הגובלים זה בזה כזכות אחת במקרקעין;

(2) "סיום הבניה" המועד המוקדם מבין אלה: המועד שבו הבנין או חלק הבנין, לפי הענין, שנבנה על יתרת המקרקעין, ראוי לשימוש, או מועד קבלת אישור לאספקת חשמל, מים או חיבור של טלפון לבנין, לפי סעיף 235 לחוק התכנון והבניה (להלן אישור לאספקת שירותים);

(3) "קרוב", לענין המוכר לרבות איגוד השולט בו ואיגוד שבשליטת השולט בו; ולענין זה, "שליטה" כמשמעותה בסעיף 2 בשינויים אלה: בכל מקום בסעיף האמור, במקום "רובו של הון המניות" יבוא "20% או יותר של הון המניות" ובמקום "את רובו של הסכום" יבוא "20% או יותר".





למעשה למוכר קיימות שתי חלופות:

חלופה ראשונה:

להשאיר את יום המכירה ליום העסקה. על פי הוראת ביצוע 7/98 של מס שבח המתייחסת לסעיף 91א', כאשר מדובר בעסקת מכר בדרך חליפין ללא תזרים מזומנים, יש לבחון, לבקשתו של הנישום, את דחיית תשלום המס, כולו או מקצתו, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית עד ליום התשלום.

חלופה שנייה:

להפעיל את סעיף 19(4) ולדחות את יום המכירה. היתרון החשוב ביישום המסלול החדש בעסקאות הקומבינציה הוא דחיית אירוע המס, הגוררת עמה כמובן גם את דחיית תשלום המס. אולם ההחלטה בבחירה בין שתי החלופות כרוכה בגורמים הבאים:

1. האם שוק המקרקעין צפוי לעלות או לרדת.
2. אינפלציה צפויה.
3. משך הזמן הצפוי עד לסיום הבנייה או מכירת חלק בזכויות הבעלים ביתרת המקרקעין.

למעשה, כל בחירה כרוכה באי ודאות.

ניתן להתמודד עם אי הודאות הנ"ל ע"י שיתוף פעולה בין המוכר לרוכש באופן שהמוכר בכל מקרה ימסור הודעה תוך 30 יום מיום עסקת הקומבינציה על בחירתו בהוראות סעיף 19(4) דהיינו דחיית יום המכירה.

לקראת ארוע המס שהינו או יום סיום הבניה או יום מכירת חלק מזכויות הבעלים ביתרת המקרקעין, ניתן לחשב את המס הצפוי במסלול הדחיה (חלופה שנייה) לעומת המס הצפוי בחלופה הראשונה.

אם המס הצפוי במסלול הדחיה נמוך יותר כדאי להשאיר את המצב כפי שהוא. אולם אם המס הצפוי במסלול הדחיה גבוה יותר אזי יוכלו הצדדים בתאום הדדי לשנות חלק מהמלאי של הרוכש (הקבלן) ממלאי עסקי לרכוש קבוע. פעולה זו תמנע את התקיימות כל התנאים המוקדמים לדחיה ותחזיר את יום המכירה ליום עריכת הסכם הקומבינציה, כך שתשלום המס הסופי יהיה קטן יותר.

נתון נוסף שיש להתחשב בו בבחירת המסלול המועדף הוא הזכאות להקלה ממס השבח בתקופה הקובעת. שכן, במסלול הקומבינציה הרגיל, שמועדו נקבע במהלך שנת 2002, יהיה המוכר זכאי להנחה בשיעור של 20% (בשנת 2003 -10%) מהשבח בו הוא חייב בשל העיסקה. לעומת זאת, אם יבחר המוכר בדחיית אירוע המס, הרי יום העיסקה יכול להיקבע למועד מאוחר מהמועדים שבהם זכאי המוכר להנחה, והמוכר עלול להפסיד את ההקלה.

פטור לדירת מגורים מזכה

שיקולים נוספים שישפיעו על בחירת המוכר במסלול המיסוי החדש לעיסקת הקומבינציה קשורים לזכאות המוכר לפטור ממס במכירת דירת מגורים, אם היא קיימת על המגרש. אמנם ניצול הפטור יביא להגדלת שווי העיסקה לאור סעיף 49 א (ב), והלכת יוניזדה (על פי הלכת יוניזדה שווי המכירה הינו שווי התמורה בעסקת הקומבינציה + שווי הקרקע של דירות התמורה), אך עדיין קיימים מקרים בהם השימוש בפטור מפחית את המס בו חייב המוכר. לעומת זאת, במסלול החדש שנקבע בסעיף 19(4) נדחה אירוע המס לשלב מאוחר יותר, כך שלכאורה, בעת התקיימות אירוע המס, אין על המגרש דירת מגורים ולכן המוכר אינו זכאי לפטור ממס. למרות זאת אנו סבורים כי עפ"י לשון סעיף 19(4), אין מניעה לקבל את הפטור לדירה מזכה גם אם הדירה נהרסה, כאשר שווי הדירה יקבע ליום עריכת ההסכם וישא הפרשי הצמדה ליום המכירה הדחוי* מנגד, יתכנו מצבים הפוכים, בהם במועד החתימה על עיסקת הקומבינציה אין עדיין דירות מוכנות למכירה ולכן מכירת הזכויות על הנייר תחויב במס. לעומת זאת, בעקבות דחיית אירוע המס לפי התיקון, יתכן ואז כבר יהיו דירות בנויות על קרקע הבעלים, ולכן מכירתן תזכה לפטור.

*הפרשנות הנ"ל הינה על דעת הכותבים ואינה מחייבת את רשויות מס שבח.

עלון נדל"ן

תוכן העניינים:

תכנון מס בעסקאות קומבינציה סעיף 19(4)
תיקון מס' 50 חוק מיסוי מקרקעין

מחלקת מיסוי מקרקעין - עדכוני פסיקה

סיווג כמלאי עסקי או כרכוש קבוע -
בארקה השקעות בע"מ נ' פ"ש חיפה

עסקאות פינוי בינוי פטור ממע"מ
או אולי מקסם שווא?