***בחינה במיסוי מקרקעין מועד ב' פרופ' יצחק הדרי הבחינה בספרים פתוחים***

נא לנמק בקצרה בליווי אסמכתאות בחוק ובפסיקה

אין לסכם פס"ד אלא להפנות אליהם במידת הצורך תוך ציון קביעתם הרלוונטית לשאלה

משך הבחינה שעתיים ב ה צ ל ח ה שאלה 1 (כל שאלת משנה 10 נקודות)

* 1. לראובן חלקת אדמה בת דונם אחד, ראובן עושה עסקה עם קבלן, לפיה יקבל 55% מהתמורה לכל דירה שימכור ובתנאי שהקרקע תשנה ייעודה מחקלאית לקרקע לבנייה, דבר שאירע כעבור שנה, מה שווי המכירה של ראובן? פתרון: המדובר בעסקת תמורות, פ"ד...,"יום המכירה" הוא ביום החוזה וכרגיל לא ביום מילוי התנאי, פ"ד שרון של הש' שמגר (בניגוד לדעה קודמת שלו), "השווי" הוא שווי עלות הבנייה של 45% שנמכרו לקבלן, ליום החוזה (פ"ד רות כספי) .
  2. מה יום המכירה? פתרון: יום החוזה בחוזה על-תנאי, אך לפי סעיף 19(3א), אם התנאי תלוי בניצול זכויות בנייה היום הוא יום התמלא התנאי}
  3. מתי חובת הדיווח של ראובן? פתרון: ביום המכירה
  4. במקום הנ"ל ראובן מצטרף לקבוצת רכישה לפיה היא תרכוש קרקע, ייחתם הסכם שיתוף בין החברים שתחתום הסכם לבניית הבניין, וראובן יהיה זכאי לדירה; מה חיוביו של מוכר המגרש לעניין מיסוי מקרקעין ומע"מ? פתרון: לפי שווי הבנייה הגמורה ולא לפי עלות בנייה, סעיף 9(ג1א)(3)
  5. ראובן כעבור חצי שנה מוכר את זכותו לדירה לשמעון ומאחר שאין לו דירה נוספת, האם הוא זכאי לפטור? פתרון: לא, כי בניית הדירה לא הסתיימה – הגדרת דירת מגורים בסעיף 1 לחוק המיסוי.
  6. בהמשך ל 1.5, האם תשתנה התשובה אם ראובן מכר את הדירה ארבעה חודשים לאחר קבלת החזקה בה? פתרון לא, כי הפטור לדירה יחידה דורש המתנה של 18 ח'-ס' 49ב(2) לחוק המיסוי.
  7. ראובן רכש את הדונם לעיל בשנת 1970 ומכר אותו לשמעון ב- 2017, השיעור מס שבח שיחול עלו? פתרון: חישוב לינארי (יחסי), על החלק עד ליום 7.11.01 מס שולי (50% לרוב) (סעיף 48(ב) "יום התחילה" (לא חובה לציין המונחים), מאותו יום ועד 31.12.11 20%

ומ 1.1.12 (חוק טרכטנברג) 25%- ס' 48א1 לחוק המיסוי,

* 1. בהמשך לנ"ל, ביום המכירה הקרקע היא הייתה עם הכנה לביוב ותוכנית לכביש שיסלל כעבור חצי שנה, כיצד יקבע שוויה ביום העסקה?

פתרון שווי הקרקע וההכנה לביוב, פ"ד שרביט שקבע כי רק הפיתוח שקיים ביום המכירה יובא בחישוב השווי}

* 1. המדובר בקרקע בבעלות רמ"י (לשעבר המינהל), וכשהיא נרכשה בידי ראובן נותרו עוד 25 שנה לחכירה, האם הוא חייב ב"מס רכישה"?

פתרון לא, כי לא רכש זכות במקרקעין כי החכירה לא עלתה על 25 שנים (הגדרת זכות במקרקעין בסעיף 1 לחוק)

* 1. ומה הדין אם הקרקע כללה אופציה לעוד 25 שנה? וכיצד ייקבע שוויה?

פתרון לצורך הסיווג מדובר בזכות במקרקעין לפי ס' 1 לחוק, כי החוק מניח כאילו האופצייה מומשה, אבל השווי הוא השווי המהוון של דמי החכירה ל-25 שנים.

השווי ל- 25 שנה ללא חישוב האופציה שהיא זכות משנית