



אוניברסיטת בן-גוריון בנגב  
הפקולטה למדעי הרוח והחברה

המחלקה לכלכלה תשע"ו 2016

שם הקורס בעברית: מיסוי מקרקעין ומע"מ

שם הקורס באנגלית: Real Estate Tax & V.A.T

מס' קורס: 142-1-1801

שם המרצה: רו"ח יניב ישרים

### כללי

מטרת הקורס הוא הקניית ידע בסיסי במיסוי ישיר על עסקאות נדל"ן כקבוע בחוק מיסוי מקרקעין ופקודת מס הכנסה וידע בסיסי במיסוי עקיף כקבוע בחוק מס ערך מוסף. בקורס יינתן דגש לגבי יחסי הגומלין בין החוקים האמורים, בהתבסס על הידע שנרכש בקורס מבוא למסים ובקורס מיסוי רווחי הון.

### חובות הקורס

חובת נוכחות בשיעורים.

הנוכחות בשיעור מחייבת את הסטודנט להצטייד בנוסח מעודכן של פקודת מס הכנסה והתקנות, חוק מס ערך מוסף, חוק מיסוי מקרקעין (קרו"א, ב', ג' ו- ד'), ע"פ הנחיות המרצה.

קריאת החומר הבביליוגרפי ופסקי הדין המפורטים להלן.

קריאת מאמרים ופסקי הדין שיינתנו במהלך הקורס אף שאינם מפורטים ברשימה להלן.

**חומר הקריאה הינו חלק בלתי נפרד מהחומר לבחינה.**

יש לעקוב אחר החומר הלימודי שיוכנס לאתר הקורס במערכת הלמידה באתר הקורס.

יש להגיש במהלך הקורס תרגיל אחד **על פי דרישה**. מועדי ההגשה ייקבעו על ידי המרצה במהלך הקורס. את התרגיל יש להגיש במועד שיימסר במהלך הקורס.

התרגיל יוגש כשהוא מודפסים בכתב DAVID, גודל גופן 12, רווח בין השורות 1.5.

**ההגשה הינה אך ורק באמצעות אתר הקורס ע"י שימוש בלשונית "מטלות".**

**אי עמידה בהגשת התרגיל תיגרע 10 נקודות מהציון הסופי.**

ציון הקורס יהא על פי ציון הבחינה הסופית, **בניכוי** הניקוד שייגרע בשל אי הגשת התרגיל.

ציון עובר בקורס זה הוא - ציון 56 משוקלל.

## תכני הקורס:

### 1. חוק מס ערך מוסף – סעיפים:

1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9(א), 9א, 9ב, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19(א), 19(ב), 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 31א, 32(1), 32(2), 32(3), 38, 39, 40, 40א, 41, 43, 43א, 45, 46, 47, 47א, 48, 49, 50, 52, 53, 54, 55, 56, 58, 59, 60, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 107(ב), 116, 128, 133, 137א, 137ב, 138.

### הגדרות – סעיף 1:

מכר, נכס, שימוש עצמי, עוסק, עוסק מורשה, עוסק פטור, עסקה, מקרקעין, טובין, בית מלון, שירות, עסק, חשבונית, חשבונית מס, חשבונית עסקה, ציוד, שכר, רווח, מבטח, מוסד כספי, מלכ"ר, מחזור, מס תשומות, ניירות ערך, תושב חוץ.

### תקנות:

א) תקנות מס ערך מוסף (רישום) – 1975.

ב) התקנות הבאות מתוך תקנות מס ערך מוסף:

1, 2, 3, 4, 5, 6, 6א, 6ב, 6ג, 6ד, 6ה, 6ו, 7, 8, 12, 12א, 12ב, 12ג, 13, 14, 15, 15א, 16, 16א, 17, 18, 20, 23ב.

ג) צווים והוראות המנהל

### חוק מיסוי מקרקעין – סעיפים:

1, 2, 3, 4, 4א, 5, 6, 7, 7א, 8, 9, 11, 13, 15, 16, 16א, 17, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 28, 29, 29א, 30, 31, 32, 32, 36, 37, 39, 40, 42, 46, 47, 48א, 48ב, 48ג, 50, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 69, 70, 71, 73, 74, 78, 79, 82, 84, 85, 87, 88, 90א, 91, 93, 96, 107, 114.

### הגדרות:

מקרקעין, זכות במקרקעין, חכירה, מכירה, איגוד, איגוד מקרקעין, זכות באיגוד, פעולה באיגוד, הקצאה, עושה פעולה, שווי, הורשה, דירת מגורים, קרוב.

תקנות מס רכישה – סעיפים :

1, 9, 11, 12, 19א, 20, 20א, 21, 22, 23, 27, 28.

2. עקרונות הפטור על "דירת מגורים מזכה" סעיפים 49 עד 49ז.

3. הוראות שעה :

- עקרונות פרק חמישי 2 : אופציה במקרקעין – סעיפים 49 – 49י
- עקרונות פרק חמישי 3 : חילוף זכויות במקרקעין – סעיפים 49יא – 49יח
- עקרונות פרק חמישי 4 : פינוי בינוי – סעיפים 49יט – 49ל
- עקרונות פרק חמישי 5 : ניצול זכויות לפי תמ"א 35
- עקרונות פרק חמישי 6 : העברת מפעל לאזור מוטב
- רפורמות במיסוי מקרקעין : תיקון 71-50 לחוק מסמ"ק

4. רשימת פסקי דין – מע"מ

<u>שם פסק הדין</u>	<u>נושא עיקרי</u>
1. <u>נוריץ יוניון ע/א 3840/08 -</u>	הגדרת "מבטח" לענין "מוסד כספי".
2. <u>אתא ע/א 364/81 -</u>	הגדרת המונח במהלך העסקים.
3. <u>שאוליאן ה/פ 451/91 -</u>	מכר לא רצוני
4. <u>אלמור ע/א 111/83 -</u>	הגדרת עסק לעומת הפקודה
5. <u>ניכן ע/א 108/82 -</u>	עסקת חליפין
6. <u>פריצקר ע/א 352/89 -</u>	"במהלך עסקו".
7. <u>ארם משחקים ע/א 733/89 -</u>	האם הפרשי הצמדה חלק מהמחיר
8. <u>רמט ע/א 683/89 -</u>	האם הפרשי הצמדה חלק מהמחיר
9. <u>רחמים ואלי מזרחי ע/ש 4/88 -</u>	פיצויים כחלק ממחיר העסקה
10. <u>מבני פלס ע/ש 143/89 -</u>	סכום שנתקבל בהסכם פשרה
11. <u>צבי פפר ע/א 278/88 -</u>	תרומות ומענקים
12. <u>החברה הכלכלית ע/א 563/86 -</u>	תרומות ומענקים
13. <u>תה"ל 1082/96 -</u>	ויתור על חוב של בעש"ט כתרומה או סובסידיה
14. <u>מרכז הירידים ע"א 974/95 -</u>	ריבית רעיונית כתמיכה

15. יער זאב ע/ש 98/87 - מועד החיוב במכר טובין
16. כהן שלמה ע/ש 98/90 - מועד החיוב במכר טובין
17. מאיר חברה למכונניות ע/ש 1671 - מועד החיוב במתן הלוואות
18. פאלקס טורס ע/א 527/83 - מתן שירות לתושב חוץ
19. שרגא רוזין ע/א 446/79 - ניכוי מס תשומות
20. קסוטו סוכנויות ביטוח - מתן שירות לתושב חוץ
21. רוגוזין ע/א 446/79 - ניכוי מס תשומות
22. עפיפי מחמוד ע/ש 155/98 - ניכוי מס תשומות
23. אלפחל סמיר ע"א 401/82 - ניכוי מס תשומות
24. עייט ע/ש 869/83 - ניכוי הוצאות הנפקה
25. דנות ע/א 123/83 - מס תשומות במכירת מניות
26. בית אסיה ע/א 711/89 - מס תשומות במתן הלוואה
27. אסא פלדות ע/א 738/86 - ניכוי בגין סחורה שלא נשלחה
28. אלקה ע"א 2112/95 - חובות אבודים במע"מ

5. רשימת פסקי דין - מס שבח :

מס'	שם פסק הדין	נושא עיקרי
1.	<u>ע"א 702/84 יובל גד</u>	זכויות במקרקעין
2.	<u>רחל יעקב עמ"ש 5042/1998</u>	זכויות בניה בנפרד מהקרקע
3.	<u>ע"א 721/75 כרמליה</u>	פעולה באיגוד מקרקעין
4.	<u>עמ"ש 206/85 חורוגין</u>	הענקת אופציה כמכירה, אופציה ללא תמורה
5.	<u>ע"א 668/82 כורש</u>	דירת מגורים, מיועדת למגורים לפי טיבה
6.	<u>ע"א 237/87 ניצה גולן</u>	דירת מגורים – הגדרה, מיועדת למגורים לפי טיבה
7.	<u>עמ"ש 1019/10 כהן סימה</u>	מכירת דירת מגורים ע"י התא המשפחתי
8.	<u>עמ"ש 1562/95 סולומות</u>	הורשה – מכירה על ידי מנהל עיזבון
9.	<u>עמ"ש 273/93 בית התעשיינים פעולה באיגוד, הגדרת איגוד מקרקעין</u>	
10.	<u>ע"א 278/84 דליה פרידמן</u>	מס רכישה
11.	<u>ע"א 610/78 ד"ר מלמוד</u>	מס רכישה
12.	<u>ע"א 481/86 רנה אסתר</u>	שווי מכירה – הפה"צ שנוספו לקרן התמורה
13.	<u>עמ"ש 357/87 מורדי יצחק</u>	הפרשי הצמדה שנוספו לפיצויי הפקעה
14.	<u>עמ"ש 102/77 תנובה</u>	הפרשי הצמדה וריבית כחלק משווי המכירה
15.	<u>ע"א 80/83 נילי רוזנברג</u>	יום המכירה כאשר נחתם רק מסמך ראשוני
16.	<u>ע"א 489/89 אלדר שרון</u>	יום המכירה – תנאי מתלה
17.	<u>ע"א 95/77 ללצ'וק</u>	מס השבחה כחלק מהשווי
18.	<u>ע"ש 1033/88 אהרוניאן</u>	הניכויים המותרים
19.	<u>מרדכי מירון עמ"ש 700/96</u>	ייחוס שווי רכישה
20.	<u>עמ"ש 2/95 ניאגו</u>	שווי רכישה – שווי על פי סעיף 24
21.	<u>ע"ש 165/88 מקוב</u>	יום רכישה ושווי רכישה בשרשרת ירושות
22.	<u>ע"א 260/83 אברהם יוסף</u>	יום הרכישה בשרשרת מכירות ללא תמורה
23.	<u>ע"ש 1087/94 קו-אופ</u>	דמי ההיוון ששולמו למינהל
24.	<u>ע"א 527/69 הטכניון</u>	שימוש במישרין ע"י מוסד
25.	<u>עמ"ש 34/95 הפטריארכיה</u>	שימוש במישרין במוסד ציבורי
26.	<u>עמ"ש 179/75 ינטע היינה</u>	ויתור – העברה ללא תמורה
27.	<u>ע"א 4271/00 מ.ל. השקעות</u>	התרת הוצאות מימון במס שבח
28.	<u>ע"א 154/76 ישעיהו לייב</u>	חליפין מתוך כפיה - צו רשות
29.	<u>ע"א 64/78 אליהו פלאצ'י</u>	ס' 65- מכיר לא רצוני, הפקעה לעומת מכר רגיל

30. ע"א 245/79 חיים כהן (דרזנר) חלוקת מקרקעין בין בעלים משותפים
31. ע"א 392/82 בן דרור ואח' מהי הפקעה, פיצוי במקרקעין ופיצוי כספי
32. ע"א 1613/92 אביגדור זיו הגדרת נאמנות
33. ע"א 731/79 קנדה ישראל חלק ה' לפקודה מול חוק מס שבח הקשר לפקודה
34. עמ"ה 21/85 א.מ.ג.א. עסקת קומבינציה
35. ע"א 1444/90 דרעד עסקת קומבינציה מול הזמנת בנייה
36. ע"א 21/59 הרצל חבס עסקת מכר חלקי המוצגת כעסקת מימון
37. עמ"ה 105 עייני עסקת קומבינציה מול הזמנת בנייה
38. עמ"ש 5132/99 עליזה לבנון ידועה בציבור כ"קרוב"
39. עמ"ש 105/99 שקם אי מימוש אופציה

## 6. רשימת קריאה נדרשת

### א. בבליוגרפיה חובה:

1. חוק מס ערך מוסף מעודכן
2. חוק מיסוי מקרקעין מעודכן
3. פקודת מס הכנסה מעודכן
4. תקנות מס הכנסה מעודכן

### ב. בבליוגרפיה בחירה:

1. י. פוטשבוזקי חוק מס ערך מוסף, אוגדן בהוצאת צור רמון (מהדורה שלישית).
2. א. נמדר דיני מיסים [מיסים עקיפים], חושן למשפט, תשנ"ד.
3. א. פרידמן מס ערך מוסף: החוק וההלכה, הוצאת רונן, תשס"ה.
4. א. נמדר מערכת המס בעסקאות נדל"ן, חושן משפט. מהדורה שנייה תשס"ח
5. מ. כהן דיני מיסים, אוגדן בהוצאת המכון למסים וליעוץ כלכלי בע"מ (מהדורה שמינית).
6. פרופ' הדרי, חוק מס שבת – הדין והפסיקה, הוצאת יונתן.
7. ד. גבאי כלכלת נדל"ן בישראל-מקיפאון לצמיחה- הוצאה פרטית. מהדורת תשס"ה
8. דו ירחון "מיסים" אשר כולל מאמרים, פסיקה עדכנית, הוראות מקצועיות.
9. כל גליונות הדו - ירחון מופיעים גם בתקליטור הכולל ספרות בנושא חוק מע"מ.
9. אתר מס הכנסה באינטרנט [www.finance.gov.il/taxes](http://www.finance.gov.il/taxes)