

שאלה מספר 1

תשובה: סעיף א' נכון.

פתרון: המקרה מתאר עסק למסחר במקרקעין ולהשכרת נכסים. על שני פעילויות אלה יחולו הוראות סעיף 2(1) לפקודה. בהתאם לאמור, רק תשובה א' נכונה. יש לשים לב כי שבח אכן ממוסה על פי הוראות חוק מיסוי מקרקעין, ואולם אם מדובר בעסקה הנתונה למיסוי לפי פרק ב' לפקודת מס הכנסה זו תמוסה על פי פרק זה ולא על פי חוק מיסוי מקרקעין, בהתאם להוראות סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין, ולכן גם בשל כך תשובות ב' וד' שגויות.

שאלה מס' 2

תשובה: סעיף ב' נכון.

פתרון: השאלה מדברת על ירושה לגבי זכויות בדיירות מוגנת, שאינה עונה להגדרת זכות במקרקעין, ולכן הוראות חוק מיסוי מקרקעין אינן חלות בקשר עם העברה זו. חלק ה' לפקודה חל על הורשה של זכויות כאמור הנוגעות לחנות אך לא לגבי אלה שנוגעות לדירה המגורים שכן אלה לא נכנסות בהגדרת נכס כמשמעותו בסעיף 88 לפקודה. לכן, הוראות חלק ה' אלה חלות רק לגבי החנות. לגבי רכישת זכויות במקרקעין בדירה ובחנות, הרי שיכולים להיות משתנים שונים שמשפיעים על שיעור המס ולכן המשפט מפנה לאשר קבוע בחוק – מכאן, רק משפט ב' נכון ואילו כל המשפטים האחרים שגויים.

שאלה מס' 3

תשובה: סעיף ב' נכון.

פתרון: הוראות חוק מע"מ רלוונטיות - ניכוי תשומות על פי סעיף 38(א) ו-41, וכן סעיף 31(1). על פי אלה, וכיוון שמדובר בהשכרה של דירת מגורים ביחד עם נכסים אחרים, הרי שיש להפריד ביניהם. לגבי דירות המגורים - מס התשומות המתייחס אליהן אינו ניתן לקיזוז כנגד מס עסקאות, בשל הוראות סעיף 31(1) ו-38(א) לחוק מע"מ. לגבי הנכסים האחרים; חנויות ומשרדים – אין כל הגבלה בהוראות החוק לדרשות תשומות, שכן אין מדובר בעסקאות פטורות והוראות סעיף 31 אינן חלות בקשר עם אותם שימושים של נכסים אלה.

שאלה מספר 4

תשובה: סעיף ב' נכון.

סעיף 17(ד) לחוק מיסוי מקרקעין קובע, כי אם נקבע בהסכם המכירה, כי המס ישולם על ידי הקונה, אזי יהיה רשאי המנהל לקבוע את שווי המכירה בדרך של גילום מלא. לעניין זה "גילום מלא" - התמורה בהסכם המכירה, בתוספת סכום המס שהיה על המוכר לשלם על מנת שתיוותר בידו התמורה האמורה, אילו הקונה לא היה מקבל על עצמו את תשלום המס. מכאן רק משפט ב' נכון.

תשובה: סעיף ד' נכון.

פתרון: בהתאם לנתוני האירוע – סעיף 49ב(6) לחוק מיסוי מקרקעין לא חל (חסר נתונים ולכן יכולים להיות מספר אפשרויות). על פי הוראות סעיף 61 לחוק מיסוי מקרקעין, כדי לקבוע את גובה פטור מס השבח, יש להתייחס לשני פרמטרים; שימוש במישרין ותקופת החזקה. במקרה הנדון השימוש, לפי הפסיקה, הוא במישרין, ולכן המוסד הציבורי יהיה זכאי לפטור. היקף הפטור יקבע בהתאם להוראות סעיף 61(ב)(2)(ב), הקובע כי מחצית השבח בכל מקרה יהיה פטור – החזקה מעל 4 שנים. סעיף זה קובע, כי כשהזכות במקרקעין הייתה בידי המוסד במשך תקופה העולה על ארבע שנים – יינתן פטור של מחצית המס, ואם המקרקעין שימשו במישרין את המוסד – יינתן, בנוסף לפטור האמור, גם פטור על חלק יחסי מהמחצית השנייה של המס, שהוא כיחס שבין התקופה שבה שימשו המקרקעין במישרין את המוסד לבין כל התקופה שהזכות הייתה בידיו. משפט א' שגוי – אין מידע לגבי התקופה שקדמה לשלוש השנים שהיו בשימוש המרצה, ולכן שתי האופציות אפשריות – שימוש במישרין ושלא כזה. משפט ב' שגוי – בהתאם להוראות הסעיף, יש ליתן פטור לפחות על מחצית ועוד 3/10 על המחצית השנייה. משפט ג' שגוי – בהתאם לפסיקה שימוש למרצה הוא שימוש במישרין, וגם אם לא, הרי שמגיע פטור לפחות על מחצית השבח בשל התקופה שבו הוא החזיק בדירת המגורים.

שאלה מס' 6

תשובה: סעיף ד' נכון.

פתרון: הדיון במקרה זה הוא בהיבטים השונים הנוגעים לפיצול פיסי ורעיוני של המקרקעין הנמכרים. על המכירה תחולנה הוראות סעיפים 49 ו-49א(1) לחוק מיסוי מקרקעין. יש מקום לבחון קיומו של פיצול לגבי חלק המגורים כולל קרקע המיוחסת לו לבין חלק הקרקע שאינו מיוחס למגורים [פיצול פיסי]. חלק השווי המיוחס ל- 1/2 דונם קרקע [פס"ד ללזרי] אשר חייב במס שבח מלא. מכאן – משפט א' שגוי בהיעדר נתונים ואי קיומה של תשובה שבהכרח נכונה. לאחר ביצוע הפיצול הפיסי – יש לפצל את השווי ששווה ל- 1 דונם בין דירת מגורים לבין זכויות בניה [פיצול רעיוני]. החלק ששווה לדירת המגורים יהיה פטור ממס, כפוף לתקרה כאמור בסעיף 49א(1) ו- 49 לחוק מיסוי מקרקעין. אין נתונים לגבי השוויים של כל חלק, ולכן יכול שתהיה חריגה מהתקרה הקבועה בסעיף 49א(1) לחוק מיסוי מקרקעין. במקרה כזה סכום זה מהווה תמורה עבור זכות אחרת בדירת מגורים הזכאית לפטור חלקי/יחסי בהתאם לקבוע בסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין. מכאן – משפט ב' שגוי. עוד לגבי הפיצול הרעיוני – אין נתונים כדי לקבוע את גובה הפטור לפי הוראות סעיף 49 לחוק מתו התמורה המיוחסת ל- 1 דונם. מכאן – משפט ג' שגוי.

שאלה מספר 7

תשובה: סעיף א' נכון.

פתרון: במקרה הנדון יש לבחון משפטים שאינם תלויים אחד בשני. משפט א' נכון – סעיף 5(ג)(4) לחוק מיסוי מקרקעין. משפט ב' שגוי בהתאם להוראות אותו סעיף. משפט ג' שגוי – אין פטור בחוק על אירוע מסוג זה. משפט ד' שגוי – אין פטור בגין אירוע כזה וזאת ללא קשר לתשלומי איזון. זה בסיס לאי חוב ואי אירוע

שאלה מס' 8

תשובה: סעיף א' נכון.

פתרון: השבח ללא הוצאות יעמוד על 1,000,000 ₪. סה"כ ניכויים מותרים בניכוי – 65,000 ₪ (חיבור כל ההוצאות המותרות בניכוי, לאחר הגבלת הוצאות תיווך ל- 5,000 ₪ (2%, בהתאם להוראות סעיף 39 ו-39א לחוק מיסוי מקרקעי – סה"כ הוצאות – 74,000 ש"ח) אשר ינוכו מתוך השבח, מעמידים אותו על סכום של – 935,000 ₪. משפטים ג' וד' שגויים [נוכו מלוא הוצאות התיווך כאשר על פי הוראות חוק מיסוי מקרקעין אלה מוגבלים ל- 2% מעלות הרכישה]. משפט ב' שגוי – שיעור המס שנלקח הוא 35% ואילו החוק קובע דרגה מקסימלית של 25% בתקופת השבח המובאת בשאלה.

- בשל הקושי המיוחד של השאלה, הוחלט לקבל את כל התשובות כנכונות.

שאלה מספר 9

תשובה: סעיף ד' נכון.

פתרון: מדובר בעסקה שפטורה לפי הוראות סעיף 131(1) לחוק מע"מ ולכן לא ניתן לקזז מס תשומות שיצא בגינה לפי הוראות סעיף 41 לחוק הקובע כי אין לנכות מס על תשומות אלא אם הן לשימוש בעסקה החייבת במס – סעיף ג' שגוי. סעיף א' שגוי – $1,452,991 = 1.17 \times 0.17$ / 10,000,000 – חישוב נכון אבל העסקה ממילא פטורה בשל הקבוע בסעיף 131(1), ואם העסקה חייבת אז ממילא צריך לנכות את מס התשומות. משפט ב' שגוי – $1,431,741 = (50,000 - 75,000) \times 0.17 - 1,452,991$, גם כאן ר' נימוקים לגבי סעיף א'. מכאן, רק תשובה ד' נכונה.

- בשל הקושי המיוחד של השאלה, הוחלט לקבל את כל התשובות כנכונות.

שאלה מספר 10

תשובה: סעיף ג' נכון.

פתרון: משפט א' שגוי – בהתאם לקבוע בסעיף 5(א) לחוק מיסוי מקרקעין, רק הפקעה שיש עמה תמורה מהווה מכירה של זכות במקרקעין, והיא לא בהכרח פטורה ממס שבח מקרקעין – תלוי בתמורה המתקבלת בהפקעה [כסף בלבד או תמורה מעורבת – סעיף 48 לחוק, מקרקעין בלבד – סעיף 64 לחוק]. משפט ב' שגוי – חסר נתונים עבור מה שולמו דמי היוון. היוון של דמי חכירה עתידיים לתקופה נוספת לזו הקבועה בחוזה החכירה יכול להוות רכישה של זכות במקרקעין חדשה. המשפט אינו מתייחס למספר השנים המהוונות והאם בגין אלה הוארכה תקופת החכירה או התקבלו זכויות נוספות במסגרתה, ולכן המשפט אינו בהכרח נכון. משפט ג' נכון – חלוקת נכסי עיזבון בהתאם להוראות סעיף 5(ג)(4) אינה מהווה אירוע מס לעניין חוק מיסוי מקרקעין. מכאן, כל המשפטים שגויים, למעט ג'.

שאלה מספר 11

תשובה: סעיף א' נכון.

פתרון: על פי הוראות סעיף 5(ג)(4) לחוק מיסוי מקרקעין חלוקת נכסי עיזבון בין יורשים, לא יראוה כמכירה, ובלבד שבמסגרת החלוקה לא ניתנה תמורה בכסף או בשווה כסף שאינו נכס הנמנה עם נכסי העיזבון. במקרה כזה, יראו את חלק העיזבון שבשלו ניתנה תמורה כאילו נמכר. על רקע זה יש לבדוק מתי והאם חלוקת עיזבון האם הסתיימה והייתה כבר חלוקה ראשונה –

מנתוני השאלה אכן כך הם פני הדברים. מכאן, עיזבון האב נחשב עיזבון אחר וחדש וכל העברה בין שני האחים המאזנת בין העיזבונות, תחשב החלפה. הוויתור על מחצית המניות במסגרת עיזבון האב וכן על מחצית הזכויות בחנות ו- 50,000 ₪ מזומנים הם חלק מחלוקת עיזבון האב ואין למסותם כשלעצמו – בהתאם לסעיף 5(ג)(4) לחוק, החלק שימוסה הוא לא כלל העיזבון אלא רק אותו חלק העיזבון שבשלו ניתנה התמורה. סעיף ב' שגוי כיוון שהוראות הסעיף אינן מורות על קיומו של פטור אלא אי חיוב במס שבח מקרקעין. סעיף ג' שגוי מכיוון שיש לראות בחלוקת העיזבון של האב כהחלפה ביחד עם חלוקה, לגבי אותו חלק אותו מביאה הבת מחלקה בעיזבון אמה.

שאלה מס' 12

תשובה: סעיף ד' נכון.

פתרון: על פי הוראות חוק מע"מ מדובר בעוסק אשר נותן שירותי בניה ובעסקה הנוכחית רכש מקרקעין. בהתאם לקבוע בחוק מע"מ, יש להחיל את הוראות סעיפים 28 ו- 29 לחוק זה ולבחון את מועד החיוב. סעיף 28(א) לחוק קובע כי בעסקת מקרקעין חל החיוב במס עם העמדת המקרקעין לרשות הקונה או לשימושו או עם רישום המקרקעין על שמו של הקונה בפנקס המתנהל על פי דין, לפי המוקדם. סעיף 29(1) לחוק קובע כי בעסקה שסעיף 28 חל עליה, אם שילמו סכומים כל שהם על חשבון התמורה לפני מועד החיוב כאמור, יחול החיוב לגבי כל סכום ששולם כאמור, בעת תשלומם. בנתוני האירוע אין נתון לגבי מועד העמדת החנות לרשות היחיד ו/או מי שקנה ממנו, והמשפטים לוקחים בחשבון רק את מועד התשלום – לכן כל המשפטים שגויים, שהרי יכול שיתקיים מצב שהחנות הועמדה לטובת היחיד או מי שקנה ממנו, לפני פירעון תשלום כלשהו או התשלומים בכללותם.

- בשל הקושי המיוחד של השאלה, הוחלט לקבל את כל התשובות כנכונות.

שאלה מס' 13

תשובה: סעיף ג' נכון.

פתרון: במקרה זה האירוע נוגע לשתי שאלות; סיווג ההכנסה ואופן מיסוייה בהתייחס לפטור החל לפי הוראות סעיף 9(5) לפקודה. בהתאם לפסיקה סעיף זה אינו חל על שבח ולכן משפט ב' שגוי. בהתאם לנתוני השאלה מדובר בשבח מקרקעין ולא בהכנסה לפי סעיף 2(1) לפקודה הכוללת הכנסה מעסקה בעלת אופי מסחרי – נקבעו מבחנים בפסקי דין רבים ואלה לא חלים במקרה הנדון. מכאן, ההכנסה ממכירת הקרקעות לא תמוסה כהכנסה פירותית לפי הוראות סעיף 2(1) לפקודה, ולכן משפט א' שגוי. משפט ג' נכון מכיוון שהשבח יתחייב במס שבח מקרקעין ולא יהיה זכאי לפטור לפי הוראות סעיף 9(5)(א) או (ב) לפקודה.

שאלה מספר 14

תשובה: סעיף ג' נכון.

פתרון: משפט 1 נכון - סעיף 48א(ה)(1) לחוק מיסוי מקרקעין קובע, כי המוכר רשאי לבקש שהמס על השבח הריאלי יחושב כאילו נבע השבח בחלקים שנתיים שווים, תוך תקופה שאינה עולה על ארבע שנות מס או על תקופת הבעלות בנכס, לפי הקצרה שבהן, והמסתיימת בשנת המס שבה נבע השבח. משפט 2 שגוי - לפי סעיף 39א ניתן להתיר הוצאות ריבית ריאלית רק אם עמדה

בתנאים הקבועים בסעיף, המשפט אינו מתייחס למגבלות בסעיף, ולכן הוא שגוי. משפט 3 נכון – סעיפים 26 ו- 37(1)(ו)-(ז).

פתרון: משפט 1 אינו מדויק- במיוחד לגבי נכסים אשר נרכשו לפני תקופה של מעל חמש שנים. אומנם הסעיף קובע את אשר הנאמר במשפט אך הגדרת תקופת הבעלות בנכס מדברת על שנת מס ולא שנה גרגוריאנית כאשר הפריסה מתחילה בתחילת שנת המס שלאחר שנת המס שבה הגיעה הזכות במקרקעין לידי המוכר וזו מקור האי דיוק. סעיף 48א(ה)(1) לחוק מיסוי מקרקעין קובע, כי המוכר רשאי לבקש שהמס על השבח הריאלי יחשב כאילו נבע השבח בחלקים שנתיים שווים, תוך תקופה שאינה עולה על ארבע שנות מס או על תקופת הבעלות בנכס, לפי הקצרה שבהן, והמסתיימת בשנת המס שבה נבע השבח בהתאם להגדרת תקופת הבעלות בנכס בסעיף.

משפט 2 שגוי - לפי סעיף 39א ניתן להתיר הוצאות ריבית ריאלית רק אם עמדה בתנאים הקבועים בסעיף, המשפט אינו מתייחס למגבלות בסעיף, ולכן הוא שגוי.

משפט 3 נכון- סעיפים 26 ו- 37(1)(ו)-(ז).

תושבה ד' - שגויה.

בשל העובדה שהשאלה מתייחסת גם לנכסים וותיקים אשר נרכשו לפני יותר מחמש שנים החלטנו לקבל את תשובות ג' ו ד' כנכונות.

שאלה מס' 15

תשובה: סעיף ד' נכון.

פתרון: משפט א' שגוי – אין נתונים הנוגעים לתמורה ולכן לא ניתן לדעת האם זו הייתה גבוהה או נמוכה ביחס לתקרה הקבועה בסעיף 49א(1) לחוק. משפט ב' שגוי – אם יש חלק כזה, החלק העולה על התקרה כאמור בסעיף זה אינו חייב בהכרח במס שבח מקרקעין, שכן זה נוגע ליום רכישת הקרקע, לגביו אין כל נתון. משפט ג' שגוי – בהתאם לנתוני השאלה לא ניתן לסווג את העסקאות כעסקאות בעלות אופי מסחרי, ולבטח לא לגבי כולן, ומשכך אין הכרח כי הוראות פרק ב' לפקודת מס הכנסה תחולנה. משפט ד' נכון – בהתאם לנתוני השאלה, היחיד כאמור עומד בתנאי הוראות סעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין, ומוכפף לתקרה כאמור בסעיף 49א(1) לחוק, ובנוסף כתלות במועד הרכישה לקבוע בסעיף 48א(ב2) לחוק מיסוי מקרקעין.

שאלה מס' 16

תשובה: סעיף ד' נכון.

פתרון: משפט א' שגוי – מכיוון שאין נתונים לגבי תקופת החכירה המשפט לא יכול לקיים את כל המצבים שבהם חל או לא חל חוק מיסוי מקרקעין, ולכן אינו בהכרח נכון. רק חכירה לתקופה של 25 שנים לפחות מהווה זכות במקרקעין ובאה בגדר החוק. משפט ב' שגוי – הדבר נכון רק אם מתקיימות הוראות סעיף 4 לחוק לפיו חלוקה כאמור בעקבות פס"ד לגירושין, לא תהווה אירוע מס לעניין חוק מיסוי מקרקעין [בכל מקרה אין מדובר באירוע מס פטור]. משפט ג' שגוי – פתיחה בהליכי הוצאה לפועל אינה מהווה מכירה לעניין חוק מיסוי מקרקעין, וכך גם לגבי עיקול זכות

במקרקעין. מכירה כאמור תחשב ככזו רק לאחר שהגורם המוסמך אישר אותה – בהתאם לסעיף 5(א) ו-19(1) לחוק מיסוי מקרקעין.

שאלה מס' 17

תשובה: סעיף ב' נכון.

פתרון: משפט א' שגוי – בסכום כאמור ההכנסה חורגת מהסכום הפטור הקבוע בחוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), תש"ן – 1990. בשל החריגה כאמור המשכיר לא יהא זכאי לכל פטור על הכנסתו זו. משפט ב' נכון – בהתאם להוראות סעיף 122 לפקודת מס הכנסה. סעיף ג' שגוי – המס שיחול אינו שיעור המס המירבי החל על יחיד כי אם זה החל על אותו אדם שמשכיר ובהתאם לסטאטוס שלו. בכל מקרה, הסיפא של הסעיף שגוי אף הוא שכן הוראת הקיזוז שגויה בהתאם להוראות סעיף 28(ח) לפקודת מס הכנסה.

שאלה מס' 18

תשובה: סעיף א' נכון.

פתרון: במקרה הנדון, תחולת תשלום מס העסקאות יקבע בהתאם להוראות סעיפים 28 ו-29 והתקנות מכוח סעיף 29. בהתאם לקבוע בהם משפט א' נכון. סעיף 28(א) לחוק מע"מ קובע, כי בעסקת מקרקעין חל החיוב במס עם העמדת המקרקעין לרשות הקונה או לשימוש או עם רישום המקרקעין על שמו של הקונה בפנקס המתנהל על פי דין, לפי המוקדם. סעיף 29(1) קובע, כי בעסקה שסעיף 28 חל עליה, אם שולמו סכומים כל שהם על חשבון התמורה לפני מועד החיוב על פי פרק זה, יחול החיוב לגבי כל סכום ששולם כאמור, בעת תשלומו. במקרה הנדון העמדת המקרקעין קדמה לתשלום ולכן משפט א' נכון. משפט ב' שגוי – מכון שנכונותו של המשפט תלוי בתנאי המתלה המנוסח. ככל שהדברים נוגעים למקרקעין, מועד החיוב במע"מ עדיין יהיה אותו מועד חיוב כאמור לעיל. מכאן, שיכולים להיות מספר אפשרויות ואין אפשרות אחת נכונה, ולכן המשפט שגוי. משפט ג' שגוי – מאותן סיבות כאמור בסעיף ב'. החכרה לתקופה העולה על 25 מהווה מכירה של זכות במקרקעין גם לעניין חוק מע"מ. הגדרת מכר בסעיף 1 לחוק מע"מ כוללת השכרת מקרקעין ולכן בהקשר הזה התנאים למועד החיוב אינו משתנה – ר' הסברים לעיל.

שאלה מס' 19

תשובה: סעיף א' נכון.

פתרון: עקרון רציפות המס בחוק מיסוי מקרקעין יחול הן לעניין שווי הרכישה והן לעניין יום הרכישה. כיוון שמדובר בירושה אחת שנעשתה בתקופת תחולת חוק מס עיזבון, לא תהיה כניסה לנעלים על פי הוראות סעיף 26(א)(2) לעניין השווי וסעיף 37(1)(ז), כאשר השווי והיום יקבעו בהתאם ליום הרכישה לצורך מס עיזבון – יום פטירת המוריש – 1.1.1972 על פי הוראות סעיף 26(א)(1) ו-37(1)(ו) לחוק.

שאלה מספר 20

תשובה: סעיף ד' נכון.

פתרון: רואים בנאמן, במסגרת חוק מיסוי מקרקעין, "יישות משפטית שקופה", הפועלת על פי הוראות המקנה לטובת נהנה ידוע מראש, שיכול שיהיה הוא המקנה עצמו או נהנה אחר. בכל

מקרה הנאמן אינו עומד בפני עצמו, ולכן הוא ממוסה על פי הסטאטוס והזכאות של הנהנה. במקרה הנדון – חל סעיף 69 לחוק ואלה הוראותיו, ומכאן משפט ד' נכון. משפט א' שגוי – שכן אין נתונים על הנהנה ו/או על הנכס, לכן אין הכרח שיחול מס שבח ושיעור המס עליו יהיה כאמור במשפט זה, כמו גם מס רכישה בשיעור הקבוע במשפט. משפט ב' שגוי – שכן האירוע הוא פטור ולא שאינו חייב – סעיף 69 לחוק מיסוי מקרקעין ו- 27 לתקנות מס רכישה. משפט ג' שגוי – הנאמן בהיותו גוף שקוף, אינו פטור או חייב כשלעצמו על מכירה של זכות במקרקעין אלא בהתאם לזהות הנהנה והסטאטוס שלו.

שאלה מס' 21

תשובה: סעיף ג' נכון.

פתרון: סדר הקיזוז ומהות הקיזוז נקבעים בהתאם להוראות סעיף 92 לפקודה – לעניין הפסד הון, או על פי הוראות סעיף 28 לפקודה – לעניין הפסד פירותי שמקורו בסעיף 2 לפקודה. ההפסד העסקי מקוזז כנגד הכנסות ממשלח יד, וככל שנותרת יתרה, חייב הוא להתקזז גם כנגד רווח הון ריאלי - יכול להיות מהחנות או מהציד. הכנסות והפסדים מהשכרה מהבניינים אינם יכולים להתקזז ביניהם בהתאם להוראות סעיף 28(ח) לפקודה ולכן משפט 3 שגוי. קיזוז הפסד עסקי כנגד משלח יד מותיר 50,000 ₪ הפסד מעסק שניתן לקיזוז או כנגד שבח ריאלי מהחנות או כנגד רווח הון ריאלי מהציד. הפסד מהשכרה בבניין ב' נשאר כפי שהוא ואינו בר קיזוז. הפסד מקרקע יכול להתקזז גם כנגד שבח מחנות וגם כנגד רווח הון מציד.

- בשל הקושי המיוחד של השאלה, הוחלט לקבל את כל התשובות כנכונות.

שאלה מס' 22

תשובה: סעיף ד' נכון.

פתרון: בעקרון משפט 3 נכון אם אכן מדובר בדירת מגורים יחידה אשר מקיימת את תנאי הוראות כלל הסעיפים 49ב(2), 48א(ב) ו- 49 – מכון שהדירה נרכשה בשנת 2020 אין צורך בפיצול השבח כי יום המעבר לא קדם ליום הרכישה. בכל מקרה, משפט 1 שגוי – בהיעדר נתונים על קיום התנאים של סעיף 49ב(2) לחוק אי אפשר לדעת עם חלק השבח פטור ו/או בכמה הוא חייב. משפט 2 שגוי – המשפט אינו נכון מהטעמים לעיל. סעיף 49 מטפל רק בזכויות בניה ולא בכל השבח. לצורך כך נזקקים לסעיפים הרלוונטים כמובא לעיל. משפט 3 שגוי – שוב, מאותם טעמים, כאמור לעיל, שהרי בתנאים מסוימים יכול שיהיה פטור על חלק השבח. כך אן כך, במקרה זה לא נדרש פיצול השבח בהתאם להוראות סעיף 48א(ב3) לחוק.

שאלה מספר 23

תשובה: סעיף ב' נכון.

פתרון: בהתאם לנתוני השאלה, הכנסות החברה מתחלקות: הפסד מועבר מעסק ניתן לקיזוז כנגד הכנסות מעסק – ס' 28(ב) לפקודה – משאיר הכנסות מעסק בסכום של 35,000 ₪. הפסד משבח ניתן לקיזוז רק כנגד רווח הון או שבח מקרקעין – בהיעדר רווחים כאלה, הרי שסכום זה יעבור לשנות המס הבאות. מכאן, שגם ההכנסה מהשכרה תדווח במלואה. ההפסד העסקי אינו יכול להתקזז מהכנסות מהשכרה על פי הוראות ס' 28(ב) לפקודה. אילו היה זה הפסד שוטף מעסק קיזוז זה היה אפשרי.

תשובה: סעיף ג' נכון.

פתרון: משפט 1 שגוי – על פי סעיף 1 הגדרות, חלוקה מהווה החלפת זכויות ועומד בהגדרת מכירה. מעבר לאמור, ס' 67 לחוק מיסוי מקרקעין – מבחין בין אירועים שהמשפט אינו מבחין בהם. בכל מקרה גם אם יהיה מקרה שהוראות סעיף זה חלות לגביו, הרי שהאירוע יהיה פטור בחלקו או במלואו. אירוע פטור אומר שהעסקה מתחייבת לפי חוק מיסוי מקרקעין ולכן האמירה אינה מהווה מכירה היא שגויה. משפט 2 שגוי – בעקבות תיקון סעיף 62 המשפט שגוי. העברה בין אחים פטורה רק אם מדובר בנכס שאלה קיבלו בירושה או במתנה מהורה או הורה הורה – וזה לא המקרה הנדון. משפט 3 – בהתאם לס"ק (3) להגדרת מכירה.

תשובה: סעיף ג' נכון.

פתרון: במקרה זה חלות הוראות סעיף 49ב(2) לחוק, ולכן לא נדרש דיון בסעיף 48א(2) לחוק כיוון שלא נדרש פיצול במקרה הנדון. משפט א' שגוי – כיוון שהשבח נמדד ממועד הטלת המס האחרון ולא נכנסים לנעלים, לפי הוראות סעיף 29 ו- 37. משפט ב' שגוי מכיוון שבנתונים הקיימים לא אמור לחול בהכרח מס בשיעור של 25% על כל השבח. מדובר בדירה יחידה שעומדת בכל תנאי 49ב(2) לחוק. בכל מקרה גם אם היו מפצלים את השבח בהיעדר פטור הרי שחלק כן היה פטור בהתאם להוראות סעיף 48א(2) לחוק. סעיף ג' נכון – השבח הינו 4.4 מיליון בניכוי 1 מיליון כאשר עליית הערך עד אותו שווי מוסה כבר ועליו שולם מס שבח מקרקעין. השבח כולו פטור בשל היות הדירה דירת מגורים מזכה שתמורתה לא עברה את התקרה הקבועה בסעיף 49א(1) לחוק.

ב ה צ ל ח ה