מיסוי מקרקעין ומיסים אחרים
מועד: י"ג בשבט תשפ"ה
11 בפברואר 2025

גירסה 1

לפני שתתחיל/י לפתור את הבחינה עליך לסמן את מספר הגירסה המופיע במסגרת על דף התשובות שקיבלת!!

לפניך המבחן "מיסוי מקרקעין ומיסים אחרים".
משך הבחינה: **שלוש שעות.**

בכניסה לאולם הבחינה קיבלתם 2 מדבקות; יש להדביק מדבקה אחת על שאלון הבחינה שקיבלתם ואת המדבקה השניה על מחברת הטיוטא.

מותר השימוש בספר חוקים ובקובץ תקנות בלא כל פרשנות.

במבחן 25 שאלות - לכל שאלה ניקוד זהה.

עליכם לסמן את התשובה הנכונה והמדויקת ביותר מבין כל האפשרויות המופיעות בשאלה.

שימו לב: תשובה שיש לה סייגים שאינם כתובים בה, אינה מהווה תשובה מלאה ולכן אינה נכונה. תשובה שהיא מקרה פרטני למקרים כוללים ועונה על הוראות החוק, היא תשובה נכונה, למרות שקיימים מקרים פרטניים נוספים שנכללים במקרים הכלליים.

במבחן שאלות "סגורות" בלבד. לכל שאלה מוצעות מספר אפשרויות תשובה. עליך לבחור לכל שאלה **תשובה אחת** - **התשובה הנכונה ביותר**, ולסמנה ב- X במקום המתאים **בדף התשובות**.

בדף התשובות יש להשתמש **בעט כחול או שחור** בלבד.
עליך לסמן ב-X את המקום המתאים לתשובה שבחרת.
אם ברצונך לשנות תשובה שכבר סימנת, עליך למחוק את התשובה על-ידי מילוי כל הריבוע בצבע הכחול, ולסמן ב-X את התשובה החדשה. אם שינית את דעתך שנית, עליך למלא שוב את הריבוע ולכתוב בצד שורת הריבועים את התשובה החדשה שבחרת.

השתדל/י להשיב על כל השאלות. לא יורדו נקודות על טעות.

רק התשובה המסומנת ב- X ב"דף התשובות למבחן" תיקרא כתשובתך לשאלה.

הינך מתבקש/ת לוודא שכל השאלות נמצאות בטופס הבחינה שנמסר לרשותך.

יש להחזיר את דף התשובות בתום הבחינה.

ב ה צ ל ח ה !

לעניין בחינה זו ומענה על השאלות, חומר עזר הניתן לשימוש:

הפקודה – פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א – 1961
חוק מיסוי מקרקעין – חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג – 1963
חוק מע"מ – חוק מס ערך מוסף, התשל"ו – 1975
תקנות מס הכנסה – תקנות המתפרסמות מכוח הוראות סעיפי פקודת מס הכנסה
תקנות מס רכישה – תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה - 1974
תקנות מע"מ – תקנות מס ערך מוסף, התשל"ו - 1976

כל מונח אשר מופיע בבחינה זו, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת, יהיה כהגדרתו בחקיקה המותרת לשימוש בבחינה (הפקודה, חוק מע"מ וחוק מיסוי מקרקעין) אליה מתייחסת השאלה.

1. משה הוא בעלים של בניין משרדים. ערן התקשר עם משה בהסכם, לפיו הוא ישכור ממשה את הבניין לתקופה של 20 שנה (להלן: "התקופה הראשונה"). בהסכם ניתנה לערן אופציה להאריך את תקופת השכירות (להלן: "האופציה") לתקופה של 20 שנים נוספות, בתום התקופה הראשונה (להלן: "התקופה השנייה").

בנסיבות המתוארות ולפי חוק מיסוי מקרקעין, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. ההסכם אינו מהווה מכירה של זכות במקרקעין לפי חוק מיסוי מקרקעין (להלן: "מכירה"), שכן התקופה הראשונה אינה עולה על 25 שנה. רק אם ערן יממש את האופציה, יהווה ההסכם מכירה, שכן רק אז תקופת השכירות בפועל תעלה על 25 שנה. יש לדווח על ההסכם רק אם תמומש האופציה. הדיווח ייעשה לאחר המימוש.

ב. ההסכם מהווה מכירה כבר מיום החתימה עליו על ידי ערן ומשה, שכן התקופה הראשונה והתקופה השנייה עולות במצטבר על 25 שנה. על הצדדים לדווח על ההסכם לאחר החתימה עליו בתוך המועדים הקבועים לכך בחוק מיסוי מקרקעין.

ג. ההסכם אינו מהווה מכירה, שכן אף אחת מתקופות השכירות לא עולה על 25 שנים. אין צורך לדווח על ההסכם לרשויות מיסוי מקרקעין.

ד. לאחר החתימה של הצדדים על ההסכם הוא אינו מהווה מכירה, שכן התקופה הראשונה אינה עולה על 25 שנה. אם ערן יממש את האופציה, הרי שלאחר שיחלפו חמש שנים מהתקופה השנייה, כך שתקופת השכירות בפועל תעלה על 25 שנה, יהווה ההסכם מכירה. יש לדווח על ההסכם רק לאחר שיחלפו 25 השנים הראשונות מאז חתימת הצדדים עליו.

---

2. לפני מותו היו בבעלות יוסף דירת מגורים וחנות. יוסף נפטר ובצוואתו הוריש את הדירה והחנות לילדיו, על פי החלוקה הבאה: לילד 1 הוא הוריש את החנות; לילדים 2 ו- 3 הוא הוריש את הדירה - 60% ממנה לילד 2 ו- 40% ממנה לילד 3.

מלבד הזכויות שקיבלו בירושה מיוסף, בבעלות כל אחד מהילדים דירת מגורים (להלן: "הדירה הקיימת").

מי מבין הילדים ייחשב כבעלים של דירה יחידה <u>מבחינת מניין הדירות</u> לצורך השימוש בפטור ממס שבח לדירה יחידה הקבוע בסעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין ביחס לדירה הקיימת?

א. רק ילד 1.
ב. כל הילדים.
ג. רק ילדים 1 ו- 2.
ד. רק ילדים 1 ו- 3.

---

3. **חברה מסווגת כאיגוד מקרקעין כהגדרתו בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין. הנכס היחיד של החברה הוא דירת מגורים אותה משכירה החברה לצד ג'. רחל החזיקה ב- 15% ממניות החברה והחליטה למכור אותן לדני.**

בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. דני לא חייב במס רכישה ברכישת המניות, מכיוון שרכישת מניות באיגוד מקרקעין בשיעור הנמוך מ- 25% ממניות החברה, אינה חייבת במס רכישה.
ב. דני לא חייב במס רכישה, שכן מדובר ברכישה של מניות ולא ברכישה של מקרקעין.
ג . דני חייב במס רכישה ברכישת המניות, מכיוון שמדובר בפעולה באיגוד מקרקעין החייבת במס רכישה. שיעור מס הרכישה יהיה השיעור הקבוע לרכישת דירת מגורים, שכן הנכס היחיד של החברה הוא דירת מגורים.
ד. דני חייב במס רכישה ברכישת המניות, מכיוון שמדובר בפעולה באיגוד מקרקעין החייבת במס רכישה. שיעור מס הרכישה יהיה 6%, שכן מדובר ברכישת מניות ולא ברכישת דירת מגורים.

---

4. **להלן נתוני עיסקה למכירת דירת מגורים יחידה בשנת 2024:**
   - **המוכר עומד בכל תנאי הפטור הקבועים בסעיף 49ב(2) לחוק.**
   - **שווי המכירה הכולל הוא 10 מיליון ש"ח.**
   - **לדירה יש זכויות בנייה נוספות הניתנות לניצול ומשפיעות על שווי המכירה.**
   - **שווי הדירה ללא זכויות בנייה הוא 4,000,000 ש"ח.**

כיצד יחושב מס השבח בעיסקה זו?

א. יינתן פטור ממס שבח עד לתקרת הפטור בסך 5,008,000 ש"ח. על יתרת שווי המכירה יחול שיעור המס הקבוע למכירת זכות אחרת במקרקעין שאינה דירת מגורים.
ב. יינתן פטור ממס שבח עד לגובה תקרת הפטור הקבועה בסעיף 49ז לחוק (2,428,100 ש"ח). על יתרת שווי הדירה עד 4,000,000 ש"ח יחול שיעור מס השבח הליניארי המוטב לפי סעיף 48(ב2) לחוק מיסוי מקרקעין, ועל יתרת שווי המכירה יחול שיעור הקבוע לזכות אחרת במקרקעין שאינה דירת מגורים.
ג . יינתן פטור ממס שבח עד שווי של 4,000,000 ש"ח. על יתרת שווי המכירה יחול שיעור המס הקבוע לזכות אחרת במקרקעין שאינה דירת מגורים.
ד. יינתן פטור ממס שבח עד לתקרת הפטור בסך 5,008,000 ש"ח. על יתרת שווי המכירה יחול שיעור המס הליניארי המוטב לפי סעיף 48(ב2) לחוק מיסוי מקרקעין.

---

5. **חברה התקשרה בתאריך 1/12/2024 בעיסקת קומבינציה עם בעלים של מגרש. לפי ההסכם, הבעלים ימכור לחברה 60% מזכויותיו במגרש כנגד קבלת שירותי בנייה על יתרת השטח שנותר בבעלותו (40% מהזכויות במגרש), ובנוסף תשלם לו החברה 1 מיליון ש"ח במזומן. בהסכם נקבע תנאי מתלה, לפיו ההסכם ייכנס לתוקף לאחר אישור תוכנית המקנה זכויות בנייה לבניית פרויקט מגורים.**

לפי חוק מיסוי מקרקעין, האם ניתן לדחות את יום המכירה בנסיבות אלו ואם כן, לפי איזה סעיף בחוק?

א. ניתן לדחות את יום המכירה לפי סעיף 49כ לחוק.
ב. לא ניתן לדחות את יום המכירה.
ג . ניתן לדחות את יום המכירה לפי סעיף 19(3א) לחוק.
ד. ניתן לדחות את יום המכירה לפי סעיף 49 לב1 לחוק.

---

6. עומר הוא הבעלים של חנות בקומת קרקע של בניין מגורים. הבניין נמצא במתחם שהוכרז כמתחם פינוי בינוי. דיירי הבניין התקשרו עם יזם בעיסקת פינוי בינוי, במסגרתה כלל הדיירים, כולל עומר, קיבלו בתמורה יחידת מגורים חלופית, כהגדרתה בסעיף 49יט לחוק מיסוי מקרקעין (להלן: "הדירה"). הפרויקט הושלם וכעבור מספר שנים ביקש עומר למכור את הדירה. לעומר אין ולא היו דירות מגורים נוספות.

האם עומר יהיה זכאי לפטור ממס שבח במכירת הדירה ואם כן, מכוח איזה סעיף בחוק מיסוי מקרקעין?

א. עומר לא יוכל למכור את דירתו בפטור ממס שבח או בשיעור המס הליניארי המוטב.
ב. כן, לפי סעיף 49ב(5) לחוק.
ג . כן, לפי סעיף 49ב(2) לחוק.
ד. עומר יוכל למכור את הדירה תוך שימוש בשיעור המס הליניארי המוטב הקבוע בסעיף 48א(ב2) לחוק.

---

7. **בעלי דירות בבניין מגורים התקשרו עם יזם בהסכם אופציה (להלן: "הסכם האופציה"). בתוך 30 יום מהחתימה על הסכם האופציה הגישו הצדדים הודעה על דחיית יום המכירה לפי סעיף 49ב2 לחוק מיסוי מקרקעין. במסגרת הסכם האופציה קיבל היזם אופציה לתקופה של שנתיים להתקשר עם בעלי הדירות בעיסקת תמ"א 38/2. להסכם האופציה צורפה טיוטה של הסכם התמ"א שייחתם, אם היזם יממש את האופציה, ובה נקבעו תנאים מתלים, שרק בהתקיימם ייכנס הסכם התמ"א לתוקף (ככל שהאופציה תמומש). התנאים המתלים:**
   - **חתימה של כל בעלי הדירות על הסכם התמ"א.**
   - **אישור ופרסום תוכנית שתאפשר הקמת הפרויקט.**
   - **חתימה על הסכם ליווי בנקאי בין היזם ובנק.**
   - **קבלת היתר בנייה להקמת הפרויקט.**

בחלוף כשנה וחצי לאחר החתימה על הסכם האופציה מימש היזם את האופציה, והחל להחתים את הדיירים על הסכם התמ"א. בשלב זה אושרה התוכנית ופורסמה, אך טרם ניתן היתר בנייה וטרם הוחל במתן שירותי בנייה. היזם החל בהליך מול הבנק לצורך חתימה על הסכם ליווי בנקאי.

לפי חוק מיסוי מקרקעין, מה יהיה יום המכירה בעיסקת התמ"א המתוארת?

א. יום התקיימות אחרון התנאים המתלים בהסכם התמ"א.
ב. היום שבו תחל הבנייה.
ג. יום מימוש האופציה.
ד. יום קבלת היתר הבנייה.

---

8. **איזו מהפעולות הבאות אינה נחשבת למכירה של זכות במקרקעין החייבת בדיווח לרשויות מיסוי מקרקעין?**

א. העברת דירה במתנה לקרוב.
ב. העברה של זכויות מנאמן לנהנה.
ג. הורשה של זכות במקרקעין.
ד. חלוקת מקרקעין בין בעליהם המשותפים ללא תשלומי איזון.

---

9. **לפי חוק מיסוי מקרקעין, אילו מההוצאות הבאות מותרות בניכוי מהשבח במכירת דירת מגורים?**

א. תשלומי ארנונה ששולמו במהלך שנות הבעלות בדירה.
ב. עלויות הבנייה של דירה שהתקבלה בידי המוכר בעיסקת קומבינציה.
ג. עלויות הבנייה של דירה שהתקבלה כדירה חלופית בעיסקת תמ"א 38/2.
ד. עלויות המימון של הלוואה שניתנה למוכר לצורך תשלום מס השבח.

---

10. באיזה מקרה ניתן למכור דירת מגורים שבנייתה טרם הסתיימה בפטור דירה יחידה (בהנחה שהמוכר עומד בתנאי סעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין)?

א. אם הדירה נרכשה על ידי המוכר מקבלן שהתחייב להשלים את בנייתה.
ב. בכל מקרה שבו חלפו 18 חודשים מיום שהמוכר התקשר בהסכם לרכישת הדירה.
ג . אם המוכר רכש דירת מגורים חלופית 18 חודשים לפני המכירה.
ד. אם מדובר בדירה שהתקבלה כדירה חלופית בידי המוכר בעיסקת פינוי בינוי.

---

11. משה רכש חנות בתאריך 1.1.1950. בתאריך 1.1.1965 העביר משה את החנות במתנה לבנו חיים בפטור ממס לפי סעיף 62 לחוק. חיים נפטר בתאריך 1.7.1985 והוריש את החנות לבתו נעמה. החנות נרשמה על שם נעמה בלשכת רישום המקרקעין בשנת 3.8.1986. כיום נעמה רוצה למכור את החנות.

לפי חוק מיסוי מקרקעין, מה יהיה יום הרכישה של החנות לצורך חישוב מס השבח במכירה?

א. 1.1.1950
ב. 1.1.1965
ג . 1.7.1985
ד. 3.8.1986

---

12. ישראל הוא מורה במקצועו. בבעלות ישראל חנות אחת, אותה הוא משכיר, ודירת מגורים אחת, בה הוא מתגורר. החנות נרכשה על ידי ישראל בשנת 1962. ישראל רוצה למכור את החנות.

לפי איזה סעיף ואיזה דבר חקיקה ימוסה ישראל?

א. מס שבח לפי סעיף 48א(ב)(1) לחוק מיסוי מקרקעין.
ב. מס שבח ליניארי מוטב לפי סעיף 48א(ב2) לחוק מיסוי מקרקעין.
ג . מס שבח ליניארי רגיל לפי סעיף 48א(ב1)(1) לחוק מיסוי מקרקעין.
ד. מס הכנסה בשיעור המס השולי של משה לפי סעיף 121 לפקודת מס הכנסה.

---

13. חברה התקשרה בעיסקת קומבינציה, במסגרתה רכשה קרקע מבעלי מגרש לצורך הקמת מגדל שבו 30 דירות מגורים.

מה יהיה שיעור מס הרכישה הנמוך ביותר לו תהיה זכאית החברה (בהנחה שיתקיימו כל התנאים לצורך כך)?

א. 5%.
ב. 6%.
ג . 8%.
ד. 0%.

---

14. מיכאל ונעמה הם זוג נשוי. בבעלות הזוג דירת מגורים בדרום הארץ, בה הם מתגוררים ואותה רכשו בסמוך לאחר הנישואים, לפי שיעור מס רכישה של דירה יחידה. מספר שנים לאחר רכישת הדירה נפצע מיכאל קשה בתאונת דרכים והפך נכה. בני הזוג מבקשים לקנות דירת מגורים נוספת שתתאים יותר לצורכיו של מיכאל ובה הם יעברו לגור, ששוויה 2,400,000 ש"ח (מבלי למכור את הדירה הקודמת).

מה יהיה שיעור מס הרכישה המיטיב ביותר אותו יהיו בני הזוג זכאים לשלם בגין רכישת הדירה החדשה, בהנחה שמיכאל עומד בהגדרת נכה הקבועה בתקנות מס רכישה?

א. 8%.
ב. 0.5%.
ג. עד 1,600,175 ש"ח לא ישולם מס, ועל יתרת הסכום ישולם מס בשיעור 0.5%.
ד. 0.5% על חלקו של מיכאל בדירה ו- 8% על חלקה של נעמה בדירה.

---

15. קופת חולים כלשהי, שהיא מוסד ציבורי מאושר לפי סעיף 46(א) לפקודת מס הכנסה, רכשה מבנה מסחרי ביום 1/1/2021. מסיבות שונות עמד הנכס ריק במהלך השנה הראשונה לאחר רכישתו על ידי קופת החולים, וביתר הזמן שימש כמרפאה של קופת החולים, עד למכירתו ביום 1/1/2024.

האם תוכל קופת חולים ליהנות מפטור ממס שבח למוסד ציבורי הקבוע בחוק מיסוי מקרקעין במכירת המבנה ואם כן, איזה סוג פטור?

א. לא, מאחר שהמבנה לא היה בבעלות קופת החולים לפחות 4 שנים.
ב. כן, יינתן פטור יחסי מהמס כיחס שבין התקופה שבה המבנה שימש במישרין את קופת החולים לבין כל התקופה בה היה המבנה בידיה של קופת החולים.
ג. לא, מאחר שהמבנה לא שימש את קופת החולים במישרין לפחות 80% מתקופת בעלותה בו.
ד. כן, יינתן פטור של מחצית המס.

---

16. גיא רכש מגרש מאביתר ביום 1.1.24. בהסכם ביניהם נקבע כי התמורה תשולם במועדים הבאים:

סכום העולה כדי 20% מהתמורה הכוללת – ביום 1.1.24.

סכום העולה כדי 45% מהתמורה הכוללת – ביום 1.4.24.

סכום העולה כדי 50% מהתמורה הכוללת – ביום 1.7.24.

יתרת התמורה – ביום 1.10.24 (מועד מסירת החזקה ויפוי הכוח הבלתי חוזר לרישום המגרש על שם גיא).

בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין, מה יהיה המועד המאוחר ביותר האפשרי מבין התאריכים הנקובים מטה לתשלום מס הרכישה בעיסקה זו על ידי גיא?

א. 1.1.24.
ב. 1.4.24.
ג. 1.7.24.
ד. 1.10.24.

---

17. יהלי קיבל במתנה מאביו סך של 1,500,000 ש"ח לרכישת דירת מגורים. כחודש לאחר קבלת הסכום הנ"ל רכש יהלי דירת מגורים המהווה דירתו היחידה. הדירה עלתה 2,000,000 ש"ח ויהלי השלים את יתרת התמורה מהונו העצמי. לאחר רכישת הדירה יהלי השכיר אותה לצד ג' והתגורר בדירה אחרת ששכר. לאחר שלוש שנים מרכישת הדירה ביקש יהלי למכור אותה (דירה זו תכונה להלן – "הדירה הישנה") ולרכוש דירה חדשה במקומה.

לפי חוק מיסוי מקרקעין, באילו הטבות מס שבח יוכל יהלי להשתמש במכירת הדירה הישנה?

א. בפטור דירה יחידה לפי סעיף 49ב(2) לחוק בלבד.
ב. בשיעור המס הליניארי המוטב לפי סעיף 48א(ב2) לחוק בלבד.
ג. בפטור דירה יחידה לפי סעיף 49ב(2) לחוק או בשיעור המס הליניארי המוטב לפי סעיף 48א(ב2) לחוק, לפי בחירתו.
ד. יהלי לא זכאי להטבת מס במכירת הדירה.

---

18. מי מהבאים לא ייחשב "קרוב" לצורך הטבת מס רכישה בקבלת נכס במתנה לפי תקנה 20 לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה – 1974?

א. הורה.
ב. נין.
ג. סבא.
ד. אח.

---

19. איזה מהתנאים הבאים <u>לא נדרש</u> לצורך קבלת פטור ממס שבח במכירת אופציה במקרקעין?

א. האופציה ניתנה בכתב.
ב. האופציה סחירה.
ג. האופציה לא ניתנה לקרוב.
ד. תקופת האופציה אינה עולה על 24 חודשים.

---

20. לפי פקודת מס הכנסה, כנגד איזה סוג של הכנסה <u>לא ניתן לנכות</u> הפסד עסקי שוטף בשנה בה נוצר ההפסד?

א. הכנסה מעסק ומשלח יד לפי סעיף 2(1) לפקודת מס הכנסה.
ב. הכנסה משכר עבודה לפי תקנה 2(2) לפקודת מס הכנסה.
ג. הכנסה משכר דירה במסלול המס המופחת לפי סעיף 122 לפקודה.
ד. שבח לפי סעיף 6 לחוק מיסוי מקרקעין.

---

21. איזו מהוראת החוק הבאות (לא כולל תקנות) מקנה הטבות מס לנכה (בנוגע לחובת תשלום המס)?

א. פקודת מס הכנסה.
ב. חוק מיסוי מקרקעין.
ג. חוק מס ערך מוסף.
ד. חוק מס הכנסה פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירות מגורים (הוראת שעה), התש"ן-1990.

---

22. לפי חוק מיסוי מקרקעין, באיזה מהמקרים הבאים לא נדרש לנכות פחת בחישוב השבח במכירת מקרקעין?

א. בכל מקרה בו נמכרת דירה ששימשה למגורים.
ב. במקרים בהם נמכרת דירת מגורים על ידי אדם פרטי שמשלם מס הכנסה על הכנסתו מדמי שכירות לפי סעיף 122 לפקודת מס הכנסה.
ג . במכירת זכות במקרקעין שהם מגרש ריק שלא נעשה בו כל שימוש.
ד. במכירת חנות הרשומה כמלאי עסקי אצל המוכר.

---

23. יצחק הוא רופא עיניים במקצועו הרשום כעוסק במע"מ. יצחק רכש משמוליק, אדם פרטי שאינו רשום כעוסק במע"מ, את דירת המגורים בה התגורר שמוליק. יצחק רכש את הדירה במטרה להסב אותה לקליניקה בה יקבל מטופלים. ברכישת הדירה הוציא יצחק חשבונית עצמית.

האם יצחק ישלם מע"מ כשימכור את הקלינקה? מדוע?

א. לא; כי כאשר עוסק רוכש דירת מגורים מאדם פרטי, אשר שימשה את האדם הפרטי למגורים, הוא לא ישלם מע"מ במכירתה.
ב. לא; כי הדירה מסווגת כדירת מגורים לפי היתר הבנייה ובשל סיווג הנכס לא קיימת חבות במע"מ במכירתו.
ג . כן; כי מדובר בעיסקה חייבת של מכירת ציוד בעסק על ידי עוסק.
ד. כן; כי מכירה על ידי עוסק היא עיסקה חייבת במע"מ בשל עצם היותו של המוכר עוסק.

---

24. באיזו מהעיסקאות הבאות לא ישולם מע"מ עיסקאות, אך ניתן יהיה לקזז את מע"מ התשומות בגין העיסקה?

א. מכירת נכס בלתי מוחשי לתושב חוץ.
ב. מכירת נכס שבעת הרכישה לא היה ניתן לנכות את מס התשומות בשל רכישתו.
ג . השכרה למגורים שאינה עולה על 25 שנה.
ד. מסירת מקרקעין בדמי מפתח לפי חוק הגנת הדייר.

---

25. באיזה מהמקרים הבאים יהיה אדם פרטי, שאינו רשום כעוסק במע"מ, המוכר זכות במקרקעין, חייב במע"מ?

א. במכירת דירת מגורים שהושכרה למגורים.
ב. במכירת חנות ליזם הפטורה ממס שבח לפי פרק חמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין בעיסקת תמ"א 38/2.
ג . במכירת זכות בדירת מגורים ליזם בעיסקת קומבינציה.
ד. במכירת זכות במקרקעין לקבוצת רכישה.
