

# תכנון מס בעסקאות מקרקעין

## צביקל עדי

המפתח להצלחה בעסקת מקרקעין נעוץ ביכולת חיזוקי ההכנסות וההוצאות הכרוכות בביצוע העסקה. למסים שונים יש מרכיב נכבד בהוצאות אלה, כמו מסים מוניציפליים, ממשלתיים, מסוי רווחי הון ומסוי בעלים (מ.מ.ג.). עסקאות עשויות לקום וליפול ממניעי מסוי. מערכת מסוי המקרקעין בארץ מאפשרת גמישות מה, ותכנון המס עשוי לשנות מאוד את גובהו, אם הצדדים יהיו מודעים לחוק, לתקנות ולנוהלים, והכל באופן חוקי וכשר. במאמרי זה אפרט חלק מהמסים וההוצאות החלות בעת ביצוע עסקאות ואתן דוגמאות לתכנון מס המאפשר חיסכון ניכר בביצוע עסקה.

## מיסוי ממשלתי

### א. מס שבח מקרקעין

מס שבח מקרקעין הינו בפועל מס רווחי הון. המס משולם על ההפרש בין מחיר הרכישה למחיר המכירה כאשר על החלק האינפלציוני משלמים 10%, ועל החלק הריאלי - מס המקביל למס הכנסה. (לאנשים שרכשו עד שנת 1960 קיימים שיעורי מס מוגבלים).

### 1. פטור לדירות מגורים

ברשימת הפטורים ממס ניתן למצוא את הפטור על דירות מגורים, הקובע בין השאר כדלקמן:

- א. למי שבידו דירת מגורים **יחידה** יינתן פטור במכירה ללא הגבלה.
- ב. למי שבידו יותר מדירת מגורים יחידה יינתן פטור אחת לארבע שנים.
- ג. פטור לדירה שנתקבלה במתנה לבני המשפחה.

מי שבידו מקרקעין שנרכשו אחרי 1960 וששיעור המס עליהן עשוי לעלות עד לכ-48%, מן הראוי שישקול אם לבנות מבנה על החלקה שברשותו ולמכור את הדירות הגמורות בפטור ממס (המכירה תתבצע רק לאחר שהדירות ראויות למגורים).

מי שבידו קרקע המיועדת למספר רב של דירות, מן הראוי שישקול העברת זכות בחלק מהדירות לבני משפחתו הקרובים, ואלו לאחר שעמדו בהוראות החוק המפורטות בס' 49 ו' (סייג לדירה שנתקבלה במתנה) יוכלו למכור את הדירות בפטור מלא ממס בתקופה שבין שנה אחת לבין ארבע שנים מתום הבנייה.

למי שהימיון לא מצוי בידו עומדות האפשרויות של קבלת אשראי (construction loan) או לחילופין ביצוע עסקת קומביניציה שעליה ארזיב את הדיבור. בבדיקות שערכתי לאחרונה בעסקאות שונות מצאתי כי בתנאים מסוימים קיימת כדאיות במימון באמצעות אשראי המאפשר חיסכון במס שבח.

## 2. פטור ממכירת דירת מגורים ששווי התמורה המשתלמת בעדה הושפעה מזכויות לבנייה נוספת

כאשר על המגרש הנמכר קיים מבנה, ואפילו רעוע ומוזנח ובלבד שיהא ראוי למגורים, מאפשר החוק לקבל פטור ממס שבח בגובה "כפל הסכום שיש לצפות לו ממכירתה של הדירה... ללא זכויות לבנייה נוספת". סעיף זה פורש ונדון ארוכות בפסקי דין שונים, ואולם אין ספק כי לבעל מגרש, שעליו נכס, קיים יתרון מסוי אם יידע לנצל זאת. אם הנכס הוזנח במשך שנים רבות, יש לערוך חישוב כדאיות האם כדאי לשפצו ואף להשכירו למגורים לפני המכירה, דבר העשוי לבטל החובה במס שבח (שעלול להגיע, כפי שנאמר, לקרבת ה-50%) ובכל מקרה יתרום להפחתת המס. אינני רוצה להרחיק לכת עד כדי המלצה לביצוע תוספת בנייה רק מטעמי תכנון מס, אם כי במהלך נסיוני המקצועי נתקלתי כבר במקרים שהוכיחו כדאיות כלכלית בביצוע הרחבות מעין אלו או אפילו בניית מבנה על מגרש ריק. בנייה כזאת תתרום גם לחיסכון במס רכוש.

## 3. מכירת חלק מהמקרקעין תמורת קבלת דירות בבניין שייבנה על יתרת הקרקע (עסקאות קומביניציה)

עסקאות אלו שהפכו נפוצות בעשור האחרון, מאפשרות לבעל קרקע לממן באמצעות מכירת חלק מהקרקע בניית דירות על חלק אחר שנשאר בבעלותו.

תכנון מס בעסקה מסוג זה מתחיל בניסוח ההסכם. הסכם שניסוחו מבהיר כי תמורת מכירת מלוא הקרקע יינתנו בתמורה דירות, יחייב מס גבוה יותר לעומת הסכם שניסוחו יבהיר כי תמורת מכירת חלק מהקרקע יינתנו שירותי בנייה על החלק הנותר, וזאת למרות שתוצאת שני ההסכמים תהיה זהה לחלוטין. כך נפסק בבית המשפט העליון בפרשת "ברקאי-כהנן" - "לא מה שהנישום יכול היה לעשות ולא עשה, אלא רק מה שהוא עשה קובע את מצבו ואת דינו מבחינת המס ולכן לא תהיה זו תוצאה בלתי סבירה אם בגין תמורה זהה ישולם מס שונה".

במקרה של ביצוע עסקת קומביניציה כאשר על הנכס מצוי מבנה, מפרט החוק בסעיף 49 ב' שתי אפשרויות לקביעת המס, ומפקיד בידי בעל הקרקע את הבחירה. זו דוגמה בה החוק מעודד תכנון מס. בסעיף זה נקבע כדלקמן: "רשאי המוכר לבחור באחת מאלה:"

א. קבלת פטור לגבי חלק משווי התמורה... כאמור בסעיף 49 ז', ובמקרה זה תהא התמורה שווי הדירות המתקבלות כולל שווי הקרקע.

ב. תשלום מלוא המס בשל תמורת כל הזכויות הנמכרות; ובמקרה זה נקבע בפס"ד שונים, יהא שווי התמורה שווי עלויות הבנייה של דירות התמורה, בתוספת רווח קבלני ומע"מ.

תחשיב נכון של תחילת המס בשתי החלופות עשוי לחסוך לבעל המקרקעין סכום ניכר.

### ב. מס רכוש

מס רכוש הינו מס החל על קרקע כהגדרתה בחוק. שיעור המס הוא גבוה ביותר - 2.5% לשנה (ולגבי מלאי 1.2%). החוק מגדיר קרקע כדלקמן:

1. קרקע פנויה, לרבות קרקע שמחובר אליה נכס שאיננו בניין, למעט הנכס המחובר אליה ולמעט קרקע חקלאית.

2. קרקע שעליה בניין ששטחו הכולל פחות מ-30% מהשטח הכולל שהיה מותר לבנות לפי תקנות תכנון ובנייה שהיו קיימות בעת הבנייה, ואם לא היו תקנות בעת בנייתו - לפי תקנות שהותקנו

לראשונה לאחר בנייתו... ואולם לגבי בניין מגורים שבנייתו נגמרה לפני יום ה' באייר התשי"ח (14 במאי 1948) יבוא "20% במקום 30%".

3. קרקע שביום ט' באדר ב' התשמ"א (15 במרס 1981) היו עליה מטעים ואיננה קרקע חקלאית.

קרקע חקלאית מוגדרת כדלקמן:

1. קרקע שיועדה לחקלאות בתוכנית על-פי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, או שהוכרזה כקרקע חקלאית לפי סעיף 5 לתוספת הראשונה לחוק האמור, והכול אם בשנת המס היא משמשת לחקלאות או שהיא שמשה לחקלאות בשנה שקדמה לשנת המס, או שאיננה ראויה לשמש לחקלאות.
2. קרקע המשמשת לעסק במשקו החקלאי של בעליה שהוא חקלאי.

מהגדרות החוק אנו למדים על האפשרויות העשויות להפחית את המס ואף במקרים מסוימים לפטור את בעל הקרקע מתשלום המס לחלוטין, כדלקמן:

### 1. בקרקע שהוכרזה כחקלאית

- א. עיבוד הקרקע (אפילו מסירה לעיבוד ללא תמורה).
- ב. המצאת הוכחה כי הקרקע אינה ראויה לעיבוד.

### 2. בקרקע עירונית

- א. אם על הנכס בנוי מבנה, מן הראוי לבדוק את המצב התכנוני בשעה שהנכס נבנה לשם בירור מדויק של הגדרת הנכס.  
בהתאם לחוק: נכס, שעליו בנוי יותר מ-30% מהשטח שמתר היה לבנותו בעת הבנייה יהא פטור ממס. כך גם נכס שנבנה לפני 1948 ושעליו בנוי יותר מ-20% ממה שמתר היה לבנות בעת הבנייה, ובתנאי שימש למגורים.
- ב. בנכס שבו בנוי פחות מ-30% מהשטח קיימת הוראה בחוק ס' 11 כדלקמן:  
"שווייה של הקרקע שעליה בנוי בניין, כאמור בפסקה 2 להגדרת קרקע, הוא השווי שניתן לקבל בעד הנכס כולו, במכירה ממוכר ברצון לקונה ברצון, באחד בדצמבר שקדם לשנת המס שבה נישום הבניין (להלן - שווי השוק) פחות שווי השוק של הבניין כולל הקרקע שעליה הוא עומד בתוספת 300% מהשטח הכולל של הבניין כאילו הבניין האמור הוא נכס בפני עצמו ללא זכויות בנייה נוספות".  
שימוש נכון בסעיף זה יאפשר להפחית המס (הסעיף פורש בהרחבה בפס"ד ביהמ"ש העליון בעניין החברה החבשית).
- ג. לעתים נמצא שבניית שטח קטן יחסית, תתרום מידידת לפטור מלא ממס רכוש ותתרום להקטנת מס שבח בעתיד. בנייה לצרכי תכנון מס, במקרה זה, תואמת את מטרות החוק המוצהרות.

### מיסוי עירוני

- א. היטל השבחה  
היטל השבחה הינו מס שהוראות גבייתו נקבעו בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה. המס

מהווה 50% מההשבחה במקרקעין. ההשבחה מוגדרת בחוק כ"עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".

המס משולם בעת מימוש זכויות במקרקעין כאשר החוק מגדיר מימוש כדלקמן:

1. **קבלת היתר** לבנייה או למימוש שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.
2. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התוכנית שבעקבותיו חל היטל ההשבחה.
3. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי מקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכוח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו....

בעיון מדוקדק בהגדרה זו אנו רואים כי העברת מניות בחברה אינה מהווה מימוש זכויות ומכאן שהעברת זכויות בנכס בדרך של העברת מניות (שאינה מחייבת רישום בטאבו) תפטור את המוכר מתשלום היטל השבחה. במקרה זה יתחייב הרוכש בתשלום המס בשעת המימוש ומשמעות תכנון המס מהווה דחיית התשלום בלבד. ואולם עיון מעמיק בסעיף 19 - הוא סעיף הפטורים - יקנה לעתים פטור מושלם ממס.

בסעיף 19 לתוספת השלישית נקבע בין השאר:

לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה:

1. השבחה במקרקעין המשמשים לבעליהם לבנייה של דירת מגורים או להרחבתה, והוא זכאי לסיוע באחת מתוכניות הסיוע של משרד הבינוי והשיכון, ובלבד שהסיוע מיועד לבנייה של אותה דירת מגורים, או להרחבתה, והשטח הכולל של אותה דירה תואם את הוראות תוכנית הסיוע לה הוא זכאי. מקבל הפטור רשאי להעביר את הבעלות או את החזקה בדירה גם ללא תשלום היטל על אותה דירה או חלק ממנה שלגביהם קיבל את הפטור.
  2. השבחה במקרקעין שבעליהם החזיקו בהם ערב ההשבחה עשר שנים לפחות, והם משמשים לבנייה או להרחבה של דירת מגורים עבור בעליהם או קרובו, וההשבחה נובעת מתוכנית שאושרה, והתוכנית שקדמה לה קיבלה תוקף לפני י"ב בטבת התשי"א (1 בינואר 1950). פטור לפי פסקה זו יחול רק לגבי השטח המשמש לבנייה או להרחבת הדירה האמורה לעניין משך החזקה, דין מי שהועברו לו זכויות במקרקעין מכוח החוק, כדין המעביר.
  3. בנייה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בנייה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו, ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה, לאחר בנייתה או הרחבתה, אינו עולה על 120 מ"ר. על כל בנייה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל, בשיעור יחסי לגודל הבנייה או ההרחבה הנוספת.
  4. העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או שהורחבה כאמור בפסקה 1 או שניתן להרחיבה לפי תוכנית, לא ייראו כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום היטל השבחה אם "המחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים, מגמר הבנייה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים".
- גם בחוק התכנון והבנייה בנושא היטל השבחה קיים אם כן יתרון משמעותי בבנייה לבני משפחה, וייתכן שאותה פעולה התורמת לחיסכון ניכר במס שבח עולה בקנה אחד עם חיסכון בהיטל השבחה. מכל מקום יש לתת את הדעת על תקופת ה"צינון" אשר בה לא ניתן

למכור בפטור דירת מגורים, הן מהיבט מס שבח והן מהיבט היטל השבחה.

## מסי בעלים (מ.מ.י.)

בקרעות מ.מ.י. תחוייבנה עסקאות בתשלומים שונים, הכל בכפוף לחוזי החכירה ונוהלי המינהל. התשלומים הנפוצים הינם דמי הסכמה, דמי היתר, דמי חכירה שנתיים ודמי היוון. גם במ.מ.י. קיימים פטורים לגבי הרחבת דיור למגורים עד 160 מ"ר ואולם תכנון המס המשמעותי ביותר הינו בהעברת זכויות, כאשר קיימת אפשרות לבצע היוון דמי החכירה לפני ההעברה ובכך להימנע מתשלום דמי הסכמה ודמי חכירה שנתיים עד תום תקופת החכירה. החיסכון הינו משמעותי במיוחד בהעברת זכויות במקרקעין המשמשים למגורים, ויתרת תקופת החכירה בהם נמוכה מ-8 שנים. במקרה זה, ללא קשר לסוג החוזה המקורי, ניתן להגיש בקשה לקיצור יובל החכירה ואז תמורת 5.5% משווי הקרקע ללא פיתוח, יקבל החוכר המקורי חוזה חכירה חדש מהוון ל-49 שנים, הפוטר את החוכר מתשלום דמי חכירה שנתיים ודמי הסכמה בעת העברה. מהלך כזה עשוי לחסוך לבעל הקרקע כ-30% משווי הקרקע ולהשביח בעת ובעונה אחת את שווי הנכס.

## סיכום

במאמר נסקרו בקצרה מספר חוקי מס ודרכים אפשריות להמעיט את המס בדרך תכנון העסקה וההצהרה עליה. מובן שבין המסים השונים קיימים יחסי גומלין שאינם מקלים על עריכת החישוב. אספקט המס עלול להיות קריטי בעת ביצוע עסקה, ומעידה עשויה לגרום לעיתים לעיוותים שיגרמו הפסדים בעטיה של מכירת מקרקעין. חישובי המסים נערכים במוסדות שונים ובידי שמאים שונים; אי התאמה בין הגורמים עלולה להכשיל כל עסקה. ראינו אם כן, כי מידע מדויק בסבך החוק והמס וניצולו כראוי עשוי לחסוך רבות ומן הראוי שבעלי הקרקעות יהיו מודעים לגמישות האפשרות בתכנון מס.