

הכללת מע"מ בחישוב היתל השבחה 2

עו"ד שרון פעל

ברם 18/1621 אטבליםמן סמונד
נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה
שرون

או שוק מערבי של פרטיזים ועוסקים.
כאשר מובהר בשוק וכוכשים פרטיים,
יש לכלול את רכיב המע"מ, שכן רוכש
פרטי ראה לנדר עניין את מהיר הנכס
ככל מע"מ, וכך מובהר בפרק בוק'
עוסקים, אין לכלול את רכיב המע"מ,
 שכן "עס"ם" מקו את מהר'ם ולפנ'

המוחר בעיניו יינו כלול מע"מ; וא כאשר
מודבר בשוק "מערבי", בכלל, אין לכלול
את רכיב המע"מ, אלא במקרים חריגים,
המושפעים מהתנו הנכס - שיורי, גדרו
הפיי ומורכבותו המימוש שלו.

החשיבות: עד להכרעה זו ניתן
בוגשו ופסל רזון סתרם על ידי
בתי המשפט והתקלו החלטות שונות
של שמאים מכיריים ועדות עיר. ●

הכותב שותף במשרד שעיד הרוגן,
פוקם, נאמן

■ רקע: היתל השבחה הוא תשלום חובה
בשיעור 50% מעליית שווי המקרקעין
שאייעת עקב או רוע תכנוני, כדוגמת
אישור תוכנית. אם גובל בחשוב שוי
המרקעין את רכיב המע"מ, הן בשווי
שלפני או לאחר התכנון המבוקש והן
בשווי שלאחריו, הרי שנדריל גם את
היתל השבחה בשיעור המע"מ.

■ החלטה: בית המשפט העליון קבע
כי לזרק שאלת להחלה לאיהו "שוק"
שירך נכס המקרקעין - האם שוק של
רכושם פרטיים או שוק של עוסקים,

פרישת שבח - רק ליחידים ולא לחברות 3

עו"ד עמי בן יעקב

ע"א 30/2012 מגדל מיסוי מקרקעין
חוות נ' טוונטי האנדר נהייה
בעים ואח'

■ רקע: לפ"ז חוק מיסוי מקרקעין, מס
משולם בעית ממושך בסיס המקרקעין
על השבחה (כלומר, הרווח) שיש
למוכר בעית שפקת מכר. בכיה, מס
משלום כחלק מהנכסתו השנתית של
המוור, והואינו חלק ההכנסה הכלול
שנ惦מהה ממכור דרישם בשנת המט
(ינו-דר'צמבר) שבה בוצעה עסקת
המכור. את גובה המס חשבים על
השבה הריאלי, ככלומר אותו חלק
מהשבה מעבר לעליית השווי הנובעת
מהאנטציה.

החשיבות: בית המשפט פסק מה אחד
מי הוצאות לפירוט השבח והיאית בתונה
רק לדינאים יהודים ולא לחברות.

■ ההחלטה: השבח הריאלי יכול לפרוש את
שבתי המשפט וחזר לבקש פרשנות
מצמצמת יותר למונח שמחינה
לשונית הוא לא לכוארה חד משמעי
ובדור - "מור".

המס על חברה איזם מדרוגים, הרי
השימוש בוכות הפרישה, ישימה
במרירות הקרים ביחס לחייבים אשר
ודם. אולם בודדים כאשר עסוקין
בחקין מיסוי, רצוי וראי להבהיר את
היבות של משטר מס כאות חברה
מתכוננת את צעריה ואת שיקוליה
בבואה להציג עסוקה במקרקעין.

בית המשפט אמנה מודגשת את
העקרון המשפטני כי חזקי מס נזערו
גם לזרו משטר מיסוי ציביך ובודרו
כל שניתן, אולם כפ' שנייתן לדראות -
התזאה החסית סיטה מירקון זה.

מעניין היה לואות את עמדת
רשותה המט בקשר של מימוש נכס
על ידי חברת-ב' או חברה שבחתית
שהכחנה מיזחת לבועל/
המיטה שום מבן בשר ודם, וזאת
שבית השפט בחר שלא להיכנס אליו
והותר אותו לעיון לעתיד. ●

הכותב משדר שעיד עמי בן יעקב



מהל שות
הmissim, עיר
עקב. חמי, מס
נעדי ליאור
משורץ יציג
צ'ו: כידה 7/1

10

פסקים הדין החשובים בתחום הנדל"ן

לקראת סוף 2019 בחרו עורכי דין בתחום הנדל"ן את
עשרת פסקי הדין והחלטות המיסוי החשובות ביותר
בשנה החולפת, אשר היוו בעלי ההשפעה הגדולה
ביותר על המוכרים, הקונים ובבעל הקרקע בישראל



1 מקרקעין

עו"ד מאיר מזרחי

ע"א 74 מגדל מיסוי מקרקעין
רחובות כ' מליפרון, גות גלבוב ואח'

■ רקע: אחד הנושאים החשובים
בתחום מיסוי המקרקעין הוא השאלה
האם החברה היא "איגוד מקרקעין".
סוגו של ייחוב (ירובן) (פרק בפטור
ממם) וסוגו (טווונטי האנדר נהייה). נושא
לי שיקונו מבית של החברה. נושא
ההבחן בפסק דין ריבס ואחרונה
אך נדון בבית המשפט העליון.
השלה שוחזרה והיתה האם חברה
שמפעילה קניון שנמצא בבעלותה
תצא מהחברה של איגוד מקרקעין,
כך שמי שקנה מבית של החברה לא
חויב במס רכישה.

■ ההחלטה: בית המשפט העליון קבע
כי קניון ייגוד איגוד מקרקעין המכון
החויר רולגנט לזרוך סוג איגוד
מרקעין הוא מבחן הנכסים שמהויקת
החברות, אין לעשות שימוש מבכנים
נוספים כמו מכון הפעילות העסקת.

■ החשיבות: הנושא של סוג איגוד
מרקעין והוחר על ידי בית המשפט
העלון והוגש הוא על הבחן הנכס.
בפסק הדין נקבע כי מוגניין הוא סוג של
נכס. אולם ככל שמדובר במקרקין נכסים,
המוניין אותו בסכום עצמאי, אלא כה
הגביל במקרקעין, כמו עסוק והשכלה

9 פיצוי כספי בגין הפרת חובה השתדלות בעסקאות מקרעין

המשפט העליון, ובמקרה זה העליון נדרש לסוגיה בהרגישו שני הצדדים שמיוחדים את הבהיר הנוכחי מקרים דומים אחרים. האחד, בתרוך הקטגוריה של "חווב שתרות". ניתן ליחס רמתה אחורית שונות ובעניניו והאתרויות של החלטה על עצמה המשבבה והוותה של החלטה בוחר ("לנקוט על חשבונה את כל הצדדים הנדרשים", להזכיר מ"ל עליון באפ"ן סביר"). השני, כיוון שבמקרה דנן הפתה חיבת השתרות לא היהת בגני וויסיטו או היראות או החרזות, אלא, כאמור, שמיוחסה החלטה כי החלטה המותלה בנסיבות - אישור תובחתי השיבו - לא ו开会ם. הדין החזר לבית המשפט קמא על מנת שיקבע את גובה הפיצוי למעערת בגין הפתה חיבת השתרות.

עו"ד גלית שיצר

- רקע: צד להסכם המכירות וכיוותה במקיעין, שנintel על עצמו חיבת השתרות לפועל לשינוי המצב התכני של המקרעין אך השינוי לא אושר במועד התכנון.
- החלטה: בית המשפט העליון השית פיצוי כספי בגין הפרת חובה ובכע רעת י"ח הוחר חזרה חיבת השתרות ונוכח העובדה כי החלטה המותלה בנסיבות - אישור תובחתי השיבו - לא ו开会ם. הדין החזר לבית המשפט קמא על מנת שיקבע את גובה הפיצוי למעערת בגין הפתה חיבת השתרות.
- חשיבות: חובי השתרות וחווים אינם ברורים תדרי בבית המשפט מושך שותפה במשרד שע"ד העמיד פולק משלו.

7 בעלי קרקע שהופקעה בעבר לא יזכו לפיצוי מרמי"

את פסק הדין של המוחין ופסק כי

פיצוי על קרקע חקלאית שהופקעה לשווי השוק של ההשכרה. עד כה השפט אלכס שטרני כי על גביהם מהשימוש במרקען כברם שלמה להם את הרוחה שהמדינה הפקה שכירויות שם היו יכולן את דמי השכירות שהן היו יכולים להרוויח מרווחה, את הפיצוי והשלם בדרכו דמי חכירה בגין והתקופה בין ההפקעה לבין התשלום בפועל. המחלוקת הייתה בין צדד של חשב דבר היראה אלו. פסק דין של מהוody קובל את המחלוקת של שכיראה יישאר ללא כל פיצוי.

השופט קבע בלעדיות לגישת ההשואאה, אלא שמאחר שכמעט אין עסוקות השכירה של רקע בו - היה קשה לקבוע את השווי.

הכותב ממשרד שע"ד יוסף ניא מוסרי

עו"ד יוסי גיא מוסרי