

The logo for Ampeli Tax Law Offices features the word "AMPELI" in a bold, dark blue, sans-serif font. The letter "A" is stylized with a horizontal line through its middle. Below the word "AMPELI" is a thin horizontal line, and underneath that, the words "TAX LAW OFFICES" are written in a smaller, dark blue, all-caps, sans-serif font.

# AMPELI

TAX LAW OFFICES

ליצירת קשר:

0722-405100

054-2651516

[meori@ampeli-tax.co.il](mailto:meori@ampeli-tax.co.il)

[www.ampeli-tax.co.il](http://www.ampeli-tax.co.il)

# עדכוני מיסוי בעסקאות קומבינציה כנס פסגת הנדל"ן 2021

מרצה: עו"ד (רו"ח) מאורי עמפלי  
22 נובמבר 2021

אין באמור במצגת זו כדי להוות חוות דעת ו/או ייעוץ משפטי בסוגיות הנידונות ובכל אופן מומלץ להתייעץ עם מומחה מס לפני נקיטת צעדים משפטיים ו/או אחרים המסתמכים על מצגת זו.

# עיקרים במיסוי עסקאות קומבינציה

במהות מדובר בעסקת חליפין בין בעל המקרקעין שמוכר זכויות במקרקעין לבין היזם/קבלן שמוכר לו בתמורה שירותי בנייה –

האתגר המיסוי בקביעת שווי העסקה בעסקאות קומבינציה :

- אין רכיב מזומן בעסקה המקל על קביעת שוויה לצרכי מס.
- שני צידי המשוואה אינם בהכרח שווים - אומדן של עלויות הבניה מוביל לשווי עסקה לצרכי מס נמוך יותר על פי רוב לעומת שווי הקרקע ולכן עדיף לנישומים.

# עיקרים במיסוי עסקאות קומבינציה – פסק הדין בעניין יקותיאלי

פס"ד יקותיאלי - ע"א 6672/19 (יוני 2021)

## עובדות

- מר יקותיאלי (המערער) התקשר עם המערערת, חברה יזמית, בעסקת קומבינציה מסוג מכר חלקי בשילוב תמ"א 38, לפיה הוא ימכור לחברה 55% מזכויותיו במקרקעין, בחיפה; בתמורה, תקים החברה במקרקעין בניין בן 12 דירות, בשטח כולל של 1,213 מ"ר, שמתוכו יקבל יקותיאלי 4 דירות, בשטח כולל של 520 מ"ר, בעוד 8 הדירות הנותרות, בשטח כולל של 693 מ"ר, יהיו בידי החברה.
- שווי התמורה לפי חוות דעת שמאי של המערערים - 2,725,000 ש"ח.
- שווי התמורה לפי חוות דעת שמאי של מיסוי מקרקעין - 5,500,000 ש"ח.

# פס"ד יקותיאל - ע"א 6672/19 המחלוקת המשפטית



## סוגיה ראשונה:

קביעת שווי המכירה - שווי התמורה המשולמת לבעלי הקרקע במסגרת עלויות הבניה, או את שווי השוק של הזכויות במקרקעין הנמכרות ליזם?

## פס"ד כהנא (ע"א 3289/12)

עמדת מנהל מיסוי מקרקעין - נתונה בידיו הסמכות לשום את שווי העסקה הן לפי שווי הזכויות והן לפי שווי עלויות הבניה, לפי שיקול דעתו.

# פס"ד יקותיאל - ע"א 6672/19 סוגיה ראשונה

## פסיקת ועדת הערר בעניין יקותיאל (ו"ע 860-09-17)

"בעסקאות קומבינציה, התמורה המוסכמת היא קבלת שירותי הבנייה לבניית יחידות התמורה עבור המוכר. בהתאם, מקום שהתמורה, כלומר שירותי הבנייה, נקבעה בתום לב וללא יחסים מיוחדים, ייקבע שווי הזכות הנמכרת על פי שווים של שירותי הבנייה."

**פסיקת הועדה אושרה (שוב) על ידי בית המשפט העליון בערעור בפה אחד –**

**"שווי המכירה יהא שווי התמורה המוסכמת, קרי, הבניה"**

# פס"ד יקותיאלי - ע"א 6672/19

## סוגיה שניה

### סוגיה שניה:

האם יש לכלול במסגרת עלויות הבנייה רכיב נוסף של רווח יזמי ובמקביל להפחית בצורה ניכרת את הרווח הקבילני שנקבע בהוראת הביצוע 23/98?

# פס"ד יקותיאל - ע"א 6672/19 סוגיה שניה

## עמדת רשות המיסים - הוראת ביצוע 23/98

### • אופן חישוב עלויות הבניה:

רכיב תשומות הבניה (חומרי גלם ועבודה)

+

עלויות תכנון ופיקוח

+

רווח קבלני מקובל (15%-20%)

+

מע"מ.

על כך יש להוסיף לשווי המכירה כל תמורה נוספת שניתנה לבעלי הקרקע, ככל שניתנה.



# פס"ד יקותיאל - ע"א 6672/19 סוגיה שניה



**הוסכם על כל השופטים:**

**אין לכלול את הרוח היזמי**

**בגין מכירת הדירות בחישוב**

**שווי העסקה -**

נוגד את עקרונות המכר החלקי -

הדירות הנמכרות מעולם לא היו

שייכות לבעל הקרקע.

# פס"ד יקותיאל - ע"א 6672/19

## סוגיה שניה

### הנשיאה חיות – דעת הרוב:

גישה דווקנית המאמצת את עמדת רשות המיסים הקבועה בהוראת הביצוע:

- אחוז רווח יזמי – אין לכלול כל סוג של רווח יזמי בשווי העסקה.
- אחוז רווח קבלני – יש להיצמד לאחוז הקבוע בהוראת הביצוע.

ככל שרשויות המס סבורות כי המגמה של פיצול בין קבלן ליזם המסתמנת בשנים האחרונות, מחייבת שינויים והתאמות באשר לאופן חישוב התמורה על-פי הוראת ביצוע 23/98, עליהן לפעול לשינוי המדיניות בעניין זה בצורה גלויה ומפורשת בשים לב להסתמכות הנישומים על הנחיותיהן.

# פס"ד יקותיאל - ע"א 6672/19

## סוגיה שלישית

### חשיבות חוות דעת שמאי בקביעת שווי התמורה בעסקאות קומבינציה

#### הנשיאה חיות – דעת הרוב:

- השמאי מטעם המשיב חישב את התמורה בעסקה בארבע שיטות שונות, כאשר רק בשניים מהתחשיבים כלל את ה"רווח היזמי" בשיעור של 15% (מחירון דקל, דיווחי קבלנים אחרים בסביבת הנכס), ואילו בשני התחשיבים האחרים לא נלקח בחשבון הרווח היזמי ("שיטת החילוץ", חוות דעת שמאי מכריע ביחס לשווי הקרקע בנכס אחר באיזור).
- חוות דעתו של השמאי מטעם המערערים התבססה רק על השוואה לעלויות בנייה של פרויקט אחר של היזם בחיפה מבלי שבדק את הנכס הספציפי.

# עסקת תמ"א 38 ופינוי בינוי כעסקאות קומבינציה

## עסקת תמ"א 38

- **עסקת קומבינציה חלקית** - עסקת חליפין, בה בעל הקרקע מוכר חלק מהקרקע לקבלן, ובתמורה מקבל שירותי בניה על החלק שנותר בבעלותו. הבעלים יחויבו במס שבח (בכפוף לפטור) והקבלן יחויב במס רכישה רק על החלק שנמכר.

## עסקת פינוי בינוי

- **עסקת קומבינציה מלאה** - עסקת חליפין, בה בעל הקרקע מוכר את מלוא זכויותיו בקרקע לקבלן, ובתמורה מקבל נכס. העסקה כוללת למעשה שתי עסקאות כאשר על כל אחת מהן מוטל מס בנפרד (בכפוף לפטור).

# שווי התמורה בעסקאות להתחדשות עירונית

## מקרים בהם לא יחול הפטור ממס שבח בעסקאות התחדשות עירונית:

- החזקה ביותר מדירה אחת בפרויקט (באיזורי ביקוש);
- קבלת תמורה כספית בעסקאות תמ"א;
- קבלת תמורה מעבר למגבלות הקיימות בפטורים הספציפיים;
- מס רכישה בכל מקרה חל על היזם בעת רכישת זכויות הבנייה ;

# דוגמא מספרית – חישוב "שווי עסקה" בעסקת קומבינציה/ תמ"א

בפרויקט שבו **40** דירות נערכת עסקת תמ"א 38/2. הדירות הן בנות 80 מ"ר כל אחת. לפי התוכניות ניתן לבנות בפרויקט **100** דירות חדשות - **9,200** מ"ר בניה חדשה (לא כולל שטחים משותפים). כל אחד מהבעלים יקבל דירה אחת חדשה בת 105 מ"ר, ואת 60 הדירות הנותרות יקבל היזם.

אחוז קומבינציה	סה"כ בניה	תוספת בניה	גודל דירות סופי [מ"ר]	תוספת פר דירה [מ"ר]	גודל קיים [מ"ר]	מס' דירות	
0.46	4,200	1,000	105	25	80	40	דירות קיימות
0.54	5,000	5,000				60	דירות חדשות

# דוגמא מספרית – חישוב "שווי עסקה" בעסקת קומבינציה/ תמ"א



## נתונים לחישוב בש"ח

	22,000	שווי מ"ר קרקע
	11,000	עלות בניה למ"ר
4%		רווח יזמי
5%	15%	רווח קבלני
	0%-17%	מע"מ*

## תוצאות מס בש"ח

השופט סולברג (מיעוט)	הוראת ביצוע / פס"ד יקותיאל	זכויות בניה	
50,358,000	53,130,000	110,000,000	שווי עסקה
2,517,900	2,656,500	5,000,000	מס רכישה (5%)

# פס"ד יקותיאל - מסקנות

- שווי העסקה בעסקאות קומבינציה מכר חלקי (כולל תמ"א 38) יקבע לפי התמורה שמקבלים בעלי הקרקע. קרי, שווי עלויות הבניה;
  - שווי העסקה לא יכלול רווח יזמי אך יכלול רווח קבלני בהתאם לקבוע בהוראת הביצוע;
  - אחוזי הרווח הקבלני הקבועים בהוראת הביצוע (בשיעור של 15%-20%) אינם משקפים את המציאות בשוק הנדל"ן;
  - חשיבות הערכת שווי מבוססת ("דוח אפס");
- השלכות מסחריות:**
- שורת המס של הקבלן בדוח אפס - מימון בנקאי
  - שווי נגזר של ההלוואה לבעלים בגין תשלום המסים, אשר מופחת מהערבויות לבעלים



# AMPELI

TAX LAW OFFICES

**תודה לכולם!**

## שאלות?

**צוות המשרד עומד לשירותכם:**

0722-405100

054-2651516

[meori@ampeli-tax.co.il](mailto:meori@ampeli-tax.co.il)

[www.ampeli-tax.co.il](http://www.ampeli-tax.co.il)

מגדל ספיר, קומה 17

רח' תובל 40, רמת גן