

שאלות תרגול – מיסוי מקרקעין

שאלה 86 – מאי 17

1. ביום 1.1.2015 רכש יואב, תושב ישראל כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין התשכ"ג-1963, דירה שבנייתה טרם הושלמה מקבלן מוכר וידוע. ביום 1.1.2016 הסתיימה בנייתה של דירת המגורים, וכבר באותו היום עבר יואב להתגורר בדירה. ביום 1.1.2017 ביקש יואב למכור את הדירה, שהיא דירתו היחידה. יואב לא מכר מעולם דירה אחרת.
- האם יואב זכאי לפטור ממס (פטור דירה יחידה) בגין מכירת הדירה?**

- א. כן, מכירת הדירה הראשונה תמיד פטורה ממס.
- ב. לא, הואיל וטרם חלפו 18 חודשים ממועד סיום בניית הדירה.
- ג. כן, הואיל וחלפו 18 חודשים ממועד רכישת הזכויות בדירה.
- ד. כן, ובלבד שהדירה שרכש יואב מצויה באזור עדיפות לאומית.

שאלה 87 – מאי 17

2. לאיתי שני בנים, נמרוד יליד 1989 ויונתן יליד 1991, כולם אזרחי ותושבי ישראל. למעט המתואר להלן, אין ברשות בנים נכסי מקרקעין כלשהם. ביום 17 בפברואר 2014 רכש איתי דירה כמתנה לבנו נמרוד, והיא נרשמה על שם נמרוד. ביום 10 ביולי 2016 רכש איתי דירה כמתנה לבנו יונתן, והיא נרשמה על שם יונתן. נמרוד התגורר בדירה דרך קבע ומכר את הדירה שנתקבלה במתנה מאביו ביום 1 במרס 2017. יונתן לא התגורר בדירה כלל, ומכר את הדירה שנתקבלה במתנה מאביו ביום 1 באפריל 2017.
- האם יהיו נמרוד ויונתן פטורים ממס שבח במכירת דירותיהם?**

- א. נמרוד ויונתן פטורים מתשלום מס שבח בעת המכירה.
- ב. נמרוד ויונתן חייבים במס שבח בעת המכירה.
- ג. נמרוד פטור ממס שבח בעת מכירת הדירה ביום 1 במרס 2017, ויונתן יחויב במס שבח בעת מכירת הדירה ביום 1 באפריל 2017.
- ד. נמרוד יחויב במס שבח בעת מכירת הדירה ביום 1 במרס 2017, ויונתן פטור ממס שבח בעת מכירת הדירה ביום 1 באפריל 2017.

שאלה 88 – מאי 17

3. ראובן ושמעון הם אחים, בניו של יעקב, כולם אזרחי ותושבי מדינת ישראל. לאחים ראובן ושמעון לא היו נכסי מקרקעין כלשהם ביום 1 בינואר 2014. ביום 2 בינואר 2014 רכש ראובן דירה בבעלות. ביום 1 בינואר 2016 רכש ראובן דירה נוספת בבעלות. ביום 1 במרס 2016 קיבל ראובן דירה נוספת בירושה מיעקב אביהם. כאשר ראה ראובן כי לאחיו שמעון אין אף דירה בבעלותו החליט ביום 1 בינואר 2017 להעביר לאחיו שמעון, ללא כל תמורה, את הדירה אשר קיבל בירושה מיעקב. נוסף על כך, ביום 1 באפריל 2017 העביר ראובן ללא כל תמורה לאחיו שמעון גם את הדירה שרכש ביום 1 בינואר 2016.
- האם ראובן יחויב במס שבח בגין העברת 2 הדירות ללא כל תמורה לאחיו שמעון?**

- א. ראובן יחויב במס שבח על 2 הדירות שהועברו לאחיו שמעון.
- ב. ראובן יחויב במס שבח בהעברת הדירה לאחיו שמעון בגין הדירה שהתקבלה בירושה מאביו, אך לא יחויב במס שבח על הדירה הנוספת שהועברה ללא כל תמורה לאחיו שמעון ביום 1 באפריל 2017.
- ג. ראובן לא יחויב במס שבח על 2 הדירות שהועברו לאחיו שמעון, שכן זו העברה בין אחים.
- ד. ראובן לא יחויב במס שבח בהעברת הדירה לאחיו שמעון בגין הדירה שהתקבלה בירושה מאביו, אך כן יחויב במס שבח על הדירה הנוספת שהועברה ללא כל תמורה לאחיו שמעון ביום 1 באפריל 2017.

4. יעל סיימה את התמחותה והחליטה לפתוח משרד עורך דין משלה. יעל התלבטה ארוכות אם לשכור או לקנות משרד, ולבסוף החליטה לחכור משרד לתקופה ארוכה של 20 שנה. חברתה הטובה תמר אמרה לה כי בשל התקופה הארוכה של החכירה עליה לדווח על העסקה למנהל מיסוי מקרקעין ולשלם מס רכישה לפי חוק מיסוי מקרקעין, התשכ"ג-1963.
האם תמר צודקת ומדוע?

- א. כן. חכירה של נכס לתקופה של מעל 10 שנים מהווה זכות במקרקעין, ולפיכך חייבת במס רכישה.
- ב. לא. חכירה של נכס לתקופה שאינה עולה על 25 שנים אינה עולה כדי זכות במקרקעין, ולפיכך אינה חייבת במס רכישה.
- ג. כן. חכירה של משרד חייבת במס רכישה בלא תלות בתקופת החכירה.
- ד. לא. חכירה של משרד אינה חייבת אף פעם במס רכישה. מס רכישה מוטל רק על רכישת דירת מגורים.

1. אייל הוא בעליה של דירת מגורים אחת בתל אביב, המושכרת שנים רבות בשכירות שאינה מוגנת לחברו הטוב המתגורר בה. אייל מחזיק גם בכל המניות של חברת "דירה בירושלים" שבבעלותה רק דירה אחת בירושלים. אייל שואל אותך אם יוכל למכור את הדירה בתל אביב בפטור ממס של דירה יחידה.
מה הדין?

- א. הדירה בירושלים מובאת בחשבון במניין הדירות של אייל לצורך בחינת הזכאות לפטור ממס של מוכר דירה יחידה, ולפיכך אייל אינו זכאי לפטור.
- ב. לצורך בחינת מניין הדירות של אייל יש להתחשב אך ורק בדירות שהבעלות בהן רשומה על שם אייל באופן ישיר, ולפיכך אייל זכאי לפטור.
- ג. הפטור ממס לדירת מגורים יחידה לא חל כשבעל הדירה אינו גר בה, ולפיכך אייל אינו זכאי לפטור.
- ד. מאחר שהדירה בתל אביב מושכרת אין היא נחשבת כדירתו של אייל לעניין המס, ולפיכך אייל זכאי לפטור.

6. יעל תושבת ישראל, היא הבעלים זה 5 שנים של דירת מגורים יוקרתית בתל אביב שאותה רכשה ובה היא מתגוררת, וזו הפעם הראשונה שבה היא מעוניינת למכור דירה שבעלותה. יעל היא גם הבעלים של בית צמוד קרקע שהיה מאז ומעולם דירת המגורים היחידה של הוריה המנוחים תושבי ישראל, שאותה ירשה לפני שנה ונמצא ברמת גן.
האם יעל זכאית לפטור ממס שבח בגין דירה יחידה במכירת הדירה בתל אביב מכוח חוק מיסוי מקרקעין?

- א. יעל זכאית לפטור כאמור מכיוון שיש לה יותר מדירה אחת.
- ב. יעל לא זכאית לפטור כאמור מכיוון שאין פטור בגין דירת יוקרה.
- ג. יעל לא זכאית לפטור מכיוון שהנכס הנוסף שבבעלותה הוא בית צמוד קרקע ואינו דירה.
- ד. יעל זכאית לפטור כאמור.

7. עשהאל, תושב ישראל כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין התשכ"ג-1963, הוא קוסם מצליח הנדרש להעתיק את מקום מגוריו באופן תדיר. בינואר 2015 מכר עשהאל את דירת המגורים היחידה שלו בתל אביב בפטור ממס (דירה יחידה). בפברואר 2015 רכש עשהאל דירה אחרת בירושלים, וביוני 2015 הוא מבקש למכור גם דירה זו.
האם עשהאל יכול לקבל פטור ממס בגין מכירת הדירה בירושלים?

- א. כן. הואיל ומדובר בדירה יחידה אין כל מניעה לקבל פטור ממס.
- ב. כן. אם מדובר בדירה עד לשווי של 2,000,000 ש"ח.
- ג. לא. הפטור לדירה יחידה בוטל.
- ד. לא, לאחר מכירת דירה בפטור ממס כדירה יחידה יש להמתין תקופה של 18 חודש. כמו כן, אי אפשר למכור דירה בפטור ממס לפני שחלפו 18 חודשים ממועד רכישתה.

8. לצורך סלילת כביש הוחלט על הפקעת מגרש שהזכויות בו היו בבעלותה של דורית. בתמורה לזכויות במגרש שהופקע קיבלה דורית מאת הגורם המפקיע מגרש אחר, העולה בשווי על שווי המגרש שהופקע.
האם דורית חייבת במס שבח ובמס רכישה?

- א. דורית אינה חייבת כלל במס שבח ומס רכישה.
- ב. דורית חייבת במחצית שיעור מס השבח ומס הרכישה.
- ג. דורית חייבת במחצית שיעור מס השבח ובשליש מס הרכישה.
- ד. דורית חייבת במס שבח ובמס רכישה בשיעור מלא.

נוב 15 - שאלה 91

9. לאחר שנים ארוכות של סבל משותף החליטו רומיאו ויוליה להתגרש. חלוקת הרכוש המשותף נעשתה מכוח פסק דין של ביהמ"ש. רומיאו קיבל את כל מכתבי האהבה ויוליה קיבלה את המגרש שהיה רשום על שמם.
האם העברת הזכויות במגרש מאת רומיאו ליוליה חייבת במס שבח?

- א. כן. הואיל ורומיאו ויוליה כבר אינם קרובים חלוקת הזכויות חייבת במס.
- ב. כן. הואיל ורומיאו קיבל תמורה כנגד המגרש.
- ג. כן. חלוקה אגב גירושין פטורה ממס רק ביחס לדירת המגורים של המתגרשים.
- ד. לא. העברת זכויות במקרקעין אגב גירושין כלל אינה מהווה מכירה לפי חוק מיסוי מקרקעין, ולפיכך אינה חייבת במס שבח.

שאלה 92 – נוב 15

10. אלעד וכרמית נישאו זה לזה כדת משה וישראל. לאחר הנישואים החלו אלעד וכרמית להתגורר בדירת המגורים שאותה רכש אלעד טרם נישאו. כיום מבקש אלעד להעניק לכרמית מחצית מן הזכויות בדירת המגורים.
האם הליך זה חייב במס שבח או במס רכישה מכוח חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963?

- א. פטור ממס שבח אך חייב במס רכישה.
- ב. פטור ממס שבח אך חייב במחצית מס רכישה.
- ג. פטור ממס שבח אך חייב בשליש מס רכישה.
- ד. פטור ממס שבח ופטור ממס רכישה.

שאלה 92 מאי 15

11. אופיר מבקש להעניק לבנו אריאל מגרש לבנייה במתנה.
מהם עקרונות המיסוי החלים על העברה זו?

- א. פטור מלא ממס שבח ותשלום שליש ממס הרכישה.
- ב. תשלום שליש ממס השבח ושליש ממס הרכישה.
- ג. פטור מלא ממס רכישה ותשלום שליש ממס השבח.
- ד. פטור מלא ממס שבח וממס רכישה.

מאי 14 שאלה 86

12. דוד רכש מבנה מסחרי. דוד מבקש להעביר את מחצית המבנה לבנו ואת מחצית המבנה לאחיו בהעברה ללא תמורה. **מה הדין?**

- א. שתי ההעברות פטורות ממס שבח.
- ב. שתי ההעברות חייבות במס שבח.
- ג. ההעברה לבן פטורה ממס שבח והעברה לאח חייבת במס שבח.
- ד. ההעברה לבן חייבת במס שבח והעברה לאח פטורה ממס שבח.

שאלה 81 מאי 15

13. משה, תושב ישראל כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין התשכ"ג-1963, הוא הבעלים של דירת מגורים בירושלים ושליש מדירת מגורים בראשון לציון שאותה רכש במחיר מציאה.
האם זכאי משה לפטור ממס שבח בגין דירה יחידה במכירת הדירה בירושלים?

- משה זכאי לפטור כאמור רק אם ימכור את הדירה בתוך 24 חודשים ממועד רכישת חלקו בדירה בראשון לציון.
- משה אינו זכאי לפטור כאמור, שכן למשה יש יותר מדירה יחידה.
- משה זכאי לפטור כאמור, שכן החזקת שליש דירה נוסף על הדירה היחידה אינה פוגעת בהגדרת דירה יחידה.
- משה אינו זכאי לפטור כאמור, שכן אין פטור ממס לדירות שאינן באזור עדיפות לאומית.

שאלה 86 - מאי 15

14. רשות הפיתוח מכרה מקרקעין הרשומים על שמה לדוד. העסקה אושרה על ידי מנהל רשות מקרקעי ישראל. דוד שילם את מלוא התמורה בגין רכישת המקרקעין מרשות הפיתוח והמקרקעין נרשמו על שמו.
מהו יום המכירה בעסקה?

- היום בו נחתם הסכם המכר בין רשות הפיתוח לדוד.
- היום בו שילם דוד את מלוא התמורה בגין הרכישה.
- היום בו אישר מנהל רשות מקרקעי ישראל את העסקה.
- מאחר שמדובר במכירת מקרקעין על ידי רשות הפיתוח, ייקבע יום המכירה על ידי מנהל מס שבח, לאחר שנתן לצדדים הזדמנות לטעון בפניו.

שאלה 38, דצמבר 17

15. יותם, תושב ישראל, מחזיק בשתי דירות מגורים מזכות. הדירה הראשונה נרכשה ביום 1.1.00 בסכום שעמד על 1,000,000 ₪, ואילו הדירה השנייה נרכשה ביום 1.1.07 בסכום שעמד על 2,000,000 ₪. ביום 31.12.16 מכר יותם את הדירה השנייה בשוק החופשי בסכום שעמד על 3,000,000 ₪.
על-פי איזה עיקרון ייקבע השבח שעל יותם לשלם, אם עליו לשלם?

- המס שיוטל על יותם ייגזר מיתרת השבח הריאלי החל מיום 1.1.14 בחישוב שייעשה בהתאם לתקופות ההחזקה של הדירה הנמכרת עד ליום 1.1.14 ולאחריו עד ליום מכירתה.
- המס שיוטל על יותם ייגזר מן השבח הריאלי מיום קניית הדירה הנמכרת ועד ליום מכירתה.
- יום פטור ממס שמח, שכן לא מכר דירה ב-4 השנים שקדמו למכירה מיום 31.12.16.
- המס שיוטל על יותם ייגזר מיתרת השבח הריאלי החל מיום 1.1.14 בחישוב שייעשה בהתאם לתקופות ההחזקה על הדירה הנמכרת עד ליום 1.1.14 ולאחריו עד ליום מכירתה, וליותם זכאות לפטור של 50% מהמס המלא החל על העסקה.

שאלה 18, דצמבר 17

16. לאביעד שני בנים מנישואיו הקודמים לנורית: בנימין וגלעד. כמו כן, לאביעד בת זוג ידועה בציבור עימה הוא חי כמה שנים ששמה דליה. ביום 1.1.17 אביעד מחליט להעביר ללא תמורה דירה שבבעלותו לבנו הבכור בנימין. כמו כן, הוא מחליט באותו היום להעביר ללא תמורה דירה נוספת שבבעלותו לדליה. בנימין מחליט להעביר את הדירה שקיבל ללא תמורה לאחיו גלעד. דליה מחליטה להעביר את הדירה שקיבלה ללא תמורה לאחותה הדס.
אילו העברות היו פטורות ממס שבח?

- ההעברות בין אביעד לבנימין, בין אביעד לדליה, בין בנימין לגלעד ובין דליה להדס.
- ההעברות בין אביעד לבנימין ובין אביעד לדליה, אך לא בין בנימין לגלעד ובין דליה להדס.
- ההעברות בין אביעד לבנימין, בין אביעד לדליה ובין בנימין לגלעד, אך לא בין דליה להדס.
- ההעברות בין אביעד לבנימין, בין בנימין לגלעד, אך לא בין אביעד לדליה ובין דליה להדס.

17. ראובן ירש מחסן בקומת קרקע בבניין מגורים. דיירי הבניין, לרבות ראובן, התקשרו בעסקת פינוי בינוי עם יזם. כנגד המחסן קיבל ראובן דירת מגורים חדשה בבניין החדש שבנה היזם ללא חבות במס, מכוח הפטור לעסקאות פינוי בינוי. לאחר קבלת הדירה מאת היזם ביקש ראובן למכור את הדירה החדשה, אשר היא דירתו היחידה באותו מועד, בפטור ממס שבח.
האם יהיה ראובן זכאי לפטור ממס שבח במכירת הדירה?

- א. כן, ובלבד שימתין 18 חודשים מיום קבלת הדירה לחזקתו.
- ב. כן, מיד לאחר קבלת הדירה לחזקתו ובתנאי שבנייתה הסתיימה.
- ג. לא, הואיל והפטור ממס לדירה יחידה לא יחול על בניין שנבנה במסגרת פינוי בינוי.
- ד. לא, הואיל והדירה התקבלה בפטור ממס שבח במקום מחסן ולא במקום דירת מגורים אי אפשר לקבל פטור ממס שבח במכירתה.

18. לרגל קבלת התואר במשפטים ביום 1.1.2017 קיבלה יעל מאביה המאושר דירת מגורים בבניין שהוראות תמ"א 38 חלות עליו. חודש לאחר מכן התקשר יזם עם יעל בהסכם ולפיו היזם יהרוס את הבניין ובתמורה לקבלת הזכויות הבנייה שיקבל, תקבל יעל שירותי בנייה לבניית דירה חדשה בבניין שיוקם.

האם יעל זכאית לקבל פטור ממס מכוח פרק חמישי לחוק מיסוי מקרקעין: פטור במכירת זכות במקרקעין שתמורתה מושפעת מזכויות בנייה לפי תמ"א 38 (להלן: "הפטור מכוח פרק חמישי 5")?

- א. לא. אי אפשר לקבל פטור ממס מכוח הוראות פרק חמישי 5 אלא אם מחזיקים בדירה לפחות שמונה עשרה חודשים.
- ב. לא. אי אפשר לקבל פטור ממס מכוח הוראות פרק חמישי 5 אלא אם כן גרים בדירה במשל שלוש שנים לפחות.
- ג. לא. אי אפשר לקבל פטור ממס מכוח הוראות פרק חמישי 5 אלא אם כן חלפה תקופה של שנתיים מיום קבלת הדירה ללא תמורה.
- ד. כן. מכיוון שמדובר בדירתה היחידה של יעל היא זכאית לפטור ממס.