**בחינה במיסוי מקרקעין**

מועד א’

2017

אוניברסיטת ת"א

**פרופ' יצחק הדרי**

* הבחינה עם ספרים פתוחים (הכל חוץ מאינטרנט)
* **משך הבחינה שעתיים**
* נא לנמק הנמקה מלאה אבל בקצרה, אין צורך לסכם פס"ד, אלא ליישם פס"ד וחוק לעובדות השאלה.
* בהנמקה, יש לציין סעיפי חוק ושמות פס"ד או תיאורם בכמה מילים, אם לא זוכרים את השם.

ב ה צ ל ח ה

**שאלה**

ראובן מבצע את עסקות המקרקעין הבאות :

1. הוא רוכש דונם אדמה לייעוד חקלאי ביום 1.1.2000
2. רוכש בית מגורים שמשמש כדירת מגוריו העיקרית ביום 1.6.2000 (להלן: **הבית/דירה א'**)
3. רוכש דירה נוספת להשקעה ביום 1.1.2013 (להלן: **דירה ב'**)
4. רוכש דירה נוספת להשקעה ביום 1.1.2017 (להלן: **דירה ג'**)

ענה על השאלות הבאות (כל תת שאלה 14 נקודות, למעט שאלות 5-6 שהן 15 נקודות)

1. ראובן מוכר את דירות א' וב' ביום 1.2.2014 ומקבל פטור ממנהל מס שבח בתאריך 1.5.2014 וזאת ע"פ הוראת השעה; ביום 1.5.2016 מתערב פקיד השומה ומבטל את הפטורים ומחייב את ראובן במס הכנסה. האם פקיד השומה רשאי לעשות כן ?

**פתרון: כן לפי פ"ד חזן בתוך זמן סביר על פי כללי המשפט המינהלי בחזן הניחו כי 3 שנים זה בסדר.**

1. התעלם מסעיף 1 והנח שראובן מוכר את הבית ביום 1.1.2018, האם הוא זכאי לפטור ?

**פתרון: לא כי אינו דירה יחידה, ס' 49ב (2)**

1. הנח כי הוא חייב במס שבח, כיצד המס ייחושב ?

**פתרון: כל המס לתקופה היחסית עד 31.12.2013 ימחק ורק היתרה היחסית תמוסה ב-25% מס שבח**

1. בהמשך לסעיף 2 לעיל, הנח כי ביום 1.1.2003 ראובן יורש את דירתו היחידה של אביו, והוא מחליט למוכרה גם כן ביום מכירת הבית (1.1.2018), הייחויב במס שבח ?

**פתרון: יש לו פטור של דירת ירושה ס' 49ב(5)**

1. ראובן עושה עסקת קומבינציה של מכר חלקי ביום 1.1.2014 במגרש, על תנאי שהייעוד יישונה לבניית דירות מגורים, והייעוד אכן שונה ביום 1.1.2015, מה יום המכירה לצורך מס שבח ?

**פתרון: לפי הפסיקה, יום המכירה הוא יום החוזה עניין שרון, אבל ס' 19(3א) דוחה ליום אישור התוכנית (התב"ע)**

1. במקום סעיף 5 לעיל, הנח שעל המגרש בנה ראובן דירת מגורים מזכה ואין לראובן אף דירה נוספת, והוא מוכר אותה בעסקת קומבנציה של מכר חלקי למר ייזמי ביום 1.1.2017, לפיה יהיה זכאי ל-55% מהדירות שיבנה הרוכש. האם הוא זכאי לפטור ?

**פתרון: כן, אבל רק ל-45% מהשבח לפי החוק החדש ס' 49(ב), כי הוא מכר 45% מהדירה בתמורה ל-55% מהבנייה.**

1. בהמשך לסעיף 6, הנח כי על המגרש היה מגורון הניתן לגרירה ונפרד מהמגרש, וראובן מוכר גם אותו לייזמי במסגרת העסקה. הייחויב על כך במס שבח ?

**פתרון: השאלה אם היה מחובר חיבור של קבע , "מבחן הבורג" (ניתן להפרדה בנקל אבל ללא פגיעה קשה בערך המגרש פ"ד עיריית ר"ג ופס"ד מלונות צרפת**