

אוניברסיטת חיפה

החוג למנהל עסקים – תואר שני

מיסוי מקרקעין ומיסים אחרים 209.5100

מחזור יב' - לוטן

דוא"ל : yuval@ahec-tax.co.il

מרצה : יובל אבוחצירא, רו"ח ומשפטן

הקורס מציג את עקרונות מיסוי המקרקעין על היבטיהם השונים הן בקשרי הגומלין בין חוקי המסים השונים, עסקאות בעלות אופי שונה (קומבינציה, פינוי בינוי, תמ"א 38 וכד'), וההתפרסות המרחבית שלהם בין המישור המוניציפאלי (ארנונה עירונית, היטלי השבחה) לשלטון המרכזי.

מתודולוגית יתבסס הקורס על הרצאות פרונטאליות, תרגילים בכיתה ומבחן מסכם. כהכנה להרצאות, כהשלמה והרחבה להן, יופנו התלמידים בכל שיעור לקריאת המקור הרלוונטי מתוך הספרות הרלוונטית ובעיקר ספרי החוק לרבות פסקי דין מנחים וספרות אקדמית ומחקרית.

דרישות הקורס כוללות השתתפות פעילה בשיעורים, קריאת החומר אליו יופנו התלמידים, השתתפות פעילה ותורמת בתרגילי הכיתה (אשר משקלן בציון הסופי יקבע ע"י המרצה) ומבחן סופי.

המבחן הסופי יקיף את חומר הלימוד שהועבר בכיתה וחומר קריאה אליו הופנו הסטודנטים במהלך הקורס ע"י המרצה.

הציון הסופי יהיה מורכב כדלהלן :

השתתפות בכיתה 10%

בחינת סיום 90%

ספר הקורס :

דיני מיסים – ספר חקיקה – הוצאת מחשבות – תשע"ט

ספרי חקיקה אליהם יופנו התלמידים (ובעיקר חוק מיסוי מקרקעין - שבח רכישה ומכירה), פסקי דין מנחים בתחום המיסוי ומאמרים מקצועיים ואקדמיים.

מקורות קריאה :

מקרקעין – דו-ירחון לענייני מקרקעין, הוצאת רונן.

פרופ' אהרון נמדר, עו"ד מס שבח מקרקעין, מהדורה אחרונה, חושן למשפט.

חבק מס שבח – קובץ הפרשנות לחוק מס שבח מקרקעין – הוצ' רונן.

המטרות המתוכננות להשגה בתום הקורס :

הכרת מערך מיסוי המקרקעין, השילוב ויחסי הגומלין בין חוקי המס השונים, בחינת השפעות המיסוי על המרחב והסביבה.

תוכן הקורס:

תקנות שמאי המקרקעין קובעות סילבוס לנושא מיסוי המקרקעין כדלקמן (להלן סילבוס מחייב):

1. עקרונות יסוד בדיני מסים.
2. מסים ישירים ומסים עקיפים.
3. פקודת מס הכנסה (דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 6, עמ' 120), על סעיפים 88-101, 28, 21, 18, 17, 2, 1 (מס על רווחי הון).
4. מיסוי השכרת זכויות במקרקעין, פקודת מס הכנסה סעיפים 62(6), 38, 9(5)(ב), 9(25), 32(1)-(7), 122, 122א, חוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירות מגורים (הוראת שעה), התש"ן-1990, תקנות מס הכנסה (שיעור פחת לדירה מושכרת למגורים), התשמ"ט-1989.
5. חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן - **חוק מיסוי מקרקעין**).
 - א. מיסוי הזכויות השונות במקרקעין.
 - ב. עיקרים במיסוי איגודי מקרקעין.
 - ג. מושג ה"שווי", והגדרתו בחוקים אחרים (פקודת מס הכנסה, חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961 (להלן – חוק מס רכוש וקרן פיצויים), וחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן – חוק מס ערך מוסף).
 - ד. מס רכישה (לפי החוק והתקנות).
 - ה. מס מכירה (לפי החוק והתקנות) -המס בוטל החל מיום 1.8.2007.
 - ו. יום המכירה יום הרכישה.
 - ז. ניכויים מהשבח.
 - ח. שיעורי מס.
 - ט. פריסת המס.
 - י. פטור לדירת מגורים מזכה (לרבות סעיף 49 לחוק).
 - יא. אופציה במקרקעין.
 - יב. חילוף זכויות במקרקעין.
 - יג. מיסוי עסקאות קומבינציה (מס שבח, רכישה ומע"מ על שירותי בניה).
 - יד. מיסוי עסקאות תמ"א 38 ופינוי בינוי.
 - טו. דיווח על עסקאות ומועדי התשלום (מס שבח, מס רכישה ומס ערך מוסף).
 - טז. עסקאות מול המדינה ומוסדות ציבור.
 - יז. מיסוי הפקעות, חלוקה ואיחוד וחלוקה.
 - יח. העברת זכויות מנאמן לנהנה.
 - יט. העברת זכויות באיגוד מקרקעין לרבות פירוקים ומיזוגים (סעיפים 70 עד 72א לחוק מיסוי מקרקעין, סעיפים 103 עד 105 לפקודת מס הכנסה).
 - כ. הליכי השגה וערעור על שומות במיסוי מקרקעין ומס ערך מוסף.
 - כא. הורשה.
6. חוק מס רכוש וקרן פיצויים (עקרונות החוק).
7. חוק מס ערך מוסף (בכל הנוגע למקרקעין בלבד, לרבות סעיפים 1 עד 10, 27 עד 31, 43א, 51 עד 54, 137א, וכן תקנה 6 לתקנות מס ערך מוסף, התשל"ו-1976).

8. ארנונה עירונית, לרבות החבות במס, מועדי תשלום והפטורים.
9. חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (פרק שביעי 1: הטבות במס לגבי בניינים להשכרה).

חלוקת השיעורים והנושאים תכלול את הנושאים המחייבים על-פי הסילבוס בתקנות שמאי המקרקעין הנ"ל לצד המחקר האקדמי לצורך שילוב הידע האקדמי לצד זה היישומי.

להלן תוכן מוצע לקורס:

תאריך	נושא
12.3	מבוא לקורס. עקרונות היסוד בדיני מסים; מיסוי ישיר לעקיף; קשרי הגומלין בין פקודת מס הכנסה על רווחי הון למיסוי מקרקעין; מיסוי פעולות תכנון, היטלי השבחה; מטלות הקורס.
19.3	חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה); מיסוי הזכויות השונות במקרקעין ועיקרים במיסוי איגודי מקרקעין. מושג ה"שווי". מס רכישה; יום המכירה יום הרכישה, ניכויים, שיעורי מס, פריסת המס. מיסוי השכרת זכויות במקרקעין בהתאם לפקודת מס הכנסה (כולל השכרת דירת מגורים ופטורים).
26.3	חוק מס רכוש וקרן פיצויים (עקרונות החוק). חוק מס ערך מוסף בכל הנוגע למקרקעין. הטבות מס בחוק לעידוד השקעות הון.
2.4	מיסוי מוניציפאלי, ארנונה עירונית, לרבות החבות במס, מועדי תשלום והפטורים.
16.4	מיסוי אופציה במקרקעין, חילוף זכויות במקרקעין. דיווח על עסקאות ומועדי התשלום (מס שבח, מס רכישה ומס ערך מוסף). עסקאות מול המדינה ומוסדות ציבור.
30.4	מיסוי עסקאות קומבינציה (מס שבח, רכישה ומע"מ על שירותי בניה). מיסוי עסקאות פינני בינוי. מיסוי הפקעות, חלוקה ואיחוד וחלוקה.
7.5+14.5	פטור ל"דירת מגורים מזכה" (לרבות סעיף 49 לחוק) לרבות הוראת השעה. מיסוי בעת העברת זכויות מנאמן לנהנה. העברת זכויות באיגוד מקרקעין לרבות פירוקים ומיזוגים, הליכי השגה וערעור על שומות במיסוי מקרקעין ומס ערך מוסף. הורשה.
21.5	בחינה

ב ה צ ל ח ה