

# עסקאות נדל"ן בעמותות ככלי לחיזוקן

כנס מלכ"רים 2024  
לשכת רואי חשבון

# מלכ"ר – רכישת נדל"ן להשקעה

רשם עמותות

נציבות מס הכנסה - 46

חשב"ל / הצגה חשבונאית

בחינה כלכלית ונורות אזהרה

מס רכישה הקלות ותאונות

הורשה ומתנה

מע"מ – לא נדבר היום

# נדל"ן להשקעה – נכס מניב

## רשם העמותות

שיקולים רלוונטיים לדוגמא, להחלטה האם להקים חברה נפרדת לביצוע הפעילות העסקית:

- ההיקף הצפוי של הפעילות העסקית;
- השלכות המס, לרבות לעניין העברת דיבידנד מחברה נפרדת לעמותה;
- הרצון ליצור הפרדה מלאה בין נכסי העמותה לבין הפעילות העסקית שתבוצע בחברה נפרדת ולהקטין את הסיכון לנכסי העמותה כתוצאה מהפעילות העסקית;
- הסרבול האפשרי והקושי בפיקוח ובשליטה של העמותה כאשר הפעילות מתנהלת בחברה נפרדת;
- האפשרות למינוי דירקטוריון מקצועי לפיקוח על הפעילות העסקית בחברה נפרדת וכן האפשרות לקבל אשראי או לשתף גורמים נוספים בפעילות העסקית.

כמובן, שישנם שיקולים רלוונטיים נוספים.

ככלל, רצוי כי העמותה בעצמה או בשיתוף גופים ללא כוונת רווח נוספים תחזיק ב-100% ממניות החברה, ולכל הפחות, שתהיה בעצמה או בשיתוף עם גופים ללא כוונת רווח נוספים בעלת 51% מאמצעי השליטה בחברה. במקרים חריגים, ניתן יהיה לפעול אחרת, ככל שוועד העמותה שוכנע כי ישנה הצדקה מיוחדת להחזקה משותפת יחד עם גורם פרטי כאשר לעמותה יהיו פחות מ-51% מאמצעי השליטה בחברה או תשתף בפחות מ-51% במיזם. הנימוקים להצדקה המיוחדת יפורטו בפרוטוקול הדיון בוועד המנהל. כן מוצע, כי במקרים כאמור, העמותה תפנה מראש לקבלת עמדת רשם העמותות בעניין.

### שיקולים רלוונטיים בנוגע לפעילות עסקית

שיקולים שעל עמותה לשקול בנוגע לפעילות עסקית כוללים, בין היתר, את הבאים:

- **רמת הסיכון של העסק** - על העמותה לבחון האם כניסה לפעילות העסקית מהווה שימוש סביר וראוי בנכסיה, תוך קיום החובה של הוועד להבטיח בראש ובראשונה את טובת העמותה וקידום מטרותיה. במסגרת זו, על העמותה להבטיח כי רמת הסיכון העסקי נמוכה, לרבות בדרך של קבלת חוות דעת גורם מקצועי. יש חשיבות רבה לשאלה האם אובדן ההשקעה הכרוכה בעסק במקרה של אי הצלחה יסכן את פעילותה השוטפת של העמותה. כמו כן, על העמותה לשקול מהי הדרך הטובה ביותר בנסיבות העניין לביצוע הפעילות העסקית, לרבות האם יש מקום שהפעילות העסקית תעשה באמצעות חברת בת של העמותה.
- **זיקה לפעילות השוטפת של העמותה** - קיימת הצדקה רבה יותר להחלטה לבצע פעילות עסקית בתחומים שבהם העמותה צברה ניסיון במהלך פעילותה השוטפת, וזאת לנוכח הפחתת הסיכונים הכרוכים בפעילות זו.
- **זיקה לנכסיה של העמותה** - פעילות עסקית המנצלת באופן מיטבי נכס של העמותה שאינו דרוש לה באופן שוטף לקידום מטרותיה היא פעילות עסקית רצויה. למשל, השכרת משרדים בחזקת העמותה שאינם בשימוש לצדדים שלישיים או שימוש במבנה העמותה בשעות שהעמותה אינה מקיימת בו פעילות, למשל בית כנסת המשמש גם כאולם שמחות, וגן ילדים שמופעלים בו גם חוגים לילדים בשעות אחר הצהריים.
- **פעילות כרוכה** - קיימת הצדקה רבה יותר לפעילות עסקית הכרוכה בפעילות העמותה, כגון הקמת חניון על-ידי עמותה המפעילה בית חולים לצורך שימוש המבקרים בבית החולים או הקמת חנות בתוך מוזיאון.
- **דרישות על פי דין** - על העמותה לבחון את הכניסה לפעילות העסקית ולבצע בהתאם לחוקים ולהוראות הרלוונטיים ובכלל זה לבחון היבטי המס, דרישות רישוי ו/או דרישות רגולטוריות אחרות, דרישות מצד רשויות מנהליות שונות כגון חשב כללי, מועצה להשכלה גבוהה, רשות מקרקעי ישראל וכד'.

# נדל"ן להשקעה – נכס מניב

## מס הכנסה / נציבות

י"ח באדר ב' תשע"ט  
25/03/2019

חידושים במוסדות ציבור לעניין סעיף 46 לפקודה  
הגמשת הקריטריונים להשקעות עודפי כספים והגבלת שכר

### • רפורמה בכל הקשור להשקעת עודפי כספים

נקבעו קריטריונים להשקעת עודפי כספים בדומה לכללים שנקבעו בתוספת השלישית של חוק החברות (תיקון מס' 23) ואשר אומצו בחוזר מס הכנסה 9/2015. בהתאם יהיו מוסדות ללא כוונת רווח רשאים להשקיע את עודפי הכספים כמפורט:

נקבעו מגבלות השקעה בשוק ההון: אגח ממשלתי, אגח דרוג 2AA, אם יש ועדה אפשרי גם 10% מניות והגבלות פיזור

מה עם שוק הנדל"ן?



כ"ו אלול תשע"ה  
10 ספטמבר 2015

חוזר מס הכנסה מס' 9/2015 - רשות המסים

בנושא: קיום מנחים להחלת סעיף 46 לפקודת מס הכנסה

6.1.12. המוסד משתמש בנכסיו והכנסותיו להשגת מטרותיו הציבורית בלבד ואינו צובר, באופן לא סביר, נכסים או הון לתקופה ממושכת בלי להשקיעם בקידום מטרות קונקרטיות או מבלי שיש לו תכנית עדכנית, מעשית ויעילה לשימוש בכספים אלה לצורך קידום מטרותיו. צבירת נכסים או הון כאמור תהא בכפוף למדיניות שתיקבע מעת לעת בנושא זה, בנוהל שר האוצר להגשת בקשות לתמיכה מתקציב המדינה (לפי סעיף 3א לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה - 1985).

6.1.13. כספי המוסד הלא מיועדים יושקעו באפיקי השקעה בהתאם לאמור בחוק החברות (תיקון מס' 23), התשע"ד - 2013, הדן בנושא אפיקי השקעה סולידיים לכספים עודפים של קרנות לתועלת הציבור. המוסד הציבורי יגיש חוות דעת ר"ח המצהיר כי נבדקו אפיקי ההשקעה כאמור. בנוסף לכך יוכרו אפיקי השקעה סולידיים נוספים אשר אושרו ע"י בעל סמכות פיקוח ייעודי לתחום בו פועל המוסד הציבורי (דוג' מוסדות להשכלה גבוהה אשר משקיעים באישור ות"ת).

# נדל"ן להשקעה – נכס מניב

## החשב הכללי

### תקן חשבונאות מספר 16

**נדל"ן להשקעה (Investment property)** הוא נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק (על ידי הבעלים או על ידי חוכר בחכירה מימונית) לצורך הפקת הכנסות **שכירות** או לשם עליית ערך הונית או שניהם, ושלא לצורך:

10. נדל"ן מסוים כולל חלק, המוחזק לשם הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית, וחלק אחר, המוחזק לשימוש בייצור או להספקת סחורות או שירותים, או למטרות מנהלתיות. אם **חלקים אלו יכולים להימכר בנפרד** (או להיות מוחכרים בנפרד בחכירה מימונית), הישות מטפלת בכל חלק בנפרד. אם לא ניתן למכור את החלקים בנפרד, הנדל"ן הוא נדל"ן להשקעה, רק אם חלק לא משמעותי מוחזק לשימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות.

### תקן חשבונאות מספר 27

**רכוש קבוע (Property, plant and equipment)** הוא פריטים מוחשיים אשר:

(א) מוחזקים לשימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים, **להשכרה לאחרים**, או לצרכים מינהליים; וכן

### נוהל לתמיכות מתקציב המדינה במוסדות ציבור

7. **יתרת נכסים** נטו לשימוש לפעילויות שלא יועדו

(א) שיעור יתרת הנכסים נטו לשימוש **בעבור פעילויות שלא יועדו**, של מוסד הציבור מתוך מחזור הכנסותיו, בשנה שקדמה לשנת התמיכה, **לא יעלה על 100%**; ולגבי מוסד הנתמך לראשונה – לא יעלה על 100% בשנתיים שקדמו לשנת התמיכה.

8. **גרעון מצטבר בנכסים** נטו לשימוש לפעילויות שיועדו ושלא יועדו

(א) שיעור גרעונו המצטבר בנכסים נטו לשימוש **בעבור פעילויות שיועדו ושלא יועדו**, של מוסד הציבור מתוך מחזור הכנסותיו, בשנה שקדמה לשנת התמיכה, **לא יעלה על 50%**, אלא אם אישרה ועדת התמיכות תכנית לצמצום גרעון שהציע.

(ג) נוסף על האמור בסעיף קטן (ב), מוסד ציבור המקבל תמיכה לא יעביר כספים ללא תמורה לתאגיד או לגורם אחר במישרין או בעקיפין וכן לא ייתן הלוואה ללא ריבית או עם ריבית, אלא באחד מהמקרים שיפורטו

הצגת השקעות ברכוש  
בעלת משמעות

# מס רכישה – הקלות וסוגיות – עו"ד מאיר מזרחי

שיעורים: דירה 8% (מדרגות 10%) השווי כולל מע"מ / נכס אחר 6%

## הקלות:

מוסדות ציבור תק' (מס' 2) תש"ם-1980 תק' תשמ"ב-1982

9. "מוסד ציבורי" כמשמעותו בסעיף 61(ד) לחוק יהיה חייב במס רכישה בשיעור של 0.5% לגבי מכירת זכות במקרקעין אם שוכנע המנהל כי המקרקעין משמשים או ישמשו בעתיד את המוסד במישרין בלבד.

- קיימת רשימת גופים/יחידים הנהנים מ 0.5% מס רכישה מופחת גם כאשר הנכס אינו משמש במישרין (כגון נכה, משפחות חיילים שנספו קיימות תקרות)

## סוגיות:

- רכישת מניות באיגוד מקרקעין, רכישה באמצעות חברת בת
- נכס מעורב
- קרקע ללא שימוש
- הלוואה נושאת רווחים
- מתנה או הורשה יתרונית

# מס רכישה – מתנה והורשה – רו"ח (עו"ד) שי כהן

## מתנה

- מס רכישה 0.5%
- כניסה לנעלי הנותן או צינון 5 שנים
- פטור שבח בשימוש במישרין סעיף 61

## הורשה

- ללא מס רכישה 0%
- כניסה לנעלי המוריש
- 49ב. הטבות דירה
- יחידה – פטור שבח
- **כמין הקדש**

# ירושה - ע"י מוריש שזו דירתו היחידה

אין תקופת צינון ואין חובת מישרין

ירושה זו לא עסקה. אין מס רכישה

49ב. המוכר דירת מגורים מזכה יהא זכאי לפטור ממס במכירתה אם נתקיים אחד מאלה:

(6) (א) בפסקה זו –

"מוסד ציבורי" – כהגדרתו בסעיף 61(ד) או כמשמעותו בסעיף 61(ה);

"דירת מגורים" – דירת מגורים כהגדרתה בסעיף 1, אף כשהיא בבעלותו או בחכירתו של מוסד ציבורי.

(ב) המכירה היא של דירת מגורים מזכה שקיבל בירושה מוכר שהוא מוסד ציבורי ובלבד שנתקיימו כל אלה:

(1) המוסד הציבורי מגיש דוח שנתי לגבי נכסיו, הכנסותיו והוצאותיו, כאמור בסעיף 9(2) לפקודה והגיש דין

וחשבון כדין בשנים שקדמו לשנת המכירה;

(2) המוסד הציבורי עשה שימוש בכל סכום התמורה שנתקבל ממכירת דירת המגורים (להלן – סכום התמורה)

למטרותיו הציבוריות ורואה החשבון שלו יאשר את השימוש האמור בדין וחשבון השנתי;

(3) לפני פטירתו היה המוריש בעלה של דירת מגורים אחת בלבד;

(4) אילו היה המוריש עדיין בחיים ומוכר את דירת המגורים, היה פטור ממס בשל המכירה;

(5) המוריש קבע בצוואתו שימוש מוגדר למטרות הציבוריות של המוסד הציבורי בכל סכום התמורה ורואה

החשבון שלו יאשר את השימוש כאמור בדין וחשבון השנתי.

כלומר הקדש...