



# איגודי מקרקעין וחברות בית מה ההבדל?

## איגודי מקרקעין וחברות בית

- איגוד מקרקעין – מושג מתוך חוק מיסוי מקרקעין, שמטרתו הטלת מס רכישה ושבח על מכירת מקרקעין שמתבצעת בדרך של מכירת מניות באיגוד.
- חברה בית – מושג ממס הכנסה שנועד לאפשר חיוב במס של רווחי החברה על ידי בעלי המניות באופן ישיר
- מטרת שונות, הגדרות שונות, פרשנות שונה

## איגודי מקרקעין

- חוק מס שבח:

- "איגוד" יכול להיות חברה, אגודה או שותפות רשומה.

- "איגוד מקרקעין" – איגוד שכל נכסיו, במישרין או בעקיפין, הם זכויות במקרקעין, למעט איגוד שהזכויות בו רשומות למסחר בבורסה כהגדרתה בפקודה ולמעט קרן להשקעות במקרקעין כהגדרתה בסעיף 2א64 לפקודה, בתקופה שעד למועד הרישום למסחר בבורסה כהגדרתו בסעיף 3א64(א)(2) לפקודה, ובלבד שמניותיה נרשמו למסחר בבורסה כאמור באותו סעיף; ולענין זה לא יראו כנכסיו של האיגוד – מזומנים, מניות, איגרות חוב, ניירות ערך אחרים, ומטלטלין, שאינם משמשים לאיגוד לייצור הכנסתו, או שהם משמשים לייצור הכנסתו אולם לדעת המנהל הם טפלים למטרות העיקריות של האיגוד המבוצעות למעשה ולא בדרך ארעית

## איגודי מקרקעין

• עולה, שבהתקיים כל אלו איגוד לא יחשב איגוד מקרקעין:

- יש באיגוד נכסים נוספים מעבר למקרקעין, ומדובר בנכסים משמעותיים שאינם קשורים במקרקעין (מוניטין שנובע מהמקרקעין הוא מקרקעין, מחובר למקרקעין הוא מקרקעין)
- יש לאיגוד הכנסה משמעותית שיטתית הנובעת מהנכסים הנוספים, והכנסה זו איננה טפלה למטרות העיקריות של האיגוד.

## איגודי מקרקעין

- קניון הוא איגוד מקרקעין למרות שיש בו פעילות מעבר להשכרה, שכן הפעילות הנוספת קשורה למקרקעין. (פסד גזית גלוב בעליון)
- הו"ב 8/03: חברות שלא יחשבו איגוד מקרקעין:

### יזם ותיק שמתקיים בו אלו:

1. בשנות המס הקודמות לפעולה באיגוד דיווח על הכנסותיו כקבלן בונה.
2. המקרקעין בבעלותו רשומים כמלאי עסקי (למעט משרדי האיגוד) ולא שונה יעודם.
3. זמן סביר לאחר הרכישה החל בהכשרת המקרקעין לבניה.
4. בסמוך לביצוע הבניה החל בשיווק.

## איגודי מקרקעין

### איגוד חדש שהוקם לצורך הפרויקט, אם מתקיימים בו כל אלו:

1. המקרקעין בבעלותו רשומים כמלאי עסקי (למעט משרדי האיגוד) ולא שונה יעודם לאחר הפעולה באיגוד.
2. המקרקעין לא נרכשו מצדדים קשורים.
3. בנייה ושיווק הפרויקט בוצעו באופן רצוף בסמוך להקמת האיגוד (האיגוד הוקם לצורך הפרויקט).
4. לפחות 12 חודשים לפני הפעולה באיגוד נמכר מלאי לרוכששים שאינם צדדים קשורים.
5. המקרקעין לא הפכו רכוש קבוע לאחר הפעולה באיגוד.

# איגודי מקרקעין

## סוחר במקרקעין:

1. כל המקרקעין בבעלותו מהווים מלאי עסקי (למעט משרדי האיגוד) ולא שונה יעודם לאחר הפעולה באיגוד.
2. היקף ותדירות העסקאות בשנים הקודמות מצביעים על פעילות עסקית במסחר במקרקעין, והאיגוד ניהל ספרים כעוסק במקרקעין (תוספת ט' להוראות, סוחר במקרקעין).

## מע"מ - איגודי מקרקעין

### מע"מ על פעולה באיגוד מקרקע

איגוד מקרקעין נחשב "מקרקעין" לצורך חוק מעמ.

בהגדרת "מכר", נכללת פעולה באיגוד מקרקעין.

סעיף 7 לחוק: מחירה של עסקה הוא המחיר שהוסכם עליה. לכן, מע"מ יוטל על שווי המניות ולא על שווי המקרקעין (דומה למס שבח ולא דומה למס רכישה).

מכירת מניות באיגוד מקרקעין צריכות לעבור את הגדרת עסקה לחוק:



## מע"מ - איגודי מקרקעין

### מע"מ על פעולה באיגוד מקרקע

• "עסקה" – כל אחת מאלה:

- (1) מכירת נכס או מתן שירות בידי עוסק במהלך עסקו, לרבות מכירת ציוד;
  - (2) מכירת נכס אשר נוכה מס התשומות שהוטל על מכירתו למוכר או על יבואו בידי המוכר;
  - (3) עסקת אקראי.  
"עסקת אקראי" –
- (1) מכירת טובין או מתן שירות באקראי, כשהמכירה או השירות הם בעלי אופי מסחרי;
  - (2) מכירת מקרקעין לעוסק בידי אדם שאין עיסוקו במכירת מקרקעין, וכן מכירת מקרקעין בידי אדם כאמור, למעט מכירת דירת מגורים, למלכ"ר או למוסד כספי;
  - (3) מכירת זכות במקרקעין לקבוצת רכישה בידי אדם שאין עיסוקו במכירת מקרקעין; לעניין זה, "זכות במקרקעין" ו"קבוצת רכישה" – כהגדרתן בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963;



## מע"מ - איגודי מקרקעין

על פי הגדרות החוק, מכירת מניות מאדם שאיננו עוסק ואין עיסוקו במכירת מקרקעין, לאדם שאיננו עוסק, מלכר או מסוד כספי, לא תיחשב עסקה ולא תהיה חייבת במע"מ.

## חברה בית

- סעיף 64 לפקודת מס הכנסה
- התנאים לסיווג כחברת בית:

### תנאי ראשון: אופי ההחזקה בחברה:

1. אין בין בעלי המניות בחברה תאגיד שקוף שיש באפשרותו לבחור בכל שנה את אופן המיסוי שלו.
2. חברת מעטים (נשלטת על ידי פחות מחמישה אנשים, איננה בת חברה או חברה שלציבור יש עניין ממשי בה).
3. מספר בעלי המניות בה אינו עולה על 20:
  1. אם בעל מניות הוא תאגיד שקוף, כל אחד מבעלי הזכויות בתאגיד השקוף יחשב בעל מניות)
  2. יראו כבעל מניות אחד בחברה קרובים, (בן זוג, אח, אחות, הורה, הורה הורה, צאצא וצאצא של בן זוג, ובן זוגו של כל אחד מאלה; צאצא של אח או של אחות, ואח או אחות של הורה;), חברי קיבוץ או מושב שיתופי.

## חברה בית

### תנאי שני: כל נכסיה תוך שישה חודשים מיום התאגדותה הינם אחד מאלו:

1. בניינים.
2. קרקע שתוך 5 שנים הושלמה בניית מבנים בשטח של לפחות 70% מהמותר לפי התב"ע. ניתן להארכה לשנתיים.
3. מזומנים הנובעים מרווחים.
4. מזומנים שמקורם בהשקעה, ששימשו לרכישת מקרקעין כאמור לעיל תוך 12 חודשים מתום שנת המס בה הושקעו בחברה.
5. מניות בחברה בית אחרת.
6. מניות באיגוד מקרקעין שנרכשו מאדם אחר, ובלבד שהחזקה באיגוד עולה על 50%.

## חברה בית

### הסדר המס: חברה שקופה

- הכנסה חייבת והפסדים בחברה בית יחשבו הכנסה חייבת / הפסדים של בעלי המניות פרו ראטה.
- בעת חלוקת הכספים בפועל, לא יראו את הרווחים מחולקים לצורך מס אם אותם רווחים חוייבו במס בהתאם לשיעורי המס של יחיד. (ואם ההכנסה פטורה אצל היחיד, האם החלוקה חייבת במס דיבידנד?)
- ניתן לגבות את המס הן מהחברה והן מבעלי המניות.

## חברה בית

### תנאי שלישי: החברה עוסקת רק בהחזקה, במישרין או בעקיפין, של בניינים או קרקע

1. האם הכוונה שהכנסות החברה הינן מעסק? כנראה שלא.
2. האם מכירת חשמל לשוכרים מונעת מהחברה להיחשב חברה בית? פס"ד עופר נכסי רעננה vs פסד גזית גלוב

### תנאי רביעי: על החברה לא חל חוק עידוד השקעות הון למעט בניין להשכרה כיחיד

1. מס מופחת 20% וכן פחת מואץ 20%
2. לפחות מחצית מהבניין הוא דירות מגורים שמושכרות לפחות 5 שנים מתוך 7 בממוצע, ממועד תחילת אכלוס.

### תנאי חמישי: החברה מסרה בקשה להיחשב חברה בית תוך 3 חודשים מיום התאגדותה:

1. הבקשה צריכה להיות חתומה על ידי כל בעלי המניות.

## חברה בית

### - קיזוז הפסדים:

- הפסד שוטף בחברה יכול להיות מוקזז כנגד רווח של בעל המניות באותה שנה, לפי כללי קיזוז הפסדים. כאן, יש חשיבות לסיווג ההכנסה כעסק או כהשכרה.
- הפסדים של היחיד יכולים להיות מקוזזים כנגד הכנסת החברה המיוחסת אליו, לפי כללי קיזוז ההפסדים, ואולם: הפסדים שהיו לבעל המניות לפני שנות ההטבה לא יקוזזו מרווחי חברה בית. מה זה שנות ההטבה? האם בעל הפסדים משנים קודמות יכול לקזז הפסדיו כנגד רווחי חברה בית שהיתה קיימת בשנים הקודמות, ואת מניותיה רכש רק בשנה האחרונה?
- הפסד שהיה לחברה לפני שהיתה לחברה בית לא יהיה ניתן לקיזוז כנגד הכנסת בעלי מניות (אפשרי בחברות בית שהפכו להיות חברה בית בשל הוראות המעבר בלבד)

## חברה בית

### - מכירת מניות:

- במכירת מניות יותאם שווי המכירה (התמורה) לפי סכום הרווחים שחוייבו ולא חולקו או סכום ההפסדים שיוחסו, בדומה להוראות מכירת זכות בשותפות.

### - שומה:

- רק החברה יכולה להשיג על שומות שנקבעו לה. בעל מניות יכול להשיג רק על יחוס ההכנסה אליו או על השפעות השומה של החברה עליו, אבל לא על השומה עצמה.

### - מכירת מניות:

- במכירת מניות יותאם שווי המכירה (התמורה) לפי סכום הרווחים שחוייבו ולא חולקו או סכום ההפסדים שיוחסו, בדומה להוראות מכירת זכות בשותפות.



## חברה בית

### מתי מסתיים המבצע?

- חברה יכולה לבקש לא להיחשב חברה בית, עד סוף נובמבר של שנה מסויימת. ביקשה כאמור, לא תיחשב חברה בית בשנה העוקבת.
- חברה בית שבמהלך שנה מסוימת חדל להתקיים אחד מהתנאים להיחשב חברה בית, תפסיק להיחשב חברה בית מתחילת השנה בה הפסיק להתקיים התנאי.
- חריג: אם מכרה את המקרקעין שברשותה והתקיים אחד מאלו:
  - רכשה מקרקעין אחרים או מניות באיגוד מקרקעין, בשנה העוקבת.
  - פורקה במהלך השנה העוקבת.
- חברה שפסקה מלהיחשב חברה בית לא תוכל לשוב ולהיחשב חברה בית בעתיד.

## חברה בית

### • הערות:

- הכנסה = לרבות שבח מקרקעין.
- לא יחול פטור ממס דירת מגורים על מכירת דירה בידי חברה בית.
- יחול פטור ממס על דמי שכירות למגורים, במידה ובעל המניות זכאי לו, או 10% מס (פס"ד נטע עצמון).
- יחול מס לינארי מוטב על מכירת דירה על ידי חברה בית.

## דירת מגורים או נכס מקרקעין אחר

- במכירה על ידי יחיד, דירת מגורים מזכה זוכה למשטר מיסוי מיוחד, בשונה מכל זכות אחרת במקרקעין. המוכר זכאי לפעמים לפטור ממס, וגם אם לא זכאי לפטור – חלק שיעור מס לינארי מוטב על מכירת הדירה.
- שיעור מס לינארי מוטב יהיה נמוך יותר ככל שיום הרכישה של הדירה מוקדם יותר. כך, דירה שנרכשה בשנות החמישים, שיעור המס האפקטיבי שיחול על מכירתה יהיה פחות משלושה אחוזים, לעומת 40 אחוזים אם לא מדובר בדירת מגורים מזכה.
- דוגמא: דירה שנרכשה בשנת 1940. נמכרת היום תמורת 2,000,000 ש"ח. אם מדובר בדירת מגורים מזכה, המס יעמוד על **40,000 ש"ח**.
- אם מדובר בדירת מגורים שאיננה מזכה, או בכל זכות במקרקעין אחרת, סכום המס יעמוד על **913,000 ש"ח**.
- ההבדל – 870,000 ש"ח, או מס גבוה ב 2,250%.

## דירת מגורים או נכס מקרקעין אחר

הגדרת דירת מגורים:

"דירת מגורים" – דירה או חלק מדירה, שבנייתה נסתיימה והיא בבעלותו או בחכירתו של יחיד, ומשמשת למגורים או מיועדת למגורים לפי טיבה, למעט דירה המהווה מלאי עסקי לעניין מס הכנסה;

**שבנייתה נסתיימה:** גם דירה שהוזנחה וכבר איננה ראויה למגורים תיחשב דירת מגורים (ו"ע מנו).

**בבעלותו של יחיד:** לכאורה דירה בבעלות חברה לא תיחשב דירת מגורים, וממילא לא תיחשב דירת מגורים מזכה. יש לבחון אפשרות לפירוק החברה טרם מכירת הדירה.

זכויות בניה: תמ"א 38

## דירת מגורים או נכס מקרקעין אחר

יש להקפיד שהדירה עומדת בהגדרת דירת מגורים מזכה ביום המכירה שלה. אחרת, מדובר במלכודת מס של ממש.

דירת מגורים מזכה:

- דירת מגורים ששימשה בעיקרה למגורים לפחות באחת משתי תקופות אלו:

- ארבע חמישיות מהתקופה שבשלה מחושב השבח, או מאז 1/1/98, לפי הנמוך.

- ארבע שנים שקדמו למכירה.

• מהו שימוש למגורים?

## דירת מגורים או נכס מקרקעין אחר

- תקופות שיחשבו שימוש למגורים:
  - בית תפילה, לימודי דת. מהי הגדרת דת?
  - חינוך שיטתי לעשרה ילדים או יותר, הכולל גן ילדים, פעוטון, מעון ילדים או כיתת לימוד
  - מועדון נוער
- לא יחשב שימוש למגורים:
  - .airbnb
  - מלונית.



הצוות שלנו עומד  
לרשותכם בכל שאלה:

תודה רבה

02-5877888

הרטום 16, ירושלים

03-5084525

הארבעה 28, תל אביב

[www.salieilon.co.il](http://www.salieilon.co.il)

[office@salieilon.co.il](mailto:office@salieilon.co.il)

