



רו"ח שלומי עובדיה

שיוך דירות ומגרשים:
טיפים בענייני מיסוי



תמונת מצב

• מצב נוכחי בקיבוצים:

• נעשה שיוך חוזי

• לרוב לא נעשה שיוך קנייני



השיוך החוזי

- הסכם בין הקיבוץ לחבריו לגבי הזכויות בבית (לא במקרקעין).
- העסקאות דווחו למיסוי מקרקעין (קיבוצים שטרם דיווחו צריכים לעשות זאת בהקדם).
- שולם מס שבח בגין העסקאות בסכומים נמוכים בד"כ בהסכמי פשרה.
- רוב החברים קיבלו פטור ממס רכישה מאחר ומדובר בדירה יחידה. מי שזו לא דירתו היחידה שילם מס רכישה בגובה 8%.
- חלק מהסכמי הפשרה כללו התייחסות גם לשיוך עתידי בקרקע.



שיוך המגרשים

• החלופות העיקריות היום לביצוע השיוך:

• חלופת האגודה

• חלופה קניינית

החלופה הקניינית

- הקיבוץ מפנה את החברים לרמ"י אשר מקצה את הקרקע ישירות לחברים. בשלב ראשון הסכם החכירה החדש הוא מול הקיבוץ ולאחר מכן מבוצעת גריעה של כל מגרש כאשר הוא מוקצה לחבר
- הקיבוץ משלם 3.75% מערך הקרקע, החבר משלים את ה-29.25%

חלופת האגודה

- הקיבוץ הוא הבעלים של הקרקע ומעניק חכירת משנה לחברים
- הקיבוץ צריך לרכוש מרמ"י את מלוא הזכויות בקרקע



מס הרכישה בשיוך המגרשים

• מס צפוי לפי עמדת מיסוי מקרקעין:

• המס המינימלי המוטל על הקיבוץ:

• מס רכישה בשיעור 6% על דמי ההיוון ששילם הקיבוץ לרמ"י.

• המס המינימלי המוטל על החברים:

• בחלופה הקניינית: מס רכישה בשיעור 6% על דמי ההיוון ששילם החבר לרמ"י.

• בחלופת האגודה: מס רכישה בשיעור 6% על שווי חכירת המשנה בין הקיבוץ לחבר.



דגשים והיבטי מיסוי

- יש להקפיד לדווח על כל העסקה תוך 30 יום, למרות שגם רמ"י מדווח על כך. זו חובה חוקית שהפרתה עשויה לגרור קנסות.
- יש לוודא שאין שומות כפולות הנובעות מדיווחים מקבילים (של הקיבוץ ושל רמ"י).
- האם בהסכם החכירה החדש הקיבוץ קיבל זכויות נוספות? לפי פסק דין עיריית תל-אביב, חידוש הסכם חכירה ללא זכויות נוספות פטור ממס רכישה. לדעתנו, בחלופה הקניינית זכויות הקיבוץ לא השתפרו. יש לבחון זאת גם בחלופת האגודה.



דגשים והיבטי מיסוי (המשד)

- האם הקיבוץ נחשב נאמן בלבד עבור החברים, במיוחד בחלופה הקניינית, שאז הקיבוץ אינו חייב במס רכישה.
- גם אם יש חובת מס רכישה על חתימת הסכם החכירה של הקיבוץ מול רמ"י, יש אפשרות לדרוש שיעורים נמוכים יותר.
- האם נושאים אלו כבר סוכמו עם רשויות המס בהסכמי הפשרה שנחתמו עם מיסוי מקרקעין לגבי השיוך החוזי.
- פטור ממס רכישה לגבי חברים שזו דירתם היחידה. בנושא זה יש פסיקה הפוכה לאחרונה בועדת ערר.



תודה רבה