

המכללה האקדמית נתניה  
בית הספר למשפטים

דיני מסים – 10-203-1 – תשס"ז  
מרצה: פרופ' יצחק הדרי  
מתרגל: ינאי וייסלר

### מבחן סוף שנה – מועד א

#### הנחיות:

1. משך המבחן: 3 שעות.
2. ניתן להיעזר בכל חומר עזר. אסור להעביר חומרי לימוד בין הסטודנטים במהלך המבחן.
3. אורך המבחן לא יעלה על מחברת מבחן אחת (לא חייבים לנצל הכול). לא תיבדק חריגה.
4. אין לכתוב משני צידי אותו דף. יש לכתוב בצורה מסודרת, ולהתחיל כל שאלה בדף חדש.
5. קראו היטב את השאלות לפני שאתם עונים עליהן. חלקו את הזמן שעומד לרשותכם בתבונה.
6. תשובה מלאה תסתמך על החקיקה והפסיקה הרלוונטיים. באזכור של פסיקה יש לציין בקצרה את ההלכה, וליישם. כאשר מוזכר מבחן מהפסיקה, יש לציין את משמעותו.
7. בדיון על הכנסות יש לקבוע הן את סעיף המקור והן את סעיף שיעור המס (אין צורך לחשב את המס עצמו אלא רק לרשום את שיעור המס ואם יש פטור או שיעור מס מיוחד שלמדנו. אין צורך לפרט את מדרגות המס של מיסוי פרוגרסיבי).

דונו באירועי המס השונים לפי החומר שנלמד במהלך השנה (מומלץ לחלק את המבחן לנישומים ולדון בכל אחד בנפרד, אולם אין חובה).

#### שאלה 1

יואב הוא קבלן בניין קטן שיש לו מעט פרויקטים (הניחו קיומו של עסק). יואב השתתף במכרז ענקי להקמת 1,000 יחידות דיור בדרום העיר נתניה. אם יואב יזכה יהיה לו הרבה פרסום, המוניטין שלו יגדל והוא יגדיל את עסקו כמה מונים. תנאי המכרז הם, שלפחות 800 יחידות יימכרו לזוגות צעירים. תנאי נוסף למכרז הוא, שיחיד בשר ודם ינהל את הפרויקט (ואז הוא לא יוכל להתחבא מאחורי מסך ההתאגדות). יואב רצה בכל זאת להגן על עצמו קצת, אז הוא שכר עו"ד ורו"ח לשם הקמת חברה בע"מ, בבעלותו הבלעדית, שתהיה קבלן משנה שלו (וכך הוא יישאר האחראי לפרויקט) שתעסוק אך רק בבניית הדירות (אך לא במכירתן או שיווקן או שום דבר אחר). כך, יואב גם יוכל להפריד בין הפרויקט הזה לשאר הפרויקטים שבעסקו. בנוסף, העו"ד והרו"ח עזרו ליואב להכין ולהגיש את הצעתו להשתתפות במכרז והם ילוו אותו לאורך הפרויקט עד סיומו. יואב שילם לעו"ד ורו"ח סה"כ 30,000 ₪ כל אחד. בנוסף, יואב שילם 10,000 ₪ דמי השתתפות במכרז.

כהכנה לאפשרות הזכייה במכרז, חתם יואב (לא החברה), ביום 1.1.2007, על הסכם עם בעלי מגרש גדול מאוד בדרום נתניה, לפיו יואב ירכוש 60% מהמגרש (עליה יקים 1,000 יחידות דיור) ובתמורה הוא יבנה 700 יחידות דיור על 40% הנותרים מהקרקע עבור הבעלים. בהסכם נכתבו הסעיפים הבאים בזו הלשון:

1. "יואב ישלם את היטל ההשבחה וכל מס אחר (מכירה, שבח או רכישה) שקשור בעסקת הקומבינציה ובבניית כל הדירות".
2. "ההסכם יצא לפועל רק בתנאי שיואב יזכה במכרז".

(חוו דעתכם על ההסכם, תוצאות המס וסוגי המס שכל צד חייב בו).

בנוסף – כשיואב או הבעלים יבקשו למכור את הדירות שקיבלו בעסקה, מהו יום הרכישה?  
(לא צריך לדון במכירת הדירות שהתקבלו בעסקת הקומבינציה אלא רק לענות על השאלה לעיל).

יואב זכה במכרז. יואב היה זקוק לכסף ולכן לקח הלוואה צמודה מהבנק בסך 5,000,000 ₪ בריבית של 4%. ההלוואה שימשה אך ורק לפרויקט הנדון. בעזרת ההלוואה, רכש יואב את המגרש, חומרי בניה (לבנים, טיח, סיד, ברזל ועוד), הפעיל משרד באתר הבניה עם 2 מזכירות ואיש מכירות עם פלאפון צמוד שמוגבל בשיחות חוץ, ושילם לחברה שבבעלותו כסף עבור שירותי הבניה



שהיא נתנה לו. החברה העסיקה פועלים בחוזה העסקה שיפוג בסיום הפרויקט, שילמה להם משכורות מהכסף שקיבלה מיואב ורכשה לכל עובד כובע עבודה לאור דרישות משרד העבודה. הכובע עלה 150 ₪ וניתן לעובדים כמתנה בסוף העבודה.

כאות תודה לעו"ד ורו"ח שעזרו ליואב לזכות במכרז, הוא נתן להם אפשרות, לקנות דירה אחת כל אחד, במחיר עלות בתוספת רווח קבלני של 1%. לאחר שבניית הדירות נסתיימה (אחרי כמה שנים) הרו"ח לא מימש את הקניה אולם העו"ד כן. ביום המימוש היה שווי הדירה שווי עלותה בתוספת רווח קבלני של 8%.

ליואב נצמח הפסד בעסקו בסוף השנה מפרויקטים שונים. יואב ביקש למזער את הסיכונים שחלים עליו, ולכן, במהלך השנה הבאה, פנה יואב לשמעון, קבלן מצליח מאוד, על מנת שיצטרף אליו ויקים עימו שותפות. שמעון ראה שליואב יש הפסדים ולכן הוא הסכים. השותפות הצליחה ובסוף השנה הבאה היו לשותפות הכנסות. כל שותף קיזז חצי מסך ההפסדים של השותפות כנגד חצי מההכנסות. לשותפות עדיין נשארו הפסדים.

בשנה שלאחר מכן הסתיימה בניית הדירות. יואב החליט שלא למכור את כל הדירות, אלא להשתמש ב-500 יחידות כדירות להשכרה (אין צורך לדון במכירת הדירות האחרות). הביקוש לדירות למכירה לא ירד אלא שהביקוש לדירות להשכרה עלה. בשל כך, חויב יואב לשלם קנס למדינה על שלא מכר לפחות 800 דירות כאמור בהוראות המכרז. יואב אף הקצה לכך עובדת ממשרדו שתטפל בדמי השכירות ושכר עובד תחזוקה לטפל בבעיות תחזוקה שיצוצו, שכן כל בעיית תחזוקה בדירה מושכרת היא באחריותו של הבעלים ועליו לתקנה.

יואב יודע, שמי שמשכיר דירות צריך תמיד לשים כסף בצד בשביל תיקונים בהם חייב בעלי הדירה (ליואב יש ניסיון בדבר משנים קודמות). לכן, יואב שם 10% מסך ההכנסות מהדירות המושכרות בחשבון בנק נפרד ואינו מדווח עליהן כהכנסה. כספים אלו צוברים ריבית של 4% לשנה.

## שאלה 2

**בהמשך לעובדות לעיל, אך ללא קשר לעסקו, ליואב יש בעלות פרטית ב-50% מדירת מגורים המושכרת למגורים בעיר לונדון שבאנגליה.**

יואב ירש מאביו דירת מגורים ביום 1.1.2007. ביום ההורשה היה אביו של יואב בעלים של דירת מגורים אחת. אביו של יואב מכר דירת מגורים נוספת שהייתה בבעלותו 3.5 שנים לפני שמת, בפטור. יואב לא גר בדירת המגורים שירש. בהיותו יהודי טוב ושומר מצוות, יואב הרשה לכל דיירי הבניין בו נמצאת הדירה להשתמש בה כבית כנסת מאולתר בבוקר ובערב, ובמשך היום כגן ילדים.

ליואב בעלות גם בדירה שהוא בנה במסגרת המכרז, אותה הוא רכש לעצמו במחיר מלא מיד לאחר שאביו מת. יואב שילם 45% מהמחיר מכספו ואת השאר באמצעות כספים שקיבל במתנה מאביו שנתיים לפני שנפטר. בדירה אין מים חמים שכן עדיין לא הותקן דוד מים על הגג. יואב לא גר בדירה והוא לא נשוי.

יואב רוצה למכור את כל הזכויות בדירות שבבעלותו על מנת לרכוש לעצמו וילה למגורים בכפר שמריהו. עזרו ליואב לבנות תכנון מס בו יתחייב במינימום מס ובמהירות האפשרית. אילו פטורים עומדים לרשותו (ומהם התנאים ומסגרת הזמן לשימוש בכל אחד) ובאיזה מס יתחייב על כל פעולותיו לעיל, אם בכלל?

# בהצלחה

