

74

125227

## המכללה האקדמית נתניה

### דיני מיסים חש"ו

פרופ' יצחק הדרי

מר שלומי אלמליח

### בחינה סופית – מועד ב'

#### הנחיות כלליות לבחינה

1. משך הבחינה **שלוש שעות** ומסגרת הכתיבה מוגבלת ל- 6 עמודים בלבד.
2. קראו היטב את השאלות טרם שתשיבו.
3. תשובה ראויה תכלול את ההנחות העובדתיות והמשפטיות המשמשות לכם בסיס לתשובה ולניתוח החומר המשפטי.
4. מומלץ להימנע מציטוטים מתוך החומר הנמצא בפניכם ולהסתפק באזכור המקור (פסק דין, סעיף חוק וכיו"ב), זולת אם הציטוט הקצר הוא חלק מהותי מתשובתכם.
5. חלקו בתבונה את הזמן העומד לרשותכם. לא תינתן הארכה.

#### שאלה מס' 1 (70 נקודות)

לקראת פתיחת משחקי הגביע העולמי גרמניה - 2006, הקים הקבלן חן בריק, תושב ישראל, את חברת הבנייה "סינרגיה בנייה בע"מ" (להלן: "החברה"). החברה התאגדה ביום 1/1/04 בישראל, ובבעלותה בנין משרדים בן שלוש קומות בלב מינכן.

חן, המחזיק בכל מניות החברה, משמש בתפקיד מנכ"ל החברה, והוא מנהל את עניינה ארבעה ימים בשבוע ממשרדו, הממוקם בקומה השלישית בבניין המשרדים. בשאר ימות השבוע חוזר גדי לביתו בתל אביב, עוסק רק בענייניה הדחופים של החברה, ומשתתף בישיבות הדירקטוריון שלה המתקיימות באמצעות ישיבות-וידאו בסלון ביתו. בקומה השנייה של בנין המשרדים במינכן ממוקמים משרדיהם של מהנדס החברה ורואה החשבון שלה. הקומה הראשונה של הבניין מושכרת לרשת בתי כל-בו, המפעילה במקום סופרמרקט גדול.

מספר שנים לאחר הקמתה, זוכה החברה במספר מכרזים לבניית מבנים ומתקני ספורט באזור מינכן לקראת משחקי הגביע העולמי, אותם מבצעת החברה במהלך שנת 2005.

בסוף שנת 2005 מסתבר, שהחברה ספגה הפסדים כבדים בעסקי הבניה, וזאת לאור ההצעות ההפסדיות שהציעה החברה במסגרת המכרזים האמורים. הפסדיה במהלך שנת המס 2005 הסתכמו במיליון ש"ח, בעוד שהכנסותיה מהשכרת הקומה הראשונה בבנין המדרשים במינכן עמדו על 250,000 ש"ח.

חן המאוכזב מספר על המפלה העסקית שספגו עסקי הבניה של החברה לחברו הקבלן אמיר כהן, בעל חברת הבנייה הישראלית המצליחה "אמיר כהן בע"מ", שמציע לרכוש את החברה מידיו של גדי.

היועץ הפיננסי של חברת "אמיר כהן בע"מ" תומך בהצעת הרכישה, לאור העובדה שהרכישה תאפשר בידה כניסה לתחום עיסוקה המרכזי של החברה דהיום, בניית מתקני ספורט, תחום המצוי בגידול מתמיד.

יועץ המס, תומך גם הוא בהצעת הרכישה לאור אפשרות קיזוז ההפסדים הצבורים של החברה מול הכנסותיה הצפויות של חברת "אמיר כהן בע"מ" בשנת 2006 מפעילותה העסקית בישראל.

דונו בהיבטי המיסוי הנובעים מהתרחיש



## שאלה מס' 2 (30 נקודות)

יוני, איש הייטק, הוא הבעלים של מגרש ריק, המצוי ברשותו מזה עשר שנים.

בשנת 2005 מחליט יוני כי ברצונו להפיק רווחים מן המגרש, ולשם כך הוא מחליט להקים מבנה למגורים על הקרקע ולמכור את הדירות במבנה. לשם כך, פונה יוני ליפעת, קבלנית בנין, וחותם עימה על חוזה, לפיו יוני ימכור ליפעת 70% מן המגרש, ובתמורה תבנה יפעת מבנה על המגרש, ששלוש דירות בו יהיו בבעלותו של יוני.

יפעת מביאה לאישור תוכנית בנין-עיר להקמת מבנה בן 11 דירות על המגרש ומתחילה מיד לבנות את המבנה על הקרקע.

עוד בטרם מסתיימת הבניה, מוכר יוני את אחת מן הדירות שלו לאורי, ומיד לאחר שמסתיימת הבניה, בחלוף שנה ממועד מכירת הדירה לאורי, מוכר יוני דירה שנייה לישראל.

### דונו בתוצאות מיסוי המקרקעין של יוני

הניחו כי ליוני אין ולא היתה שום דירת מגורים בעשר השנים שקדמו לאירוע המתואר בשאלה.

### בהצלחה

