

תוכן עניינים מפורט

7	הקדמה
31	רשימת קיצורים

www.burci.co.il

35	פרק 1: מבוא
----	-------------

39	ב. המודל הריאלי לניתוח השלכות המס של עסקאות חליפין
41	ג. מודלים חלופיים
43	ד. הערה מתודולוגית: "עסקאות שוק", "יחסים מיוחדים", עסקאות
47	מזומנים ועסקאות חליפין
	ה. המשך: עסקאות קומבינציה והלוואות ללא ריבית

49	פרק 2: עסקאות חליפין ועקרון המימוש
----	------------------------------------

49	א. עקרון המימוש – כללי
53	ב. עסקת חליפין: מימוש של דוחחים?
59	ג. דחיתת מס בעקבות עסקת חליפין – עסקאות של נכס תמורה נכס

61	1. חלוקה מחדש של זכויות במרקעין
65	2. השפעת התחלופה
69	3. מימוש כפוי
71	ד. דחית מס בעקבות עסקת חליפין – הקצת מנויות או אופציות לעובדים
75	ה. סיכום

פרק 3: ההכנות בעסקת חליפין: זהות, כימות וסיווג

77	א. זהות ההכנות וכימותה
80	ב. סיווג ההכנות
81	ג. סיכום בגיןים
83	ד. פסיקה
83	1. פרשת מנהם
88	2. פרשת שפר

פרק 4: ההוצאות בעסקת חליפין: הכרה בקיומן וניכוין

95	א. מבוא
98	ב. ההכרה בקיומה של ההוצאה
104	ג. התרת ההוצאה בגיןוי
114	ד. סיכום

פרק 5: חזקת השקילות

117	א. חזקת השקילות: היישום הכללי והיישום הייחודי
120	ב. היישום הייחודי של חזקת השקילות – פרשת Davis

122	ג. היישום הייחודי של חוקת השקילות – פרשת זבידאת
126	ד. חוקת השקילות בחקיקת המס היישראליות
126	1. מכירת נכסים
133	2. מכירת שירותים
135	ה. סתיוות החזקה

**פרק 6: עלותם לצורך מס של נכסים ושירותים שנרכשו בעסקת חליפין לא
שווה**

145	א. הצגת הסוגיה
147	ב. פרשת Philadelphia Park Amusement
153	ג. מדוע שונה דינה של עסקת חליפין מדינה של עסקת מזומנים?
157	ד. פרשת עונאללה
162	ה. דין על אודות פרשת עונאללה
162	1. הלכת עונאללה לעומת הלכת Philadelphia Park Amusement
165	2. סעיף 21 לחוק מסויי מקרקעין
168	3. סוגיה נוספת: השווי לעניין מס רכישה ושווי הרכישה
177	ו. מס הכנסה ומס רווח הון
177	1. מס הכנסה
178	2. מס רווח הון

פרק 7: עיתוי ההכרה בהכנסות ובהוצאות

183	א. מבוא: בסיס מצטבר ובסיס מזומנים
185	ב. בסיס מזומנים: הכנסות
185	1. שווה כסף

187	ג. בסיס מזומנים: הוצאות	2. קבלה קונסטרוקטיבית
189		
190	1. יחס הgomlin בין סכום ההוצאה ובין מועד הוצאה	
191	2. התעשרות ושיטת הדיווח על בסיס מזומנים	
194	3. שיטת הדיווח על בסיס מזומנים וסוגיית הנזילות	

פרק 8: מודלים חלופיים

197	א. מבוא	
198	ב. מודל ההכנסות וההוצאות הריעוניות	
203	1. בוחנת המודל: השלכות המס של פעולות הדומות מבחינה כלכלית	
212	2. בוחנת המודל: מהו דמיון כלכלי?	
213	3. בוחנת המודל: עסקת חליפין לא שווה	
217	4. בוחנת המודל: עיתוי התשלום	
219	5. סיכום הדיון על אודוט מודל ההכנסות וההוצאות הריעוניות	
223	ג. מודל הוצאות הנחסכנות	
226	1. בוחנת המודל: עסקת חליפין כחיסכון בהוצאה	
227	2. בוחנת המודל: חיסכון בהוצאות כהכנסה	
228	3. בוחנת המודל: הכרה בקיומן של הוצאות	
231	4. בוחנת המודל: כימות ההכנסות וההוצאות	
233	5. בוחנת המודל: עיתוי הכנסה והוצאה	
235	6. מודל הוצאות הנחסכנות: סיכום	
236	ד. מודל הערך הנוכחי	
237	ה. סיכום	

חלק II – עסקאות קומבינציה

פרק 9: עסקאות קומבינציה	245
א. הקדמה	245
ב. מכור מלא	249
1. מנוקדת מבטו של בעל הקרקע	249
(א) שווי המכירה של הקרקע	249
(ב) שווי הרכישה של הקרקע	250
(ג) מס רכישה בשל רכישת הדירות	251
(ד) עיתוי תשלום מס שבח ומס רכישה	252
(ה) שווי הרכישה או העלות של הדירות	254
2. מנוקדת מבטו של הקבלן	256
(א) הכנסה ממכירת הדירות	256
(ב) הוצאות בשל רכישת הקרקע	257
(ג) מס רכישה בשל רכישת הקרקע	259
3. טבלת סיכום: מכור מלא	259
ג. מכור חלק	261
1. מנוקדת מבטו של בעל הקרקע	263
(א) שווי המכירה של הקרקע הנמכר לקבלן	263
(1) פרשת מעוזי רביבים	264
(2) הביקורת בספרות על פרשת מעוזי רביבים	265
[א] השפעתו של מיקום הדירה על שוויה	266
[ב] רוח יזמי	271
(3) הפתרון המוצע לתעלומה שווי המכירה לעומת החלטת ועדת העדר בפרשת מעוזי רביבים	273

- (ב) שווי הרכישה של הקruk הנמכרת לקבלן
 279
 (ג) שינוי ייעוד של הקruk מנכס קבוע למלאי
 280
 (1) כללי
 280
 (2) דין של הקruk אשר ייועדה השתנה
 285
 (ד) מועד תשלום המס
 288
 (ה) מס רכישה
 290
 (1) שווי הרכישה או העלות של הדיור בידו של בעל הקruk
 292 ויום רכישתן
 (1) בהעדר שינוי ייעוד של הקruk
 293
 (2) לנוכח שינוי ייעוד של הקruk
 295 מנוקדת מבטו של הקבלן .2.
 296
 (א) כימות ההכנסה
 297
 (ב) סיווג הקבלן כקבלן בונה או כקבלן מבצע
 301
 (ג) הוצאות בשל רכישת הקruk
 301
 (ד) מס רכישה בשל רכישת הקruk
 303 טבלאות סיכום: מכיר חלקו בהיעדר שינוי ייעוד ומוכר חלקו לנוכח
 304 שינוי ייעוד .3.
 308 מתכונת חלופית לעירicht עסקת קומבינציה מהסוג של מכיר חלקו
 308 טבלאות סיכום: מכיר חלקו במתכונת החלופית בהיעדר שינוי ייעוד .4.
 313 ולנוכח שינוי ייעוד .5.
 316 הבדלי המיסוי בין המכירות המלא לבין המכירות החלקי – מוצדים?
 316 .1. הקדמה
 316 השוואת יתרונותיהם וחסרונותיהם של המכירות המלא והמכירות החלקי
 318 הلقת אחים ברקאי .3.
 319 הבדיקה על הلقת אחים ברקאי .4.
 325 הפטرون המוצע .5.
 (א) מס שבח

327	(ב) מס רכישה
328	(1) מס רכישה בשל מכירת הקרקע לבעל
331	(2) מס רכישה בשל מכירת הדירות לבעל הקרקע
332	(ג) הדין הרצוי – סיכום

פרק 10: השפעת הדחיה בקבלת התמורה על שווי המכירה

335	א. הקדמה והערה מתודולוגית
336	ב. הדחיה בקבלת התמורה וערך הזמן של הכספי
341	ג. פרשת תנובה
342	ד. הערות אודות פרשת תנובה
346	ה. פרשת פיגין
348	ו. הערות אודות פרשת פיגין
352	ז. פרשות ענבר ושיכון ובינוי
352	1. פרשת ענבר
353	2. הערות אודות פרשת ענבר
355	3. פרשת שכון ובינוי
358	4. הערות אודות פרשת שכון ובינוי
359	ה. פרשת דופין
360	ט. הערות אודות פרשת דופין
363	י. פרשת קליל תעשיות
363	יא. הערות אודות פרשת קליל תעשיות
364	יב. פרשת המכוון הגיאופיסי
366	יג. הערות אודות פרשת המכוון הגיאופיסי
367	יד. פרשת חפים

368	טו. הערות אודות פרשת חכמים
376	טז. סיכום
381	פרק 11: מכירת דירה מזוכה במסגרת עסקת קומביינציה
381	א. הקדמה
383	ב. הזכאות לפטור בעסקת קומביינציה מסווג של מכור החלקי
385	ג. פרשת בן עמי
390	ד. תיקון 8 לחוק מס שבח מקרקעין
396	ה. ניסוחו הלוקי של סעיף 49א(ב) לחוק מיסוי מקרקעין
398	ו. מכירות דירות מגורים במסגרת עסקת קומביינציה: המסלולים והחלופיים
399	ז. ההשוואה בין המסלולים: מכור חלקיעם פטור לעומת מכור חלקיעם בלי פטור
402	ח. ההשוואה בין המסלולים: מכור מלא לעומת מכור חלקיעם בלי פטור
403	ט. ההשוואה בין המסלולים: מכור מלא לעומת מכור חלקיעם עם פטור
404	1. שווי המכירה של הקרקע
406	2. שווי הרכישה של הקרקע
408	3. מס רכישה
409	4. סיווג הקבלן
410	5. שווי הרכישה של הדירות בידיו של בעל הקרקע
411	(א) פרשת שדי
416	(ב) דין אודות פרשת שדי
416	(1) יום הרכישה
419	(2) שווי הרכישה וסוגיות מיסוי הCPF

חלק III – הלוואות ללא ריבית

431	פרק 12: הלוואות ללא ריבית: מבוא
431	א. הקדמה
433	ב. מערכות היחסים העשוית לשמש כרקע להלוואות ללא ריבית
433	1. מנין מערכות היחסים
	2. שיקן הלוואה למערכת היחסים המתאימה לנוכח קיומן של מערכות יחסים אחדות
434	(א) פרשת מינץ וזלברשטין – המערכת הראשונה
435	(ב) דין אודות עמ"ה מינץ וזלברשטין
438	ג. מודל הערך הנוכחי
439	
447	פרק 13: הלוואות "לא ריבית" בתמורה לנכס או שירות
447	א. הקדמה
449	ב. מודל הערך הנוכחי
451	ג. מודל הערך הנוכחי לעומת מודל ההכנסות וההוצאות הרווחניות
454	ד. המודל הריאלי
461	ה. המודל הריאלי מול מודל הערך הנוכחי
466	ו. הסדרים תחיקתיים
466	1. ההסדר התחיקתי האמריקאי: סעיף 7872 ל.-I.R.C.
468	2. ההסדר התחיקתי הישראלי: סעיף 3(ט) לפקודת
474	ז. הלוואות "לא ריבית" בתמורה לנכס או לשירות אחר
480	ח. פרשת אלישע

489

פרק 14: הלוואות מתנה

489

א. הקדמה

495

ב. ההסדר התחיקתי האמריקאי

501

ג. ההסדר התחיקתי הישראלי

501

1. סעיף 3(ט) לפקודה

503

2. סעיף 85א לפקודה

508

ד. סיכום

511

פרק 15: הלוואה ללא ריבית מחברה לבני מניותיה

511

א. הקדמה

512

ב. ההסדר התחיקתי בארצות הברית

515

ג. ההסדר התחיקתי בישראל

515

1. הלוואות שאין עסקאות בין-לאומיות

519

(א) השולכות המס מצדה של החברה

528

(ב) ניכוי הוצאות ריבית על ידי בעל המניות

532

(ג) סיווג ההכנסה בידו של בעל המניות

541

(ד) פרשת מינץ זילברשטיין – המערכת השנייה והמערכת

השלישית

550

2. הלוואה מחברה לבנייה מניותיה שהיא בבחינת עסקה בין-לאומית

550

(א) סעיף 85א לפקודה

(ב) יחס@gomlin בין סעיף 85א לפקודה לבין סעיף 3(ט)(1)(ג)

561

לפקודה

563	פרק 16: הלוואה ללא ריבית מבעל מנויות לחברת
563	א. הקדמה
565	ב. הלוואות שסעיף 85 לפוקודה אינו חל עליהן
565	1. השלכות המס מנקודת מבטו של בעל המניות
565	(א) הכנסות
568	(ב) הוצאות
568	(ג) השלכות המס מבחינות של בעל המניות על פי מודלים
571	חולפיים
574	2. השלכות המס מנקודת מבטה של החברה
574	(א) הכנסות
578	(ב) הוצאות
580	ג. הלוואות שהן עסקאות בין-לאומיות

חלק VII – סיכום

585	פרק 17: סיכום
585	א. עסקאות חיליפין והמודל הריאלי
586	ב. הכנסות מעסקאות חיליפין
586	ג. עסקאות חיליפין ועקרון המימוש
590	ד. הוצאות בעסקאות חיליפין: הכרה בקיומן, כימותן והתרtan בניכוי
592	ה. מודלים חולפיים
592	1. מודל הכנסות וההוצאות הריעוניות
596	2. מודל ההוצאות הנחסכות
596	ג. עסקאות קומבינציה והלוואות ללא ריבית

597	עסקאות קומביינציה
597	1. מכדר מלא ומכדר חלק
599	2. הדין הרצוי
601	3. שינוי ייעוד של הקrukע מנכס הון למילאי
602	4. קביעת שווי המכירה לנוכח הפרשי שווי בין הדיורות
605	5. פטור לדירות מגוריים מזוכה במסגרת עסקת קומביינציה
609	ח. הלוואות ללא ריבית
610	1. מודל הערך הנוכחי
613	2. הלוואות "לא ריבית" בתמורה לנכס או לשירות
613	3. הלוואות ללא ריבית מחכורה לבני מניותיה
616	4. הלוואות ללא ריבית מבעל מנויות לחברה

www.bursi.co.il

פתחות

621	פתח חקיקה ישראלית
621	חקיקה ראשית
633	חקיקת משנה
632	הצעות חוק
635	תכניות מיתאר ארכיות
637	פתח פסיקה ישראלית
637	פסק דין של בית המשפט העליון
648	בתי משפט מחזויים
652	ועדות ערד

656	בתים משפט שלום
657	מפתח ספרות ישראלית
657	ספרים
658	מאמריהם
661	דו"חות
661	פרסומם
662	מקורות עבריים
667	מפתח חקיקה זורה
667	מפתח פסיקה זורה
667	אנגליה
667	ארצות הברית
674	מפתח ספרות זורה
674	ספרים
676	מאמריהם
683	דו"חות
685	מפתח עניינים

Abstract