

תוכן עניינים מפורט – כרך א

א	תוכן עניינים מקוצר
ה	תוכן עניינים מפורט
מג	תודות
מה	הקדשה – אבי גורמן
מו	הקדשה – שי אהרוןוביץ
מט	רשימת הקייזרים

1 **פתח דבר** **www.bursi.co.il**

חלק ראשון: תהליכיים, מגמות ואופק רפורמי

9	.1	מבוא
11	.2	בעיות מרכזיות ומתויה לפתרון
11	2.1	גביה נמוכה והתדיינויות משפטיות רבות
14	2.2	חלוקת נטלו בלתי צודקת
15	2.3	מתווה לפתרון
17	3	חוק מיסוי מקרקעין – מבוא
17	3.1	המסים שבוחק
21	3.2	ה מבחנים לתחולת מס השבח או מס ההכנסה
26	.4	מטרות החוק
26	4.1	מטרות הכלכלה של מערכת המס ויישומן בחוק מיסוי מקרקעין

32	תכלית המסים הספרטניים שבוחק מיסוי מקrukעין	4.2
34	הצעה לביטול החוק והטמעתו בתוך פקודת מס הכנסה	4.3
35	תהליכיים ומוגמות	.5
35	מסגרת הזמן: כחמש עשרה שנים – תיקון 50 לחוק ואילך	5.1
37	הגורמים הרלוונטיים: החוק, הפסיקה ורשות המסים	5.2
39	מס הרכישה – מגמות	.6
40	המגמה הכללית – גישה מרחיבה: "עיקנון צירוף כל התמורות"	6.1
42	שיעור מס הרכישה	6.2
43	הקללה דרמטית לוכשי דירה יחידה	6.2.1
44	החמרה דרמטית עם רוכשי דירות להשקעה	6.2.2
45	הצורך במיകוד הקритריון להטבה ובהחמרה עם מתכני מס	6.2.3
47	איגודי מקrukעין – היכן תיעזר מגמת ההתרחבות?	6.3
47	6.3.1 "הказאה" כ"פעולה באיגוד"	
49	הגדרת איגודי מקrukעין – הגישה המרחיבה	
50	הפחתת שיעור מס השבחה	.7
65	הפטור ממס במכירת דירות מגורים	.8
65	הוראות השעה – פטורים נדיבים שלא הגיעו את יעודה	8.1
70	תיקון 76 לחוק – הרפורמה במיסוי דירות מגורים	8.2
84	התעלמות משיקולים חברתיים – סעיף 49ה כבן בוחן	8.2.1
87	ההיתכנות הפוליטית – מבט אחר על תיקון 76 לחוק	8.2.2
88	8.2.3 סיכום ומסקנות	
89	הכוונת תהליכיים בענף הנדל"ן	.9
89	קידום התחדשות עירונית באזורי המרכז	9.1
93	ניסיון לדיכוי קבוצות הרכישה	9.2
96	אופציה יהודית במקrukעין – כלי ליום פרויקטים	9.3

www.bursi.co.il

תוכן עניינים מפורט – כרך א

97	הוראת שעה – הפחחת שיעור המס על מכירות קרקע לבנייה למגורים	9.4
99	מס ריבוי דירות	9.5
99	כללי	9.5.1
100	קביעת תקלה לחיבור	9.5.2
101	הטבות מס לmonicי דירות השקעה בשנת 2017	9.5.3
103	אלטרנטיבה פשוטה ורואה יותר	9.5.4
106	הכוונת תהליכיים – פסיקה והשפעתה על מבנה התא המשפחתי ותפקידו	10.
108	רפורמה חלקית בדיני ניכוי הוצאות – תיקון 55 לחוק	11.
112	רפורמה פרוצדורלית – תיקון 70 לחוק	12.
116	הוראות חוק שהיו ואיינן עוד	13.
116	פרק חמישי 3 – חילוף זכויות במרקעין	13.1
118	פרק חמישי 6 העברת מפעל לאזרע מוטב – מהלך שלא צלח	13.2
119	פרק שישי 1 – מס מכירה	13.3
120	מיסוי עסקאות קומביינציה – סעיף 19(4) לחוק	13.4
121	חקיקה חסרה	14.
121	איחוד שיעורי המס	14.1
125	הידוק האכיפה	14.2
127	סיכום ומסקנות	15.

חלק שני: פרשנות החוק

שער ראשון: חוק מיסוי מקראקיין

133	פרק ראשון: חוק מיסוי מקראקיין – פרק ראשון: פרשנות
137	1.1 מבוא
138	1.2 סעיף 1 לחוק מיסוי מקראקיין: הגדרות
138	1.2.1 מקראקיין
138	1.2.1.1 תחולת טריטוריאלית
139	1.2.1.2 זכויות בניה כמקראקיין
141	1.2.1.3 הפרדת רכיב המkräקיין מרכיבים אחרים של עסקה
142	1.2.1.4 דין המוחברים לקרוע
143	1.2.1.5 שכירת שירותים כעסקה נפרדת ממניות המkräקיין
144	1.2.1.6 רכישה של זכויות במרקען הכלולת המחאת חוות שכירות
146	1.2.1.7 רכישת מkräקיין ומוניטין
150	1.2.2 זכויות במרקען
151	1.2.2.1 מkräקיין המוחזקים כמלאי עסקי
151	1.2.2.2 בעלות
153	1.2.2.3 חכירה לתקופה העולга על 25 שנים
153	1.2.2.4 דירות מוגנת
155	1.2.2.5 הרשותה במרקען ישראל
155	1.2.2.6 היון כמכירה

תוכן עניינים מפורט – כרך א

157	חידוש חכירה	1.2.2.7
157	השבת קרקע חקלאית אשר יועדה שונה	1.2.2.8
158	הסכם חדש עקב שינוי ייעוד	1.2.2.9
159	הגדרות "חכירה"	1.2.2.10
160	סיכום	1.2.2.11
162	מכירה	1.2.3
162	מבחן התוכן הכלכלי	1.2.3.1
166	הказאת אופציה כמכירה	1.2.3.2
167	מכר מותלה	1.2.3.3
168	פעולה באיגוד כמכירה	1.2.3.4
169	פעולה באיגוד מקרקעין	1.2.4
170	הקדמה	1.2.4.1
171	הציג הבעייה	1.2.4.2
171	מי קוד השאלת – על מה ראוי להטיל מס רכישה?	1.2.4.3
173	המגמה המכמתה	1.2.4.4
176	הסדר הנם שקבע המחוקק	1.2.4.5
183	מרקעין המהווים מלאי עסקי	1.2.4.6
186	זכות באיגוד	1.2.5
187	הזכויות	1.2.5.1
188	פעולה באיגוד	1.2.6
192	עושה פעולה	1.2.7
193	שווי של זכות פלונית	1.2.8
197	הורשה	1.2.9
197	חודש	1.2.10
198	דירת מגורים	1.2.11

199	1.2.11.1	התנאי הראשון – סיום הבניה
	1.2.11.2	התנאי השני – הדירה בבעלותו או בחכירתו
200	של יחיד	
	1.2.11.3	התנאי השלישי – הדירה אינה מהוות מלאי
202	עסקו לצורך פוקודת מס הכנסה	
	1.2.11.4	התנאי הרביעי – דירה המשמשת למגורים או
202	המיועדת למגורים לפי טיבם	
206	1.2.11.5	דירה הרוסה
207	1.2.11.6	חלקי דירה כדירה אחת
209	1.2.11.7	דירה אחת ככמה דירות
210	1.2.12	קבוצת רכישה
211	1.2.12.1	התקופה טרם תיקון 69 לחוק
212	1.2.12.2	התקופה שלאחר תיקון 69 לחוק
215	1.2.13	מנהל לעניין החוק
216	1.2.14	קרוב
218	1.2.14.1	"בן זוג"
218	1.2.14.2	"איגוד שהוא בשליטתו"
218	1.2.15	מס שבת, הפרשי הצמדה וריבית, מדד, שיעור עליית המדי
219	1.2.16	הגדרות שונות והגדרת תושב חוץ ותושב ישראל
221	1.3	סעיף 2 לחוק מיסוי מקרקעין: שליטה
222	1.4	סעיף 3 לחוק מיסוי מקרקעין: הקניות לנאמן, אפוטרופוס וכדומה
225	1.5	סעיף 4 לחוק מיסוי מקרקעין: הורשה אינה מכירה
227	1.6	סעיף 5(ג) לחוק מיסוי מקרקעין
228	1.6.1	ביטול הלכת שפיף
229	1.6.2	חלוקת נכסיו העיובן בין היורשים
231	1.7	סעיף 4א לחוק מיסוי מקרקעין: העברת אגב גירושין

www.bursi.co.il

234	סעיף 5 לחוק מיסוי מקורעין: פעולות נוספות שהן "מכירה"	1.8
234	1.8.1 קביעת פעולות נוספות שהן מכירה	
234	1.8.2 סעיף 5(א): העברות כפויות	
236	1.8.3 סעיף 5(ב): שינוי ייעוד	
237	1.8.3.1 שינוי ייעוד כמכירה	
241	1.8.3.1.1 מסים עקיפים בשינוי ייעוד	
242	1.8.3.1.2 דינו של שינוי ייעוד שלא נוצר בחוק	
	1.8.4 שינוי ייעוד תוך החתת חוק לעידוד השקעות הון – סעיף 5(ב)(א) לחוק	
243	1.8.5 סעיף 5(ג) לחוק	
244	1.8.6 סעיף 5(ה) לחוק	

247	פרק שני: חוק מיסוי מקורעין – פרק שני: הטלת המס	
249	2.1 מבוא	
250	2.2 סעיף 6 לחוק מיסוי מקורעין – הטלת המס על מכירות זכות במקורעין	
251	2.3 סעיף 7 לחוק מיסוי מקורעין – הטלת המס על פעולה באיגוד מקורעין	
	2.4 סעיף 7 לא לחוק מיסוי מקורעין – החלט הוראות חלק ה' וחלק ה' לפקודה על פעולה באיגוד מקורעין	
252	2.4.1 יום המכירה	
254	2.4.2 יום הרכישה	
255	2.4.3 שווי המכירה או התמורה	
255	2.4.4 שווי הרכישה או המחיר המקורי	
	2.5 סעיף 8 לחוק מיסוי מקורעין – רישום ניירות ערך באיגוד מקורעין למטרות בבורסה	
260	2.6 סעיף 11 לחוק מיסוי מקורעין – צירוף תקופות חכירה	
261	2.7 סעיף 13 לחוק מיסוי מקורעין – הקניית זכויות שונות באיגוד	
265	2.8 סעיף 15 לחוק מיסוי מקורעין – חובת תשלום המס	

278	סעיף 16 לחוק מיסוי מקrukין – תנאים לתקפן של עסקאות	2.9
282	2.9.1 כללי	
282	2.9.2 סעיף 16(א) לחוק מיסוי מקrukין	
284	2.9.3 סעיף 16(א)(2) לחוק מיסוי מקrukין	
290	2.9.4 סעיף 16(א)(2א) לחוק מיסוי מקrukין	
291	2.9.5 סעיף 16(ב) לחוק מיסוי מקrukין	
292	2.9.6 סעיף 16(ג) לחוק מיסוי מקrukין	
293	2.9.7 סעיף 16(ד) לחוק מיסוי מקrukין	
293	2.9.8 סעיף 16(ו) לחוק מיסוי מקrukין	
294	2.10 סעיף 16(א1) לחוק מיסוי מקrukין – מתן אישור על עסקאות	
296	2.10.1 תנאי הסעיף	
298	2.11 סעיף 16א לחוק מיסוי מקrukין – הטלת מס שבח ומס רכישה באזרע	
307	פרק שלישי: חוק מיסוי מקrukין – פרק שלישי: שווי המכירה והרכישה	
311	3.1 מבוא	
313	3.2 סעיף 17 לחוק מיסוי מקrukין – שווי המכירה	
314	3.2.1 שווי מכירה – ההגדלה הכלכלית	
314	3.2.1.1 שווי המכירה והרכיב המימוני	
316	3.2.1.2 שווי המכירה כשתתשלום הוא במטבע חוץ	
317	3.2.1.3 מיסוי דמי מכירה לשיעורין	
319	3.2.1.4 שווייה של זכות נקיה משעבד	
319	3.2.1.5 דירות מוגנת	
319	3.2.1.6 דין תשלוםם שקדמו ליום המכירה	
320	3.2.1.7 שווי המכירה במקרה של אופציה	
322	3.2.1.8 שווי מכירה ושווי רכיב המע"ט	
325	3.2.2 עיקרון "צירוף כל התמורות"	

329	3.2.3 סעיף 17(ב) לחוק מסוי מקרקעין – שווי המכירה בהפקעה
330	3.2.4 סעיף 17(ג) – שווי מכירה בנסיבות לפי סעיף 5 לחוק שאין הפקעה
330	3.2.5 סעיף 17(ד) – שווי המכירה כאשר את מס השבח משלם הקונה
333	3.3 סעיף 19 לחוק מסוי מקרקעין – יום המכירה
339	3.3.1 סעיף 19(1) – יום המכירה בהליך הוצאה לפועל
340	3.3.2 סעיף 19(2) – יום המכירה בהפקעה
341	3.3.3 סעיף 19(3) לחוק – יום המכירה במכירה של רשות מקרקעי ישראל
343	3.3.4 סעיף 19(3א) לחוק – יום המכירה בהתקיימות תנאי עתידי
344	3.3.5 סעיף 19(4) לחוק – יום המכירה בעסקת קומבינציה
345	3.4 עסקת קומבינציה – כללי
346	3.4.1 שווי המכירה בעסקת הקומבינציה וחייבת יום המכירה
349	3.5 סעיף 21 לחוק מסוי מקרקעין – שווי הרכישה
349	3.5.1 עיקרונות רציפות המס – וגבולותיו
352	3.5.2 מעמדו של שווי הרכישה עליו הוחזר למס רכישה
353	3.5.3 שווי הרכישה כאשר המוכר משבייה את הנכס
354	3.5.4 שווי הרכישה בנסיבות נכס תפוס
355	3.5.5 שווי הרכישה כאשר המוכר היה בעברו דיר מוגן בנכס ורכש את זכות הבעלות
356	3.6 סעיף 22 לחוק מסוי מקרקעין – שווי הרכישה בנסיבות חלק בלתי מסוים
359	3.7 סעיף 24 לחוק מסוי מקרקעין – שווי הרכישה בנסיבות חכירה
360	3.8 סעיף 25 לחוק מסוי מקרקעין – איסור כפל שווי רכישה
360	3.9 שווי הרכישה בהורשה
361	3.9.1 כללי
364	3.9.2 סמכות המנהל לקבוע שווי שונה כאשר חל מס העיזובן

- | | | |
|-----|---|--------|
| 365 | סעיף 27 לחוק מיסוי מקורקעין – שווי הרכישה במתנה שלא הוכרה לעניין מס עזבון | 3.10 |
| 366 | סעיף 28 לחוק מיסוי מקורקעין – שווי הרכישה כשהחומר הוא נאמן, אפונטופום, מפרק או כוונס נכסים שעיליהם חל סעיף 3 לחוק | 3.11 |
| 367 | סעיף 29 לחוק מיסוי מקורקעין – שווי רכישה ללא תמורה | 3.12 |
| 368 | סעיף 22ב לחוק מיסוי מקורקעין – שווי הרכישה בחילוף זכויות במרקעין – הוראת שעה | 3.13 |
| 369 | סעיף 30 לחוק מיסוי מקורקעין – שווי רכישה באיגוד במרקם מסוימים | 3.14 |
| 370 | סעיף 31 לחוק מיסוי מקורקעין – שווי רכישה של מקרעין שנתקבלו אגב פירוק | 3.15 |
| 371 | סעיף 32 לחוק מיסוי מקורקעין – שווי רכישה של זכות במרקעין שהוא פיצוי בהפקעה או בחליפין | 3.16 |
| 372 | סעיפים 35–33 לחוק מיסוי מקורקעין – שווי רכישה של מקרעין שנרכשו לפני תחילת החוק | 3.17 |
| 372 | 3.17.1 זכויות במרקעין שנתקבלו לפני תחילת החוק | 3.17.1 |
| 373 | 3.17.2 שווי הרכישה בחליפין שנעשה לפני תחילת החוק | 3.17.2 |
| 373 | 3.17.3 שווי הרכישה של זכות במרקעין שנתקבלה במתנה לפני תחילת החוק | 3.17.3 |
| 374 | סעיף 36 לחוק מיסוי מקורקעין – שווי רכישה כשהיתה הפקעה חלקית | 3.18 |
| 374 | סעיף 37 לחוק מיסוי מקורקעין – יום הרכישה | 3.19 |
| 375 | 3.19.1 יום הרכישה לגביו זכויות שנרכשו לאחר 22.8.1963 | 3.19.1 |
| 378 | 3.19.2 יום הרכישה לגביו זכויות שנרכשו לפני 22.8.1963 | 3.19.2 |
| 379 | 3.19.3 יום הרכישה בהרשות במרקען ישראלי | 3.19.3 |
| 381 | 3.19.4 יום הרכישה של זכות שביוור | 3.19.4 |
| 382 | 3.19.5 יום הרכישה ברכישה על ידי יום עבר חכלה בהקמה | 3.19.5 |
| 382 | 3.19.6 יום הרכישה באיחוד וחילוקה | 3.19.6 |
| 382 | 3.19.7 יום הרכישה של זכויות נוספות לבניה | 3.19.7 |

385	פרק רביעי: חוק מסוי מקרקעין – פרק רביעי: ניכויים
389	הקדמה – נקודת המוצא לסוגיות הניכויים 4.1
392	סעיף 39 לחוק מסוי מקרקעין – הניכויים המותרים 4.2
394	4.2.1 הוצאות המותרות בגין
396	4.2.2 דין הוצאות המותרות בגין לפי פקודת מס הכנסה
401	4.2.3 הוצאה בסכום "העולה על הגדר"
402	4.2.4 הוצאות המסגרת
404	4.2.5 סעיפי הוצאה הספציפיים
404	4.2.6 סעיף(1) לחוק מסוי מקרקעין – הוצאות השבחה
407	4.2.6.1 השבחה שאינה בא לידי ביתוי בשווי המכירה
408	4.2.6.2 עיתוי תשלום הוצאות השבחה
408	4.2.6.3 עבודה עצמית
409	4.2.7 סעיף(2) לחוק מסוי מקרקעין – הוצאה לרכישת זכות חזקה ייחודית
410	4.2.8 סעיף(2א) לחוק מסוי מקרקעין – הוצאה לפניו פולש
416	4.2.9 סעיף(3) לחוק מסוי מקרקעין – הוצאות להשבחת מקרקעין סמכים
413	4.2.10 סעיף(4) לחוק מסוי מקרקעין – ניכוי מס הרכישה
416	4.2.11 סעיפים(5) ו(6) לחוק מסוי מקרקעין – דמי תיווך
418	4.2.11.1 תשלום דמי ניהול לאפוטרופוס הכללי
419	4.2.12 סעיף(7) לחוק מסוי מקרקעין – שכר טרחת עורך דין
421	4.2.13 סעיף(7א) לחוק מסוי מקרקעין – שכר טרחת שמאו ומודד
421	4.2.14 סעיף(7ב) לחוק מסוי מקרקעין – הוצאות להובחת זכות בקרקעין
422	4.2.15 סעיף(8) לחוק מסוי מקרקעין – הוצאות לתשלום מס רכוש
425	4.2.16 סעיף(8א) לחוק מסוי מקרקעין – מס מכירה
427	4.2.17 סעיף(9) לחוק מסוי מקרקעין – דמי הסכמתה

428	4.2.18	סעיף 39(10) לחוק מיסוי מקרקעין – תשלום לשחרור משכנתה
429	4.2.19	סעיף 39(11) לחוק מיסוי מקרקעין – היתל השבחה
433	4.2.20	סעיף 39(11א) לחוק מיסוי מקרקעין – הוצאות הכרוכות בתשלום המס
435	4.2.21	סעיף 39(12) לחוק מיסוי מקרקעין – ניכוי הוצאות במרקם של "כנסה לנעלים"
438	4.3	סעיף 39א לחוק מיסוי מקרקעין – ניכוי הוצאות ריבית ריאלית
441	4.3.1	תכלית החוקה לעומת לשון החוק המצמצמת
442	4.3.2	פרשנות רשות המסים לסעיף
443	4.3.3	הלוואה מקרוב
444	4.3.4	"המסלול היורוק"
445	4.4	סעיף 40 לחוק מיסוי מקרקעין – חישוב הניכוי במכירת חלק מזכות במרקעין
447	4.5	סעיף 42 לחוק מיסוי מקרקעין – איסור ניכוי כפל
448	4.5.1	ייחוס הוצאות
450	4.5.2	נכויות הוצאות הנוגעות להליכים משפטיים בשל ביטול עסקה קודמת
451	4.7	סעיפים 43, 44 ו-45 לחוק מיסוי מקרקעין – סעיפים שבוטלו בתיקון חוק
452	4.8	סעיף 46 לחוק מיסוי מקרקעין – הוצאות שלא יותרו
455	פרק חמישי: חוק מיסוי מקרקעין – פרק חמישי: סכום המס	
459	5.1	מבוא
460	5.2	סעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין: הגדרות
460	5.2.1	מדד
462	5.2.2	פחית
462	5.2.2.1	כללי

462	פחח חשבונאי	5.2.2.2
463	עלות הנכס המופחת	5.2.2.2.1
464	שיטות הפחת	5.2.2.2.2
466	פחח לצורכי מס	5.2.2.3
466	פחח לנכס מקרקעין	5.2.2.4
467	פחח בדירות אשר הושכו למגורים	5.2.2.5
471	פחח מואץ	5.2.2.6
471	מענק לרכישת המקרקעין כפחח לעניין הסעיף	5.2.2.7
472	ערך הוצאות ששולמו לאחר יום המכירה	5.2.3
473	יתרת שווי הרכישה	5.2.4
474	יתרת שווי רכישה מתואמת	5.2.5
480	מס רכוש	5.2.5.1
481	הוצאות אחרות	5.2.5.2
482	הוצאות רייבית ריאליות	5.2.5.3
482	הוצאות שהוצאו לאחר יום המכירה	5.2.5.4
482	סכום אינפלציוני	5.2.6
483	סכום אינפלציוני חייב	5.2.7
484	שבח ריאלי	5.2.8
484	יום התחילה	5.2.9
485	שבח ריאלי עד יום התחילה	5.2.10
486	מועד השינוי	5.2.11
486	שבח ריאלי לאחר יום התחילה ועד למועד השינוי	5.2.12
487	יתרת שבח ריאלי לאחר מועד השינוי	5.2.13
487	שנת מס	5.2.14
488	הפסד במכירת זכות במקרקעין	5.2.15
488	דירת מגורים מזוכה	5.2.16

489	יום המעבר	5.2.17
489	שבח ריאלי עד יום המעבר	5.2.18
490	סעיף 48 לחוק מיסוי מקrukען: המס על השבח	5.3
490	המס על השבח הריאלי – כללי	5.3.1
494	המס על השבח הריאלי בדירות מגורים מזוכה חיבת	5.3.2
495	המס על השבח האינפלציוני	5.3.3
497	המס על השבח ההיסטורי	5.3.4
498	הגדלת שיעור המס על שבח "היסטורי"	5.3.5
502	הנחה במס השבח למוכר זכות אשר נרכשה בתקופה 7.11.2001 עד 31.12.2003	5.3.6
504	פרישת השבח הריאלי	5.3.7
511	סעיף 48 לחוק מיסוי מקrukען: הפחחת שיעורי המס השבח במכירת מקrukען בתקופה 7.11.2001 – 31.12.2003	5.4
513	סעיף 48 לחוק מיסוי מקrukען: השבח – חלק מההכנסה החיבת	5.5
515	למי נתונה קידמות המיסוי? למנהלו או לפקיד השומה?	5.5.1
517	הshaw – חלק מההכנסה החיבת	5.5.2
522	סעיף 48 לחוק מיסוי מקrukען: שיעור מיוחד להפקעה	5.6
525	הוראת שעה – הפחחת שיעור המס על מכירות קרקע לבנייה למגורים	5.7
525	כללי	5.7.1
526	סעיפים הוראת השעה	5.7.2
534	הוראת שעה לתיקון מס' 76 לחוק, לתקופה מיום 1.1.2014 עד 31.12.2017 (תקופת המעבר)	5.8
541	סעיף 121ב' לפקודת מס הכנסה: מס על הכנסות גבוהות	5.9
545	פרק שישי: חוק מיסוי מקrukען – פרק חמישי 1: פטור לדירות מגורים מזוכה	
549	מבוא	6.1
552	תמצית הסדר המס שקבע המחוקק בפרק חמישי 1 לחוק	6.1.1

552	עמידה בתנאי הסף	6.1.2
553	תחולתה של אחת מעילות הפטור שבפרק	6.1.3
554	בדיקה כי אף אחת משתי המגבלות שנקבעו בפרק אינה חלה	6.1.4
555	סעיף 49(א) לחוק מיסוי מקרקעין: הגדרה וחזקה	6.2
557	משך הזמן שבו נדרש שימוש למגורים	6.2.1
557	בחינת השימוש למגורים רק ממועד הפיכת הנכס לדירת מגורים	6.2.2
558	בחינת השימוש למגורים בדירה שהועברה לモכר בלבד חבות במס	6.2.3
559	חזוקות מקילות	6.2.3.1
561	סעיף 49(ב) לחוק מיסוי מקרקעין: חזקת התא המשפחתית	6.3
561	חזקת התא המשפחתית	6.3.1
562	"בן זוג"	6.3.2
566	פירוק התא המשפחתית	6.3.3
567	הקטין והטא המשפחתית	6.3.4
570	גבולות חזקת התא המשפחתית	6.3.5
572	סעיף 49(א) לחוק מיסוי מקרקעין: תנאים לפטור	6.4
572	תושבות המוכר – תושבות בישראל או היעדר בעלות על דירה במדינת התושבות	6.4.1
576	מכירת מלא זכויות המוכר בדירה	6.4.2
577	בקשת פטור	6.4.3
580	סעיף 49(א) לחוק מיסוי מקרקעין: תנאים לפטור	6.5
581	סעיף 49(ב) לחוק מיסוי מקרקעין: תנאים לפטור	6.6
583	סעיף 49ב לחוק מיסוי מקרקעין: פטור לדירת מגורים מזוכה	6.7
585	סעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין: פטור אחת לשנה וחצי לדירות מגורים יחידה	6.8
591	סעיף 49ג לחוק מיסוי מקרקעין: חזקת דירות מגורים יחידה	6.9

- | | | |
|-----|---|--------|
| 592 | הדירה הנוספת נרכשה כתחליף לדירה הנמכרת ב-18 החודשים
שקדמו למכירה | 6.9.1 |
| 595 | הדירה הנוספת הושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב
בטבת התשנ"ז (1 בינואר 1997) | 6.9.2 |
| 595 | חלוקת של המוכר בבעלותה אינו עולה על שלישי ולגבי דירה
שהתקבלה בירושה,חלוקת של המוכר בבעלותה אינו עולה על
מחצית | 6.9.3 |
| 596 | הדירה הנוספת היא דירת ירושה והתקיימו בה תנאי סעיף
סבב(5)(א) ו-(ב). | 6.9.4 |
| 597 | סעיף 4ד לחוק מיסוי מקrukען: חזקת דירת מגורים נוספת | 6.10 |
| 599 | מכירת דירת מגורים בפטור לפי סעיף 4ב(2) בתקופת המעבר | 6.10.1 |
| 600 | סעיפים 4ב(3) ו-(4) לחוק מיסוי מקrukען: סעיפי פטור שבוטלו | 6.11 |
| 601 | סעיף 4ב(5) לחוק מיסוי מקrukען: פטור לדירה שהתקבלה בירושה | 6.12 |
| 606 | סעיף 4ב(6) לחוק מיסוי מקrukען: פטור למוסד ציבורי
מכירת דירת מגורים בסכום העולה על תקורת הפטור הקבוע
בסעיף 4א(א) | 6.13.1 |
| 610 | סעיף 4ה לחוק מיסוי מקrukען: פטור חד-פעמי – הוראה מיוחדת | 6.14 |
| 619 | סעיף 4ו לחוק מיסוי מקrukען: סייג לדירה שנתקבלה במתנה
תקופות הציון | 6.15 |
| 621 | 6.15.1 | 6.15.1 |
| 622 | 6.15.2 קבלת כסף אשר מימן את רכישת הדירה | 6.15.2 |
| 624 | 6.15.3 הלוואה כמתנה | 6.15.3 |
| 625 | 6.15.4 קבלת חלק מדירה במתנה | 6.15.4 |
| 625 | 6.15.5 נתול הראיה | 6.15.5 |
| 626 | סעיף 4ז לחוק מיסוי מקrukען: כשהმוחיר מושפע מהאפשרות
لتוספת בנייה | 6.16 |
| 628 | 6.16.1 "פיצול פיזי" | 6.16.1 |
| 630 | 6.16.2 פיצול רכיבי התמורה – סעיף 4ז לחוק מיסוי מקrukען | 6.16.2 |

633	6.16.3 פטור מוגבל לתמורה בגין זכויות הבניה הנוספות
634	6.16.4 מיסוי הרכיב שאינו פטור
635	6.16.5 פטור יחסיל כל מוכר – סעיף 149(א) לחוק מיסוי מקrukעין
635	6.16.6 משק חקלאי
636	6.17 סעיף 149 לחוק מיסוי מקrukעין: פטור על תשלום אייזון
637	6.18 סעיף 49 לחוק מיסוי מקrukעין: כללים למוגורי קבוע
638	6.19 הערת סיכום – אלטרנטיבה להסדר שבפרק
פרק שבע: חוק מיסוי מקrukעין – פרק חמישי 2: אופציה במקrukעין	
639	7.1 מבוא
641	7.2 סעיף 49 לחוק מיסוי מקrukעין – הגדרות
642	7.3 סעיף 49 לחוק מיסוי מקrukעין – הוראה מיוחדת במשמעות זכות
פרק שני: חוק מיסוי מקrukעין – פרק חמישי 4: פינוי בגין	
649	8.1 ריק – פינוי בגין
651	8.2 מסלול אחד – סעיף 14 לחוק הרשות להתחדשות עירונית – מסלול רשותות מקומית
654	8.3 מסלול נוסף – מסלול ההכרזה לפי סעיף 15 לחוק הרשות להתחדשות עירונית – מסלול מיסוי
657	8.3.1 כללי
657	8.3.2 סעיף 15(א) לחוק הרשות להתחדשות עירונית – הגדרת "הוועדה" לעניין הסעיף
657	8.3.3 סעיף 15(ב) לחוק הרשות להתחדשות עירונית – תנאים להכרזה
658	8.3.4 סעיף 15(ג) לחוק הרשות להתחדשות עירונית – הוראת שעה עד ליום 31.12.2023

662	סעיפים 15(ד) ו-(ה) לחוק הרשות להתחדשות עירונית – תוקפו של צו ההכרזה	8.3.5
663	סעיפים 15(1) ו-(ז) לחוק הרשות להתחדשות עירונית – תחולת חוק מיסוי מקראקעין וחוק מע"מ	3.8.6
663	פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקראקעין	8.4
667	סעיף 49יט לחוק מיסוי מקראקעין – הגדרות וחזקות	8.5
676	סעיף 49ב לחוק מיסוי מקראקעין – יום המכירה	8.6
682	סעיף 49כ לחוק מיסוי מקראקעין – חובת דיווח וקבלת החלטה מקדמית	8.7
684	סעיף 49כב לחוק מיסוי מקראקעין – סעיף הפטור ממסים	8.8
684	�קרונות הפטור	8.8.1
687	סעיף 49ככ(א) לחוק מיסוי מקראקעין – פטור ממסים	8.8.2
692	סעיף 49ככ(א) לחוק מיסוי מקראקעין	8.8.3
694	סעיף 49ככ(ב) לחוק מיסוי מקראקעין	8.8.4
696	סעיף 49cg לחוק מיסוי מקראקעין – יום ושווי רכישת יחידת המגורים החלופית והזכות הנוספת	8.9
696	כללי	8.9.1
697	יום ושווי רכישה כאשר כל המכירה ליום הופטרה ממש	8.9.2
698	יום ושווי רכישה כאשר המכירה ליום זכתה לפטור חלקי ממש	8.9.3
701	יום ושווי רכישה כאשר נמדד ליום נכס שאינו זכות במקראקעין	8.9.4
702	סעיף 49cd לחוק מיסוי מקראקעין – פטור ממש רכישה	8.10
702	סעיף 49ca לחוק מיסוי מקראקעין – שווי רכישת של היום	8.11
704	סעיף 49co לחוק מיסוי מקראקעין – פטור נוסף	8.12
705	סעיף 49co' לחוק מיסוי מקראקעין – פטור ליחידה אחרת	8.13
707	סעיף 49ch לחוק מיסוי מקראקעין – הכרזה על מתחם פינוי בגין במסלול מיסוי	8.14
707	סעיף 49ct לחוק מיסוי מקראקעין – הוראת תחולת	8.15

707	8.16 סעיף 4ל לחוק מסוי מקרקעין – הוראות לגבי מתחם להתחדשות עירונית
708	8.17 סעיף 4ללא לחוק מסוי מקרקעין – הסמכה
709	פרק תשיעי: חוק מסוי מקרקעין – פרק חמישי 5: פטור בעסקאות תמ"א 38
711	9.1 מבוא
713	9.2 החבות במס
718	9.2.1 היבט חוקתי
719	9.3 סעיף 4לב לחוק מסוי מקרקעין – הגדרות
724	9.4 סעיף 4לבו לחוק מסוי מקרקעין – יום המכירה
730	9.5 סעיף 4לבב לחוק מסוי מקרקעין – חובת הודעה ודיוח
732	9.6 סעיף 4לג לחוק מסוי מקרקעין – פטור ממיס במכירה שתמורתה מושפעת מזכויות בניה לפי תכנית החיזוק
735	9.7 סעיף 4לגו לחוק מסוי מקרקעין – פטור ממיס במכירה שתמורתה מושפעת מזכויות בניה לפי תכנית החיזוק בדרך של הרישה
744	9.7.1 הצורך בקביעת הוראות בדבר חישוב המס במכירת הדירות החלופיות
746	9.7.2 Tam"a חיזוק בשילוב הרישת קומה עליונה בזיקה לשאלת "הדירה המטפס"
747	9.8 סעיף 4לד לחוק מסוי מקרקעין – פטור בעסקאות ברכוש המשותף
749	9.9 סעיף 4לה לחוק מסוי מקרקעין – סייג לפטור
749	9.10 סעיף 4לו לחוק מסוי מקרקעין – אי-שלילת שימוש בפטור אחר ממס
750	9.11 סעיף 4לו2 לחוק מסוי מקרקעין – תחולת הפרק

תוכן עניינים מפורט – כרך ב

		פרק עשרו: חוק מסויי מקרקעין – פרק שני: פטורים אחרים ודוחית מועדי תשלום
751		
756	10.1	סעיף 50 לחוק מסויי מקרקעין – מכירה החייבת במס הכנסה
758	10.1.1	מעמד הרוכשים מקרקעין שטרם קיבלו טופס 50
761	10.2	סעיפים 51 ו-52 לחוק מסויי מקרקעין – דחיתת מועד תשלום המס
763	10.3	סעיף 53 לחוק מסויי מקרקעין – ייפוי כוח לבצע מכירה
765	10.4	סעיף 54 לחוק מסויי מקרקעין – העברת שליטה הפטורה ממס
767	10.5	סעיף 55 לחוק מסויי מקרקעין – מניעת מס כפל
769	10.6	סעיף 56 לחוק מסויי מקרקעין – פטור מאגרת העברת מקרקעין
770	10.7	סעיף 57 לחוק מסויי מקרקעין – פעולה במניות נסחרות בכורסה
	10.8	סעיף 59 לחוק מסויי מקרקעין – סמכות שר האוצר לפטור ממס פעולה באיגודים
771		
773	10.9	סעיף 60 לחוק מסויי מקרקעין – מכירה למدينة, לרשותות מקומיות ולמוסדות לאומיים
	10.10	סעיף 61 לחוק מסויי מקרקעין – פטור במכירה למוסד ציבורי ופטור במכירה על ידי מוסד ציבורי
774		
777	10.10.1	מי הם "מוסד ציבורי"?
779	10.10.2	מכירת "זכות במקרקעין"
779	10.10.3	סעיף 61(א) לחוק מסויי מקרקעין – מתנה למוסד ציבורי
	10.10.4	סעיף 61(ג) לחוק מסויי מקרקעין – מכירת מקרקעין
780		שהתקבלו במתנה פטורה ממס
781	10.10.5	הפטור למוסד ציבורי המוכר מקרקעין – כללי
	10.10.6	סעיף 61(ב) לחוק מסויי מקרקעין – הפטור למוסד ציבורי המוכר מקרקעין
782		

784	10.10.6.1 "בידי המוסד"
785	10.10.6.2 "שימוש במישרין"
786	10.10.6.3 מנין התקופות
787	10.11 סעיף 62 לחוק מיסוי מקrukין – מתנות לקרוبيים
790	10.12 סעיף 63 לחוק מיסוי מקrukין – פטור על ויתור ולא תמורה
791	10.13 סעיף 64 לחוק מיסוי מקrukין – פטור בהפקעה שתמורתה זכות במקrukין
793	10.13.1 הסכם כתוצאה מאיים בהפקעה
793	10.13.2 שינוי ייעוד למלאי עסק
794	10.14 סעיף 65 לחוק מיסוי מקrukין – פטור בהחלפות מסויימות
796	10.15 סעיף 66 לחוק מיסוי מקrukין – פטור בחלוקת קרקע למתיישבים
796	10.16 סעיף 67 לחוק מיסוי מקrukין – פטור באיחוד וחלוקת
798	10.16.1 חלוקה
799	10.16.2 איחוד
799	10.16.3 היקף הפטור שבסעיף
802	10.16.4 "חלוקת מקrukין"
804	10.17 סעיף 68 לחוק מיסוי מקrukין – פטור בהחלפת מקrukין בין חברי אגודה להתיישבות(Clalit)
805	10.18 סעיף 69 לחוק מיסוי מקrukין – העברת של זכות מנאמן לננה
809	10.19 סעיף 72 לחוק מיסוי מקrukין – פטור לרשות מקומית וגופים נוספים
811	10.20 סעיף 72א לחוק מיסוי מקrukין – שלילת פטור לדירה בבניין להשכלה 811 רקו
814	10.20.1 התנאים לקבלת הפטבות
817	10.20.3 התנאים לקבלן חמישים דירות לפחות
818	10.20.3.1 הפטבות
821	10.20.3.2 פטור ממע"ט

- 10.20.4 סעיף 27א לחוק מיסוי מקרקען – שלילת פטור לדירה בבניין
821 שהיה זכאי להטבות לפי חוק לעידוד השקעות הון
- 10.21 העברת מקרקען כחלק משינוי מבנה תאגידי
822 10.21.1 מבוא
- 10.21.2 העברת מקרקען לחברה
823 10.21.2.1 העברת מקרקען לפי חלק ה'2 לפקודת מס
824 הכנסה
825 10.21.2.2 העברת נכס תמורה מנויות – פרק שלישי לחלק
826 ה'2 לפקודה
827 10.21.2.2.1 הגדרות
828 10.21.2.2.2 העברת מלא הזכיות בנכס לחברה
829 על ידי אדם אחד
830 10.21.2.2.3 העברת נכס בידי מספר בני אדם
831 לחברה
832 10.21.2.2.4 הוראות לעניין סעיפים 104
833 ו-סעיף 104ב לפקודה
834 – סעיף 104(ב)(2) לפקודה
835 842 תוצאות הפרת הסעיף
836 10.21.2.2.6 סעיפים 104-1104 לפקודה –
837 עיקנון רצף המס
838 10.21.1.2.2.7 סעיף 1104 לפקודה – הוראות
839 שונות
840 10.21.3 העברת מקרקען לתאגיד לפי סעיף 70 לחוק
841 846 סעיף 70 – פטור מותנה למיכרות לאיגודים
842 10.21.3.1 קביעית יום ושווי הרכישה של הזכות המועברת
843 10.21.3.2 סיכום הבדיקה בין העברת לפי סעיף 70 לחוק לסעיף 104
844 לפקודה:
845 852 העברת מקרקען כחלק מפירוק חברת 10.22

853	10.22.1 סעיף 93 לפוקודת
859	10.22.1 סעיף(בב) 93 לפוקודת
861	10.22.2 סעיף 71 לחוק מיסוי מקrukין – העברת זכויות במקrukין אגב פירוק איגוד
867	10.22.3 סעיף 71א לחוק מיסוי מקrukין – רוחה נוספת בפירוק
873	10.22.4 סעיף 72ב לחוק מיסוי מקrukין – שלילת פטור לזכות שהתקבלה כתוצאה מפירוק איגוד
877	פרק אחד-עשר: חוק מיסוי מקrukין – פרק שני: הצהרות ושומה
875	11.1 מבוא
877	11.2 סעיף 73 לחוק מיסוי מקrukין – הצהרות
880	11.2.1 הגשת הצהרה על ידי מוכר זכויות במקrukין
880	11.2.2 הגשת הצהרה על ידי עושה פעולה באיגוד מקrukין
881	11.2.3 הגשת הצהרה על ידי רוכש זכויות במקrukין או זכויות באיגוד מקrukין
882	11.3 סעיף 74 לחוק מיסוי מקrukין – הودעה על נאמנות
883	11.4 סעיף 75 לחוק מיסוי מקrukין – הצהרות על ידי איגוד או על ידי בעל הרכויות בו
885	11.5 סעיף 75א לחוק מיסוי מקrukין – הודעה על עסקה המותנית בתנאי עתידי
886	11.6 סעיף 76 לחוק מיסוי מקrukין – מועד הודעה כשתנאי של פטור חל להתקיים
887	11.7 סעיף 76א לחוק מיסוי מקrukין – הגשת הצהרה באופן מקוון
890	11.8 סעיף 77 לחוק מיסוי מקrukין – פטור מהצהרות בעסקאות מסוימות
890	11.9 סעיף 78 לחוק מיסוי מקrukין – שומה בנסיבות זכויות במקrukין או בפעולה באיגוד מקrukין
892	11.9.1 תקופת הוצאת השומה

893	11.9.2	שומה לפי מיטב השפיטה
894	11.9.3	תיקון טעות בשומה
895	11.10	סעיף 79 לחוק מסוי מקרקעין – שומות במכירת זכות באיגוד
	11.11	סעיף 79א לחוק מסוי מקרקעין – הנמקה לפי מיטב השפיטה ומיתן זכות טיעון
895	11.12	סעיף 81 לחוק מסוי מקרקעין – הودעה על חיוב במס באיגוד
	11.13	סעיף 82 לחוק מסוי מקרקעין – שומה כשלא נמסרה הצהרת המוכר או הרוכש
899	11.14	סעיף 84 לחוק מסוי מקרקעין – סמכות להתעלם מעסקאות מסוימות
902	11.14.1	העברת נכס במתנה תוך שמירת הזכות לקבלת הפרות
909	11.15	סעיף 85 לחוק מסוי מקרקעין – תיקון שומה
912	11.16	סעיף 85א לחוק מסוי מקרקעין – תיקון שומה בשינוי מבנה
917	11.17	סעיף 86 לחוק מסוי מקרקעין – הודעות שומה
918	11.18	החלטה מיסוי
918	11.18.1	כללי
920	11.18.2	סעיף 158ב' לפקודה – הגדרות
921	11.18.3	סעיף 158ג' לפקודה – סמכות לעניין החלטת מיסוי
922	11.18.4	סעיף 158ד' לפקודה – בקשה להחלטת מיסוי
924	11.18.5	סעיף 158ה' לפקודה – אגרת בקשה
924	11.18.6	סעיף 158ו' לפקודה – הוראות נוספות
927		פרק שניים-עשר: חוק מסוי מקרקעין – פרק שנייני: השגה וערעור
929	12.1	מבוא
932	12.2	סעיף 87 לחוק מסוי מקרקעין – השגה
934	12.2.1	כללי
942	12.3	סעיף 87א לחוק מסוי מקרקעין – החלטה בהשגה

943	סעיף 88 לחוק מיסוי מקווקעין – ערד על החלטת המנהל	12.4
945	סעיף 89 לחוק מיסוי מקווקעין – הרכב וסמכויות ועדת העיר	12.5
950	סעיף 90 לחוק מיסוי מקווקעין – עדרעור על החלטת ועדת העיר	12.6
955	פרק שלושה-עשר: חוק מיסוי מקווקעין – פרק תשיעי: תשלום המס וגבייתו	
957	13.1 מבוא	
958	סעיף 90א לחוק מיסוי מקווקעין – תשלום לאחר הודעה על סכום מס	13.2
959	סעיף 91 לחוק מיסוי מקווקעין – תשלום יתרת מס על פי שומה	13.3
961	סעיף 91א לחוק מיסוי מקווקעין – ריבית על דחיתת מועד תשלום	13.4
963	סעיף 92 לחוק מיסוי מקווקעין – גביית המס	13.5
966	סעיף 93 לחוק מיסוי מקווקעין – גביית המס במכירה מאונס	13.6
968	סעיף 94 לחוק מיסוי מקווקעין – ריבית בשל פיגור בתשלום	13.7
971	סעיף 94א לחוק מיסוי מקווקעין – קנס על אי-יהגת הצהרה או הודעה	13.8
974	סעיף 94ב לחוק מיסוי מקווקעין – קנס על פיגור בתשלום	13.9
975	סעיף 94ג לחוק מיסוי מקווקעין – סמכות המנהל לפטור מתשלום קנס	13.10
975	סעיף 94ד לחוק מיסוי מקווקעין – זיקפת תשלום	13.11
977	סעיף 95 לחוק מיסוי מקווקעין – קנס על גרעון	13.12
983	סעיף 95א לחוק מיסוי מקווקעין – גביית מס בסיבות מיוחדות	13.13
986	סעיף 95ב לחוק מיסוי מקווקעין – בקשה לרשם לענייני המרכז להטלת הגבלות	13.14
989	פרק ארבעה-עשר: חוק מיסוי מקווקעין – פרק עשירי: סמכויות	
991	14.1 מבוא	
991	סעיף 96 לחוק מיסוי מקווקעין – סמכות לדריש מסמכים וידיעות ולהיכנס	14.2
993	סעיף 97 לחוק מיסוי מקווקעין – חקירות וחיפושים	14.3

תוכן עניינים מפורט – כרך ב

995	פרק חמישה-עשר: חוק מסויי מקרעין – פרק אחד-עשר: עבירות ועונשים	
997	15.1	מבוא
998	15.2	סעיף 98 לחוק מסויי מקרעין – עבירות ועונשים
1001	15.2.1	סעיף 98(א) לחוק מסויי מקרעין
1005	15.2.2	סעיף 98(ב) לחוק מסויי מקרעין
1006	15.2.3	סעיף 98(ב') לחוק מסויי מקרעין
1006	15.2.4	סעיף 98(ג) לחוק מסויי מקרעין
1006	15.2.5	סעיף 98(ג') לחוק מסויי מקרעין
1007	15.2.6	סעיף 98(ג'') לחוק מסויי מקרעין
1009	15.2.7	סעיף 98(ד) לחוק מסויי מקרעין
1009	15.3	סעיף 98א לחוק מסויי מקרעין – תשלום קנס או כופר שהוטל על הזולות
1011	15.4	סעיף 99 לחוק מסויי מקרעין – עבירות על ידי תאגיד
1012	15.5	סעיף 100 לחוק מסויי מקרעין – חבות לתשלום המס
1012	15.6	סעיף 101 לחוק מסויי מקרעין – כופר כסף
1015	פרק שישה-עשר: חוק מסויי מקרעין – פרק שניים-עשר: הוראות שונות	
1017	16.1	מבוא
1018	16.2	סעיף 102 לחוק מסויי מקרעין – ביטול עסקה
1019	16.2.1	מכירת הזכות לשני צדים שונים
1020	16.2.2	החלפת דירה לפני גמר בנייתה
1020	16.2.3	ביטול עסקת מתנה
1021	16.2.4	ביטול עסקת מתנה לאחר מות נותן המתנה
1021	16.2.5	ביטול חברות בקבוצת רכישה
1022	16.2.6	אי-ימוש אופציה
1023	16.2.7	מיסוי פיצויים שהתקבלו בשל ביטול העסקה

1024	סעיף 103 לחוק מיסוי מקראקיין – החזרת מס שנגבה בטעות	16.3
1024	סעיף 103א לחוק מיסוי מקראקיין – הפרשי הצמדה וריבית על החזר	16.4
1025	סעיף 103ב לחוק מיסוי מקראקיין – סמכות להחזר מס לתושב חוץ	16.5
1026	סעיף 104 לחוק מיסוי מקראקיין – זיכוי מס שבח במס עזובן	16.6
1027	סעיף 105 לחוק מיסוי מקראקיין – שמירות סוד	16.7
1031	סעיף 105א לחוק מיסוי מקראקיין – מאגר מידע	16.8
1033	סעיף 106 לחוק מיסוי מקראקיין – הסכמה על ידי חברות שכון	16.9
1033	סעיף 107 לחוק מיסוי מקראקיין – הארכת מועד	16.10
1035	סעיף 108 לחוק מיסוי מקראקיין – פגמים וליקויים	16.11
1036	סעיף 109 לחוק מיסוי מקראקיין – מסירת הודעות	16.12
1038	סעיף 109א לחוק מיסוי מקראקיין – ייצוג נישום בידי דודת השbone ויועץ מס	16.13
1040	סעיף 110 לחוק מיסוי מקראקיין – סדרי דין ואגדות בעודות עדר	16.14
1041	סעיף 111 לחוק מיסוי מקראקיין – אציגת סמכויות	16.15
1042	סעיף 112 לחוק מיסוי מקראקיין – טפסים	16.16
1043	סעיף 113 לחוק מיסוי מקראקיין – ביטולים	16.17
1043	סעיף 114 לחוק מיסוי מקראקיין – אימנת ניכויים לפי פקודת מס הכנסה	16.18
1044	סעיף 115 לחוק מיסוי מקראקיין – ביצוע ותקנות	16.19

פרק שבעה-עשר: חוק מיסוי מקראקיין – פרק שלושה-עشر: תחילת והוראות

מעבר		
1047	מבוא	17.1
1049	סעיף 116 לחוק מיסוי מקראקיין – תחילת	17.2
1050	סעיף 117 לחוק מיסוי מקראקיין – רישום זכות במקראקיין של איגוד על שם בעליין	17.3
1051	סעיף 118 לחוק מיסוי מקראקיין – הצהרות על ידי איגוד מקראקיין	17.4

- 17.5 סעיף 119 לחוק מיסוי מקוטעין – הצהרות על ידי נאמנים
17.6 סעיף 120 לחוק מיסוי מקוטעין – הוראות מעבר

שער שני: מס רכישה

- פרק שמונה-עשר: סעיף 9 לחוק מיסוי מקוטעין: מס רכישה
18.1 מבוא
18.2 תיקון מס' 5 לחוק
18.3 סעיף 9 לחוק מיסוי מקוטעין – מס רכישה
18.3.1 שיעורי המס הרכישה במקרים שונים
18.3.2 פעולה באיגוד מקוטעין
18.3.3 הגדרת "בנייה" ו"דירות מגורים"
18.3.4 שיעורי מס הרכישה ברכישת "דירות מגורים" ו"דירות מגורים ייחידה"
18.3.4.1 חזקת התא המשפטי
18.3.4.2 דירה חלופית
- פרק תשעה-עשר: תקנות מס רכישה
19.1 מבוא
19.2 תקנה 2 לתקנות מס רכישה – שיעורי מס רכישה
19.2.1 זכויות באיגוד מקוטעין המחזק דירת מגורים
19.2.2 תקנה 2(2)(א) לתקנות מס רכישה
19.2.3 תקנה 2(2)(ב) לתקנות מס רכישה
19.2.4 תקנה 2(2)(ג) לתקנות מס רכישה
19.2.5 תקנה 2(2)(ד) לתקנות מס רכישה
19.3 תקנה 3 לתקנות מס רכישה – תאגידיים שנוסדו בחוק

1104	תקנה 4 לתקנות מס רכישה – מוסדות לאומיים	19.4
	תקנה 5 לתקנות מס רכישה – האפטורופוס לנכס נפקדים	19.5
1105	והאפטורופוס לנכסים גרמניים	
	תקנה 6 לתקנות מס רכישה – חברות ממשלתיות עירוניות לשיכון, דיור והשכרה	19.6
1105		
1106	תקנה 7 לתקנות מס רכישה – אגודות למען החיל	19.7
1107	תקנה 8 לתקנות מס רכישה – רשות מקומית	19.8
1108	תקנה 8(א) לתקנות מס רכישה	19.8.1
1109	תקנה 8(ב) לתקנות מס רכישה	19.8.2
1109	תקנה 8(ג) לתקנות מס רכישה	19.8.3
1109	תקנה 8(ד) לתקנות מס רכישה	19.8.4
1109	תקנה 9 לתקנות מס רכישה – מוסדות ציבור	19.9
1112	רכישת נכס בידי "מוסד ציבורי" אחר או "רשות מקומית"	19.9.1
	תקנה 11 לתקנות מס רכישה – נכה, עיוור, נפגע ומשפחות חילילים שנספו במערכה	19.10
1113		
1116	כללי	19.10.1
1117	מי הם נכה?	19.10.2
1123	קטין נכה	19.10.3
1125	בני משפחה של חללי צה"ל ונפגעי פעולות איבה	19.10.4
1129	התנאים לקבלת ההקללה	19.10.5
1129	"זכות במקרקעין"	19.10.5.1
1129	לשם שכינו של הנכה	19.10.5.2
1132	ההקללה ניתנת פעםיים בלבד	19.10.5.3
1132	תקנה 11(ב) לתקנות מס רכישה – מתן ההקללה לבן הזוג	19.10.6
1132	תקנה 11(ד) לתקנות מס רכישה – מתן ההקללה לחילק המתieverס	19.10.7
1134	לדירות המגורים	

- | | |
|------|---|
| 1134 | 19.11 תקנה 12 לתקנות מס רכישה – הקללה לעולה חדש |
| 1134 | 19.11.1 כללית |
| 1135 | 19.11.2 הגדרת "עליה" לצורך התקנה |
| 1137 | 19.11.3 התנאים לקבלת ההקללה |
| 1142 | 19.11.4 מתן הקללה גם לבן הזוג של העולה |
| 1143 | 19.11.5 מספר הפעמים שבהן ניתן להשתמש בהקללה |
| 1144 | 19.11.6 מידוד גובה התקפה |
| 1144 | 19.12 תקנה 13 לתקנות מס רכישה – העברה לאזרע פיתוחה |
| 1145 | 19.13 תקנה 14 לתקנות מס רכישה – העברות זכות במרקען המוקנים על פי החוק |
| 1145 | 19.14 תקנה 15 לתקנות מס רכישה – מדינת חוץ |
| 1147 | 19.15 תקנה 15א לתקנות מס רכישה – מוסד ציבורי תושב חוץ |
| 1148 | 19.16 תקנה 16 לתקנות מס רכישה – משק חוקלי |
| 1150 | 19.17 תקנה 16א לתקנות מס רכישה – מידוד הסכומים בתקנה 16 |
| 1151 | 19.18 תקנה 17 לתקנות מס רכישה – חלוקה, פיצול או איחוד של קרקע כללית |
| 1152 | 19.19 תקנה 18 לתקנות מס רכישה – העברה מחברת חוץ |
| 1154 | 19.20 תקנה 19 לתקנות מס רכישה – העברה מתאגיד לתאגיד |
| 1158 | 19.21 תקנה 19א לתקנות מס רכישה – מכירת זכות באיגוד במרקען בידי כל בעלי הזכויות באיגוד |
| 1160 | 19.22 תקנה 20 לתקנות מס רכישה – מכירה לקרווב |
| 1162 | 19.23 תקנה 20א לתקנות מס רכישה – מכירה שלל עליה סעיף 62(ב) לחו"ק |
| 1163 | 19.24 תקנה 21 לתקנות מס רכישה – מכירה לבן-זוג |
| 1163 | 19.25 תקנה 22 לתקנות מס רכישה – ויתור על זכות במרקען |
| 1163 | 19.26 תקנה 23 לתקנות מס רכישה – חלוקת קרקע |
| 1164 | 19.27 תקנה 24 לתקנות מס רכישה – קרקע ומוחברים עליה |
| 1164 | 19.28 תקנה 26 לתקנות מס רכישה – מכירה לחייב בפשיטת רגל |

1165	19.29 תקנה 27 לתקנות מס רכישה – פטור מכירות מסויימות
1168	19.30 תקנה 27א לתקנות מס רכישה – פטור במכירת זכות שהתקבל אגב פירוק
1170	19.31 תקנה 28 לתקנות מס רכישה – גביית הוספת מס רכישה כשלא התמלא תנאי לפטור
1173	19.32 תקנה 29 לתקנות מס רכישה – הוראות מעבר
1174	19.33 תקנה 30 לתקנות מס רכישה – תחילת
1175	19.34 תקנה 31 לתקנות מס רכישה – השם

שער שלישי: מס ריבוי דירות והעמדת דירה לשימוש בעל מנויות

1179	פרק עשרים: מס ריבוי דירות
1183	20.1 מבוא
1184	20.2 סקירת מגנון החוק ודוגמאות
1185	20.2.1 שיעור הבעלות המחייב במס
1186	20.2.2 גובה המס
1188	20.2.3 פטור מהמס
1189	20.2.4 דירות שלא תמנינה לצורכי החוק או כמה דירות שתימנינה כדירה אחת
1190	20.2.5 התבות לחיבת שימוש דירות עד 1.10.2017
1193	20.3 סעיף 115 לחוק ההטייעולות הכלכלית – הגדרות
1204	20.4 סעיף 116 לחוק ההטייעולות הכלכלית – פרשנות
1205	20.5 סעיף 117 לחוק ההטייעולות הכלכלית – מס ריבוי דירות
1210	20.6 סעיף 118 לחוק ההטייעולות הכלכלית – סכום המס
1210	20.6.1 מבוא
1211	20.6.2 קביעת ערך הדירה ושיעור המס

1220	סעיף 119 לחוק ההתיעלות הכלכלית – חוקות חלוטות לעניין בעלות סעיף 120 לחוק ההתיעלות הכלכלית – דירות מגורמים אשר לא ימנו לצורך הטלת המס	20.7 20.8
1222		20.8.1
1230	הтиיחסות למצבים ביןיים – פינוי ביןוי ותמן"א 2/38	20.9
1230	סימן ג' לחוק ההתיעלות הכלכלית – הלכתי השומה והצהרה סעיף 121 לחוק ההתיעלות הכלכלית – הودעת שומה	20.9.1
1231	מותנית	20.9.2
1235	סעיף 122 לחוק ההתיעלות הכלכלית – הצהרה והודעה על שינוי	20.9.3
1236	סעיף 123 לחוק ההתיעלות הכלכלית – סופיות בחירות הדירה החיבת	20.9.4
1237	סעיף 124 לחוק ההתיעלות הכלכלית – אופן ההגשה	20.9.5
1238	סעיף 125 לחוק ההתיעלות הכלכלית – שומה עצמית	20.9.6
1238	סעיף 126 לחוק ההתיעלות הכלכלית – שומת המנהל סעיף 127 לחוק ההתיעלות הכלכלית – שומה בהיעדר שומה עצמית	20.9.7
1239	סעיף 128 לחוק ההתיעלות הכלכלית – תחולת הראות חוק מיסוי מקרקעין על שומה	20.9.8
1241	סעיף 129 לחוק ההתיעלות הכלכלית – השגה וערעור	20.9.9
1242	סימן ד' לחוק ההתיעלות הכלכלית – תשלום המס וגביאתו	20.10.1
1242	סעיף 130 לחוק ההתיעלות הכלכלית – תשלום המס סעיף 131 לחוק ההתיעלות הכלכלית – תשלום נוסף בשל אי-הגשת הצהרה	20.10.2
1245	סעיף 132 לחוק ההתיעלות הכלכלית – גביהת המס	20.10.3
1246	סעיף 133 לחוק ההתיעלות הכלכלית – הפרשי הצמדה וריבית	20.10.4
1246	סעיף 134 לחוק ההתיעלות הכלכלית – סמכות המנהל להקטין הפרשי הצמדה וריבית או סכום תשלום נוסף	20.10.5
1247		20.10.6

- 20.10.6 סעיף 135 לחוק *ההתיעלות הכלכלית* – המועד לתשלום
1248 הפרשי הצמדה וריבית או התשלום הנוסף וקנסות
- 20.11 סעיף 136 לחוק *ההתיעלות הכלכלית* – עבירות ועונשים
1249
- 20.12 סמכיות והוראות נוספות
1251
- 20.12.1 סעיף 137 לחוק *ההתיעלות הכלכלית* – סמכיות המנהל,
1251 הארכות מועדים, קביעת טפסים ודרישת ידיעות רשמיות
- 20.12.2 סעיף 138 לחוק *ההתיעלות הכלכלית* – סמכיות פיקוח
1252
- 20.12.3 סעיף 139 לחוק *ההתיעלות הכלכלית* – סמכיות אכיפה
1253
- 20.12.4 סעיף 140 לחוק *ההתיעלות הכלכלית* – הוראות לעניין
1254 שמירות סוד, פגמים וליקויים בהודעה
- 20.12.5 סעיף 141 לחוק *ההתיעלות הכלכלית* – החזר מס ששולם
1255 ביתר
- 20.12.6 סעיף 142 לחוק *ההתיעלות הכלכלית* – אי-מתן ניכויים
1255
- 20.12.7 סעיף 143 לחוק *ההתיעלות הכלכלית* – אצילת סמכיות
1256
- 20.12.8 סעיף 144 לחוק *ההתיעלות הכלכלית* – ייצוג
1256
- 20.12.9 סעיף 145 לחוק *ההתיעלות הכלכלית* – מערכת ממוחשבת
לчисוב המס
1257
- 20.12.10 סעיף 146 לחוק *ההתיעלות הכלכלית* – ביצוע ותקנות
1258
- 20.12.11 סעיף 147 לחוק *ההתיעלות הכלכלית* – תיקון חוק העבירות
ה민הליות
1259
- 20.13 סעיף 148 לחוק *ההתיעלות הכלכלית* – תחילת והוראות מעבר
1259
- 20.14 תמריצים והקלות למשקיעים שימכו דירות מגורים
1260
- 20.14.1 הקדמה
1260
- 20.14.2 מכירת דירה וייצאה מגדר החוק או הפחחת המס לתשלום
1261
- 20.14.3 מענק בגין מס השבח למוכר "דירות מגורים"
1262
- 20.14.3.1 תקנה 1 לתקנות *ההתיעלות הכלכלית* – הגדרות
1262

תוכן עניינים מפורט – כרך ב

- 20.13.3.2 תקנה 2 לתקנות התייעלות הכלכלית – תנאים
1266 לקבלת המענק
- 20.13.3.3 תקנה 3 לתקנות התייעלות הכלכלית – הגבלת
1270 מספר המענקים
- 20.13.3.4 תקנה 4 לתקנות התייעלות הכלכלית – אופן
1271 תשלום המענק
- 20.13.3.5 תקנה 5 לתקנות התייעלות הכלכלית – החזר
1272 המענק
- 20.13.3.6 תקנה 6 לתקנות התייעלות הכלכלית – תחיליה
1273 הטבה להפקדת תמורה המכירה ב קופת גמל להשקעה
- 20.13.4.1 הטבה להפקדת תמורה המכירה ב קופת גמל – תשלום
1273 סעיף 22(א) לחוק קופות גמל
- 20.13.4.2 מקופת גמל להשקעה – רוחחים
1274 סעיף 9(ט) לפקודת מס הכנסה – העמדת דירה לשימושו
- 20.13.4.2.1 מקופת גמל להשקעה – רוחחים סעיף 9(ט)

פרק עשרים ואחד: סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה – העמדת דירה לשימושו
של בעל המניות

- 21.1 כללי
- 21.2 הגדרת המונח "דירה"
- 21.3 עלות הדירה כהכנסה
- 21.3.1 סיוג הכנסה
- 21.3.2 גובה הכנסה
- 21.3.3 מועד החיבור
- 21.3.4 שווי השימוש בדירה
- 21.3.5 הוראה אנטיתכנונית
- 21.4 הוראת המעביר
- 21.4.1 אפשרות ראשונה – השבת הדירה לשימוש החברה

1297	21.4.2 אפשרות שנייה – להוסיף להשתמש בנכס
	21.4.3 אפשרות שלישית – העברת הנכס לבעלות בעל המניות וڌית מס השבה
1298	21.4.4 אפשרות רביעית – העברת הנכס לבעלות בעל המניות ותשלום מס השבה
1299	21.4.5 שלילת תחולת סעיף 17 לחוק מיסוי מקרקעין

מפתחות

1307	חקיקה ישראלית
1307	חוקי יסוד
1307	חקיקה ראשית
1348	חקיקת משנה
1355	הצעות חוק
1357	חקיקה ירדנית
1359	חקיקה זורה
1361	מפתח פסיקה
1361	פסקין דין של בית המשפט העליון
1378	פסקין דין של בתיהם המשפט המחויזים
1396	פסקין דין של בתיהם המשפט לעניינים מינהליים
1398	פסקין דין של בתיהם משפט השלום
1398	פסקין דין של בתיהם לענייני משפחה
1398	פסיקה זורה
1399	ספרות
1399	ספרים ישראלים
1401	מאמראים ישראלים

תוכן עניינים מפורט – כרך ב

1405	ספרות זורה
1406	מאמריים זרים
1409	שונות
1425	פתח מושגים

www.bursi.co.il