

פברואר 2018

כנס לשכת רואי חשבון בים המלח

רכישת דירה להשכרה באמצעות חברה – האם עדיין רלבנטי?

אלכסנדר שפירא, עו"ד (רו"ח)

Alexander Shapira & Co.
Law Offices



אלכסנדר שפירא ושות'
משרד עורכי-דין

מגדל סונול, קומה 20, דרך מנחם בגין 52 תל-אביב, ת.ד. 65400 תל-אביב 6165301
Sonol Tower, 20th floor, 52 Menachem Begin Road Tel-aviv, P.o.b. 65400 Tel-Aviv 6165301
טל. +972-3-6245444 | פקס. +972-3-6245999 | office@CapiTax.co.il
www.CapiTax.co.il

תיקוני החקיקה הרלבנטיים לעניין מס הכנסה

- הוספת סעיף 3(ט1) לפקודת מס הכנסה בתיקון 235 לפקודה (במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016)
 - סעיף 3(ט1) לפקודת מס הכנסה קובע חיוב במס של משיכת כספים או נכסים מחברה בידי בעל מניות מהותי אשר אינם מוחזרים במועד שנקבע לעניין זה.
 - "משיכה מחברה" כוללת, בין היתר, העמדת נכס של החברה לשימוש בעל המניות המהותי או קרובו, במישרין או בעקיפין והנכסים שעליהם תחול הוראה זו כוללים, בין היתר, דירה שעיקר השימוש בה הוא לצרכיו הפרטיים של בעל המניות המהותי או קרובו, ולרבות תכולתה.
- תיקון ההוראות שעניינן בחברות משפחתיות ובחברות בית במסגרת תיקונים 197 ו-245 לפקודת מס הכנסה

השלכות מע"מ

- החבות במע"מ בעת רכישת הדירה
 - רכישה על-ידי חברה שהיא עוסק
 - החלטת מיסוי 6637/14
 - עמדה חייבת בדיווח 4/2016
 - ע"ש (חי') 268/91 פירר נ' מנהל מע"מ (29.3.1994)
 - רכישה על-ידי חברה שאינה עוסק
- פטור ממע"מ בהשכרת הדירה (סעיף 31(1) לחוק מע"מ)

השלכות מע"מ

- החבות במע"מ בעת מכירת הדירה
 - פטור ממע"מ לפי סעיף 31(4) לחוק מע"מ
 - החלת הוראות סעיף 5(ב) לחוק מע"מ
- ע"א 1360/12 אוסיף השקעות ופיתוח בע"מ נ' מנהל מע"מ (15.7.2013)
 - החלטת מיסוי 1254/14
- ע"מ 10304-07-14 אי.פי.אף יזמות והשקעות בע"מ נ' מנהל מע"מ (16.1.2017)
- ע"מ 17720-01-16 גבעות דוד – השקעות ונדל"ן בע"מ נ' מנהל מע"מ (14.9.2017)

השלכות מיסוי מקרקעין

- החבות במס רכישה ברכישת הדירה
 - החבות במס שבח במכירת הדירה
- היעדר זכאות לפטור ממס שבח לחברה בית/משפחתית
- ע"א 703/13 מומב השקעות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים (3.9.2015)

סוף מעשה במחשבה תחילה... תודה על ההקשבה!

Alexander Shapira & Co. **AS** אלכסנדר שפירא ושות'
Law Offices משרד עורכי-דין

מגדל סונול, קומה 20, דרך מנחם בגין 52 תל-אביב, ת.ד. 65400 תל-אביב 6165301
Sonol Tower, 20th floor, 52 Menachem Begin Road Tel-aviv, P.o.b. 65400 Tel-Aviv 6165301
office@CapiTax.co.il | פקס. +972-3-6245999 | Tel. +972-3-6245444 טל.
www.CapiTax.co.il



האמור במצגת זו אינו מהווה תחליף לייעוץ פרטני!