



אלכסנדר שפירא ושות'
Alexander Shapira & Co.

4 ביולי, 2021

Institute
of Certified
Public Accountants
in Israel

ל ש כ ח
רואי חשבון
בישראל



רכישת דירה בישראל – האם ניחיד, נחברה או נחברה שקופה?

אלכסנדר שפירא, עורך-דין (רו"ח)

www.CapiTax.co.il

מגדל סונול (קומה 20), דרך מנחם בגין 52, ת.ד. 65400 תל-אביב 6165301
טל. 03-6245444 | פקס. 03-6245999 | דוא"ל. office@CapiTax.co.il



השינויים הרלבנטיים

- תיקון ההוראות שעניינן בחברות משפחתיות ובחברות בית במסגרת תיקונים 197 ו-245 לפקודת מס הכנסה
- הוספת הוראות סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה במסגרת תיקון 235 לפקודה
 - ✓ סעיף 3(ט) 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.
- פסק-הדין בעניין **נחשתן ואח'** (החבות בדמי ביטוח לאומי על הכנסותיה ורווחיה של חברה משפחתית וחברת בית)



השלכות המס בעת הרכישה

■ מס רכישה

■ מע"מ

✓ רכישה על-ידי עוסק

□ החלטת מיסוי 6637/14

□ עמדה חייבת בדיווח 4/2016

□ ע"ש (חי') 268/91 **פירור נ' מנהל מע"מ** (29.3.1994)

✓ רכישה על-ידי מי שאינו עוסק



אלכסנדר שפירא ושות'
Alexander Shapira & Co.

השלכות המס בעת ההשכרה

- ניכוי פחת
- ניכוי הוצאות מימון
- קיזוז הפסדים
- פטור ממע"מ בהשכרת הדירה (סעיף 31(1) לחוק מע"מ)



השלכות המס בעת המכירה

■ החבות במס שבח בעת מכירת הדירה

✓ שיעור המס

✓ קיזוז הפסדים

✓ היעדר זכאות לפטור ממס שבח לחברה לרבות חברת בית/משפחתית

□ ו"ע (ת"א) תל-און אחזקות ופיתוח 1990 בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי
מקרקעין, אזור מרכז (24.1.2013)

□ ע"א 703/13 מומב השקעות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים
(3.9.2015)



השלכות המס בעת המכירה

■ החבות במע"מ בעת מכירת הדירה

✓ פטור ממע"מ לפי סעיף 31(4) לחוק מע"מ

□ ע"מ (ת"א) חנוך נ' מנהל מס ערך מוסף תל אביב 1 (26.10.2015)

✓ החלת הוראות סעיף 5(ב) לחוק מע"מ

□ החלטות מיסוי 8/11, 1254/14

□ ע"א 1360/12 אוסיף השקעות ופיתוח בע"מ נ' מנהל מע"מ (15.7.2013)

□ ע"מ 10304-07-14 אי.פי.אף יזמות והשקעות בע"מ נ' מנהל מע"מ

(16.1.2017)

□ ע"א 9838/17 גבעות דוד השקעות ונדל"ן בע"מ נ' מנהל מע"מ – תל

אביב-יפו (11.11.2020)



אלכסנדר שפירא ושות'
Alexander Shapira & Co.

סוף מעשה במחשבה תחילה... תודה על ההקשבה!

האמור במצגת זו אינו מהווה תחליף לייעוץ פרטני! ©