



**זהירות! 5 מוקשים במיסוי נדל"ן
שכל יזם חייב להכיר בדרך לפרויקט**



עו"ד אייל עזורי,
יועץ משפטי ל-Deloitte
בתחום מיסוי הנדל"ן, לשעבר
מנהל מיסוי מקרקעין תל
אביב ונתניה ברשות המיסים



רו"ח ועו"ד לימור וגנר,
מנהלת תחום מיסוי
נדל"ן ב-Deloitte

מוקש מספר 1- הסבת פרויקטים בין יזמי נדל"ן בתחום ההתחדשות העירונית



- אופטימיזציה בהיבט המיסוי הן לחברה והן לבעלי המניות
- בחינת אופן הצגת העסקה בדוחות הכספיים



האם קיימת חובת דיווח לרשות המיסים בעת ביצוע עסקה להסבת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית?



- האם זכויות בפרויקט התחדשות עירונית מהוות "זכות במקרקעין" לאור הפסיקה בנושא?
- תיקון החקיקה המוצע





מוקש מספר 2- קביעת יום המכירה בעסקאות התחדשות עירונית

משמעות קביעת "יום המכירה" לצרכי מס



המועד שבו הוחל במתן שירותי הבנייה הוא לכל המאוחר מועד
קבלת היתר הבניה, האמנם?



סיווגו של תנאי בדבר קבלת פטור ממס שבח בעסקת התחדשות
עירונית- תנאי מתלה או מפסיק?



מוקש מספר 3- ה ארגון בחברות שבבעלותן פרויקטים מסוג התחדשות עירונית

03

- אפשרות להמרת פטור ממס שבח לפי סעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין

- חבות מס רכישה



02

- תנאי השלמת בניה על קרקע תוך 5 שנים

- החלטת מיסוי 3087/22

01

- הפרדת פעילות לצורך כניסת משקיע / הנפקה לאור סביבת הריבית במשק

- האם העברת פעילות בתחום ההתחדשות העירונית לחברה קשורה ללא תמורה חייבת במס?

- משמעות הסיווג החשבונאי



מוקש מספר 4- הלוואה משתתפת ברווחים במיזמי התחדשות עירונית



עמדת הפסיקה
בנושא



- היבטי מיסוי
מקרקעין של מתן
הלוואה המשתתפת
ברווחים

- הלוואות מזנין - אין
הסדר מס מיוחד



מוקש מספר 5- השכרת דירות היזם תחת חוק עידוד השקעות הון (בנין להשכרה)



שיעור מס הכנסה מופחת
מדמי השכירות / ממכירת
הדירות – 5% - 11%,
פחת מואץ ועוד



מסלול שכירות מוסדית
מול המסלול הישן –
תאריך היעד
31/12/2023



נקודת יציאה כל 5 שנים
ל"משכיר ממשיך"



העלאת הריבית
במשק – האם
ישנה כדאיות
כלכלית למסלול?



מתי מגישים? אחרי היתר-
לפני מכירה – לפני טופס 4!



עו"ד אייל עזורי

eyal@azoury.law

050-6209730



רו"ח ועו"ד לימור וגנר

liwagner@deloitte.co.il

054-9288004



www.deloitte.co.il

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee (“DTTL”), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as “Deloitte Global”) does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Deloitte Israel & Co. is a firm in Deloitte Global Network. Deloitte Israel Group a leading professional services firms, providing a wide range of world-class audit, tax, consulting, financial advisory and trust services. The firm serves domestic and international clients, public institutions and promising fast-growth companies whose shares are traded on the Israeli, US, European and foreign capital markets.

© 2023 Deloitte Israel & Co.