

מיסוי לפי החלטה 1399 - מימוש זכויות בחלקת המגורים בנחלה

החלטה 1399 של ממ" מעדכנת את החלטה 1355 ומעגנת בסעיפיה את זכויות בעלי הנחלות בחלקת המגורים. בעקבות ההחלטה, יש לבחון מיסוי זכויות בחלקת המגורים בנחלה ובמימושה, תשלום מע"מ, היטל השבחה וחלף היטל, אישורים ומס רכישה. סקירה

תקבולי דמי החכירה, לא כולל מע"מ - המועבר ע"י רמ"י לרשות המקומית מכוח סעיף 21 לתוספת השלישית לתוספת השנייה, שית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה 1965. חלף היטל השבחה מועבר עבור תש"ל לום לרמ"י על זכויות שבהן לא חל היטל השבחה. עמדת רמ"י היא, כי על תשלומי דמי החכירה או "דמי הרכי" שה" בהחלטה 1399 לא יועבר חלף היטל השבחה. בהסכם פשרה מפורט בע"י חלף היטל השבחה מיום 21 באוקטובר 2012, אשר נחתם בין מדינת ישראל ובין הרשויות המקומיות, נקבע בסעיף 13(א) להסכם הפשרה כי ועדת יישוב סכסוכים תדון במחלוקת עם רמ"י בע"י

בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת הזכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או לא בתמורה...". בפסק דין בלוד (3 בספטמבר 2014) נקבע, כי יש לראות בבני רשות בחלקת המגורים ביישובים הקלאיים כחוכרים לדורות החייבים בהיטל השבחה בעת מימוש זכויות תכנוניות. כיום, ברשות שבכונתו למכור את נחלתו צריך לברוק בוועדה לתכנון ולבנייה האם אושרה תכנית משביחה, ואם כן הוא יידרש לשלם היטל השבחה.

חלף היטל השבחה

חלף היטל השבחה הוא תשלום - שיעורו 12% מסך

או מחוכר לדורות על-ידי הוועדה המקומית לתכנית שאושרה והביאה לעליית שווי המקרקעין. שיעור היטל הוא מחצית ההשביחה. סעיף 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה 1965, מגדיר מימוש זכויות המחייב בהיטל הש"י כהחלטה מאלה: "1. קבלת היתר לפי חוק זה לבנייה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור תכ"י, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה; 2. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה; 3. העברתם או העברת החכירה לדורות

"דמי רכישה" ישולם במועד תשלום דמי חכירה. ג. חלק מהמע"מ המיועד לשימוש עסקי בחלקת המגורים יהיה ניתן להחזר. ד. אפשר לקבל החזר בשי"ע עור רבע או שני שלישים מסכום המע"מ אם בחלקת המגורים ייעשה שימוש עסקי (צימרים, פל"ח). על חלק זה כמובן לא ישולם מס רכישה. ה. על סכום המע"מ (שאי אפשר להחזיר) ישולם מס רכישה.

היטל השבחה בעת מימוש זכויות תכנוניות

היטל השבחה הוא תשלום חובה הנדרש מבעל הקרקע

עבור זכויות המגורים, היטל השבחה, חלף היטל השבחה ואישורים ותשלומי מס הר"כ. נסקור את הסוגיות ונגסה להבהיר את הטעון הבהרה.

מע"מ בגין תשלום עבור זכויות בחלקת המגורים

רשות מקרקעי ישראל היא עוסק מורשה החייב בהוספת מע"מ לכל תשלום הנגבה על ידיה בגין זכויות מקרקעין. גביית המס תיעשה על פי הקווים המנחים האלה: א. מע"מ יחושב אך ורק על סכום שהוא שיעור משווי הקרקע ללא מע"מ. ב. מע"מ בגין תשלומי

בועז מקלר ר"ח, אורי פיטוסי עו"ד

ב-29 ביולי 2015 אושרה החלטה 1399 של מועצת רשות מקרקעי ישראל: "קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים ביישובים קלאיים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי, או אגודה קלאית שיתופית". ההחלטה מעדכנת את החלטה 1355 ומעגנת בסעיפיה, בין היתר, את זכויות בעלי הנחלות בחלקת המגורים. בהחלטה טמונות סוגיות רבות שיש לבחון בנושאים: מיסוי זכויות בחלקת המגורים בנחלה ובמימושה, תשלום מע"מ בגין תשלום

סדרת המטעים החדשה של ג'ון דיר



PTO קדמי
100 כ"ס
זרועות קדמיות

התמונה להמחשה בלבד ט.ל.ח.

מוסך מרכבה - קיבוץ שניר | מוסך רץ - גבעת עוז | מוסך נצח - עין החורש / בית שאן | מוסך רז - כפר ויתקין | מוסך שמוליק - קריית מלאכי | מוסך נגבה - קיבוץ נגבה | מוסך אחים שאובי - שדרות | מוסך וקניו - קיבוץ גבים | מוסך עלומים - קיבוץ עלומים | מוסך שירתי שדה - כפר עזה

משרד מכירות ראשי: 04-6059010 | מכירות דרום: 050-7349792 | מכירות מרכז: 050-2167648 | מכירות צפון: 054-3070976

חפשו אותנו בפייסבוק

לא מצאנו דיווח ברשויות מיסוי המקרקעין משום שבמועד רכישת הנחלות לא חלה על בר רשות בנח' לה חובת דיווח לפי חוק מס שבח מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג 1963.

תשלום מס רכישה ביישום החלטה 1399

על-פי מיסוי מקרקעין יש להגיש דיווח לרשויות המס בתוך 40 יום "מיום העסקה". תשלום עבור הקצאת זכויות נוספות ע"י רמ"י לאלו הקיימות נחשב כעסקה חדשה ויש לדווח עליה. "יום העסקה" הוא מועד אישורה ע"י הנהלת רמ"י. יש אפשרות שרמ"י תדרוש המצאת אישורי מסים כתנאי למתן הזכויות בחלקת המ"גורים או לחתימה על חוזה הכירה לדורות ע"פ חלקה א'. מס רכישה לא ישולם על זכויות שקיימות כבר בנחלה, אלא רק על זכויות בנייה שנוספו ממועד רכישת הנחלה.

מס רכישה. על פי המתווה, יום הר"כ ייקבע למועד תיקון 33 לחוק מיסוי מקרקעין (1 בינואר 1996) ובו נקבע כי זכות "בר רשות" מהווה זכות במקרקעין. כלומר, שווי ומור עד העסקה ייקבעו לתחילת שנת 1996.

במקרים שבהם אין לרשות המסים מידע על שווי עסקאות דומות שנעשו בשנת 1996, תכין הרשות מודל שיחולק לשלוש קטגוריות (יקרות, זולות ובינוניות) ויתבסס על שוומות למגרש הרחבה שערכה רמ"י בשנת 1996.

עפ"י המתווה יחויב המ"ג תישב במס רכישה לפי השיעורים והשווי במועד המתווה בתוספת הפרשי הצ"מדה וריבית (פנינו לרשות המסים בבקשה להפחית את רכיב זה). ביותר מ-60 מוש"כ-75% מבעלי הנחלות חברי המושבים זכאים לאישורי מסים ללא תוספת תשלום מס רכישה. לגבי 25% מבעלי הנחלות



מושב בשרון. כ-75% מבעלי הנחלות ביותר מ-60 מושבים זכאים לאישורי מסים ללא תוספת תשלום מס רכישה צילום: חני

מיסוי מקרקעין (שבח רכי"ש), ומחושב לפי חלק הש"ווי הנקי, כמו בדוגמה שלנו, שאינו עולה על 347,755 ש"ח - 0.5%; ועל חלק הש"ווי הנקי העולה על 347,755 ש"ח - 5%.

הסדר מס רכישה

בישיבה שהתקיימה ב-15 באפריל השנה הציגה רשות המסים מתווה להסדר המיסוי בכל הנוגע לדיווח ולתשלום מס רכישה לבעלי נחלות. השתתפו בישיבה עם הנהלת רשות המסים בעניין הסדרה והמצאת אישורי מס הרכישה לבעלי נחלות שלא שילמו

לות ותיקים - נחלות שהוקצו בהקצאה הראשונה והמקורית מרמ"י, בעליהן שילמו מס רכישה; מי שהעבירו זכויות בתמורה או ללא תמורה; בנחלה ושילמו מס רכישה; העברת זכויות בנחלה ללא תמורה - אין אסמכתאות לתשלום מס רכישה; רכישת נחלות בתמורה - לא נמצאו אסמכתאות לתשלום מס רכישה. מומלץ להסדיר כבר עתה את קבלת אישורי מס הרכישה עבור הנחלה בטרם מימושה של החלטה 1399. תשלום מס הרכישה מתב"ס על קיומו של משק חקלאי (לפי סעיף 16(ב)(3) לתקנות

משו (ולא שולם היטל השבחה בעת מימוש) במועד קבלת היתרי הבנייה או במועד מכירת נחלה. אנו סבורים, כי רמ"י מחויבת להעביר חלק היטל השבחה בגין חלק התשלום שלא חל או שלא יחול עליו היטל השבחה.

אישורי מסים כתנאי למימוש זכויות

למימוש מלא או חלקי של הזכויות בחלקת המגורים לפי החלטה 1399 יידרשו אישורי מסים, הנחלקים לארבע קבוצות עיקריות: בעלי נח'

ניין חלק היטל השבחה. לאחרונה, ערעור בעניין חלק היטל השבחה הוגש לוועדת ההשגות לאחר שרמ"י לא העבירה את תשלום היטל השבחה למועצה האזורית עמק יזרעאל, והיא אמורה לדון בנושא זה ביישיבתה הראשונה ב-25 בפברואר 2016.

אם הערעור לא יתקבל, מרכז המועצות האזוריות יוכל לערער בבית המשפט המחוזי, מכוח סעיף 14 להסכם פשרה, על השאלה האם מוטלת על רמ"י "חובה לשלם למועצות האזוריות תשלומי חלק היטל השבחה בגין חלק בולים, שצפוי המינהל לקבל לפי החלטה 979 של מועצת מקרקעין ישראל, החלטה 1155 או כל החלטה שתבוא במקומה".

התשלום עבור זכויות תכנוניות שעליהן יש להעביר חלק היטל השבחה כולל: זכויות תכנוניות שנוצרו לפני 1 בינואר 1976 (שישה חודשים לפני כניסת תיקון מס' 18 לחוק התכנון והבנייה); זכויות תכנוניות שמור

המותגים הקטנים שיעזרו לך בגדול

תנאי אשראי נוחים תשלומים כפרסה עד 36 חודשים



צריכת דלק נמוכה
מכלולים איכותיים
אמינות גבוהה



התמונות להמחשב בלבד - ט.ל.ח.

היבואן הרשמי מפרם סוכנויות בע"מ

מכירות צפון: 052-6176688 | מכירות מרכז: 052-6170089 | מכירות דרום: 052-6178884
משרד מכירות ראשי: 04-6095011