

תוכן עניינים

מבוא	3
קבוצת רכישה מהי	4
מס שבח בקבוצת רכישה	7
מס רכישה בקבוצת רכישה	9
היטל השבחה בקבוצת רכישה	13
"תפקידו" של הגוף המארגן	18
דיון ומסקנות	20
משפט משווה	24
הצעה – הכרעה בהיבטי המיסוי על פי המבחן הקנייני	25
סיכום	27
רשימה ביבליוגרפית	29

מבוא

בעבודה אבקש לבחון את היבטי המס בקבוצת רכישה. המונח "קבוצת רכישה" הוא למעשה שם כולל למגוון רחב של צורות התארגנות של קבוצת רוכשים הרוכשת קרקע לבנייה עצמית, באמצעות גורם מארגן. ישנם סוגים רבים של קבוצות רכישה, והשינויים ביניהן משפיעים גם על היבטי המס בעסקאות בקבוצות רכישה.

בעבודה אתמקד בשלושה היבטי מס בקבוצת רכישה: שאלת מיסוי הגורם המארגן במס שבח ובמס רכישה, שאלת מיסוי חברי הקבוצה/הרוכשים במס רכישה, והשאלה האם וכיצד יחול היטל השבחה בקבוצת רכישה. כפי שאראה להלן, מבין שלושת ההיבטים הללו, שנדונו כולם בפסיקה, רק היבט אחד מוסדר כיום בחקיקה, והוא שאלת מיסוי חברי הקבוצה במס רכישה. בנושא זה נחקק תיקון מס' 69 לחוק מיסוי מקרקעין¹, שבו קבע המחוקק הסדר גורף לפיו שיעור מס הרכישה שבו יחויב כל אחד מחברי הקבוצה בנפרד יהיה בהתאם למחירה הסופי של הדירה המוגמרת. קביעה זו באה על רקע דיונים בפסיקה בקשר לשאלה האם יש לראות בעסקה שביצעו חברי הקבוצה כעסקה לרכישת קרקע בלבד, וממילא יש למסות אותם במס רכישה הנובע ממחיר הקרקע בלבד, או שיש לראות בחברי הקבוצה כמי שרכשו דירות מגורים וממילא יש למסות כל אחד מהם כמי שרכש דירת מגורים מוגמרת. הפסיקה בעבר קבעה מבחנים מורכבים להכרעה בשאלה זו, הבוחנים את נסיבות המקרה ובעיקר את מערכת ההסכמים עליהם חתמו חברי הקבוצה. המחוקק וויתר על המבחנים הללו, וקבע הסדר גורף לפיו בכל מקרה יחויבו הרוכשים במס רכישה הנגזר ממחיר הדירה הסופי, אולם זאת בכפוף להתקיימות ההגדרות לקיומה של "קבוצת רכישה", על מנת שיחולו עליה ההוראות שבחוק, והגדרות אלה כוללות קיומו של גורם מארגן וקיומה של מסגרת חוזית. כאמור, מלבד ההיבט של מיסוי חברי הקבוצה במס רכישה, לגבי שני ההיבטים הנוספים אותם מניתי - מיסוי הגורם המארגן והיטל השבחה – אין התייחסות של המחוקק, והיבטים אלו עודם מוסדרים כיום על פי העקרונות שנקבעו בפסיקה.

בעבודה אבקש להראות כי העובדה שרק ההיבט של מיסוי חברי הקבוצה במס רכישה הוסדר על ידי המחוקק, מביאה לחוסר אחידות ולחוסר קוהרנטיות בהיבטי המס בקבוצת רכישה. כפי שאראה להלן, בעוד שבשאלת מיסוי חברי הקבוצה מס רכישה קבע המחוקק הסדר גורף היוצא מתוך תפיסה הרואה בחברי הקבוצה כמי שרכשו דירת מגורים, בשאלת מיסוי הגורם המארגן לא נקבע הסדר גורף שכזה, וההכרעה בכל מקרה תהיה בהתאם לנסיבות שלאורן יוכרע האם יש לראות בגורם המארגן כמי שמכר דירות או שיש לראות בו כמתווך בלבד שתיווך בין חברי הקבוצה לבין מוכר הקרקע. הבחנה זו יוצרת חוסר אחידות, מאחר ולדעתי שאלת מיסוי חברי הקבוצה ושאלת מיסוי הגורם המארגן הן שאלות שלא ניתן להפריד ביניהן, כי שתיהן מוכרעות על פי תפיסה עקרונית בקשר למהות העסקה בקבוצת רכישה, ולא ייתכן שכל אחת מהן תוכרע באופן אחר. עוד אטען, כי התפיסה העומדת בבסיס תיקון מס' 69 לחוק מיסוי מקרקעין, הרואה בכל אחד מיחיד הקבוצה כמי שרכש דירת מגורים, עומדת בניגוד לתפיסה העומדת בכללים שנקבעו לעניין היטל השבחה בקבוצת רכישה, הנובעים מתפיסה מנוגדת הרואה בחברי הקבוצה כיחידה כלכלית אחת וכקולקטיב אשר רכש קרקע.

לדעתי, ההבחנות בין היבטי המס בקבוצת רכישה אינן עניין של מה בכך, כי ההבחנות הללו נובעות מתפיסות שונות לחלוטין, ואף מנוגדות, בקשר למהותן של העסקאות בקבוצת רכישה, ולא ייתכן שכל אחד מההיבטים הללו, אשר יכולים להתקיים מעשית באותה קבוצה ובאותו מקרה במקביל, יוכרע על פי

¹ חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963. (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין").

תפיסה עקרונית שונה. לדעתי, תוצאה זו איננה מתיישבת עם עקרונות מוכרים וידועים בדיני המס, כמו הצורך בהרמוניה חקיקתית בדיני המס, כמו העיקרון הבוחן את מהותה הכלכלית של העסקה וכמו העיקרון לפיו בדיני המס יש להעדיף את המהות על פני הצורה. בשל הבעייתיות העולה מחוסר האחידות בהיבטי המס בקבוצת רכישה אציע לבצע הסדרה חקיקתית אחידה שתכלול את כל היבטי המס, וההסדרים שייקבעו לגבי כל אחד מההיבטים הללו ינבע מעיקרון משותף ואחיד. בהקשר זה אבקש להציע את המבחן הקנייני, כמבחן שינחה את ההכרעה בכל היבטי המס בקבוצות רכישה.

בפרק הראשון אציג רקע כללי לפעילותן של קבוצות הרכישה, ואציג סוגים שונים של קבוצות רכישה. בפרק השני אבחן את נושא מס השבח בקבוצת רכישה, תוך התמקדות במבחנים שנקבעו בפסיקה לעניין מיסוי הגורם המארגן במס שבח כמי שמכר קרקע או דירות (ובמס רכישה כמי שרכש את הקרקע לפני שמכר). בפרק השלישי אבחן את נושא מס הרכישה בקבוצת רכישה, תוך התמקדות במבחנים שנקבעו בפסיקה בעבר לעניין מיסוי חברי הקבוצה במס רכישה, ובהסדר שאימץ המחוקק בתיקון מס' 69 לחוק מיסוי מקרקעין. בפרק הרביעי אדון בהיטל השבח בקבוצת רכישה, ובעקרונות שנקבעו בפסיקה בנושא זה. בפרק החמישי אדון במבחנים שנקבעו לעניין קיומו של הגורם המארגן, הממלא תפקיד חשוב הן לעניין מיסוי הרוכשים במס רכישה והן לעניין היטל השבח. בפרק השישי אדון בתוצאה המתקבלת מהשוואת היבטי המס בקבוצת רכישה, שהיא תוצאה בלתי אחידה ובלתי רצויה. אראה כיצד היא איננה מתיישבת עם עקרונות כלליים בדיני המס, המוכרים גם במשפט המשווה, ואציע לבצע הסדרה חקיקתית שלמה ואחידה של היבטי המס בקבוצת רכישה, אשר תתבסס, להצעתי, על המבחן הקנייני.

קבוצת רכישה מהי

קבוצת רכישה היא התאגדות של רוכשים על מנת לבנות בניין למגורים בבנייה עצמית. המטרות של התאגדות בקבוצת רכישה, על פני רכישת דירה "רגילה" מקבלן, הן מגוונות². בקבוצת רכישה יש לקבוצת הרוכשים שליטה על זהות הרוכשים בפרויקט, ולמעשה קבוצת הרוכשים מתאגדת מראש לפני תחילת הפרויקט. לכן קבוצת רכישה תהיה שכיחה בקבוצות הומוגניות שחבריהן מעוניינים להתגורר בשכונות לחברי קבוצה אחרים על מנת לשמור על אופי השכונה/הבניין. קבוצת רכישה מביאה להזולה משמעותית של מחירה הסופי של הדירה, מאחר ובמסגרת ההתארגנות הקולקטיבית יכולים חברי הקבוצה לקבל מחירים טובים יותר מקבלני הביצוע הבונים את הפרויקט, אשר במקרים רבים אינם נדרשים לבצע את כל הפעולות התכנוניות המקדימות או את פיתוח המגרש, ודברים אלו נעשים על ידי קבוצת הרוכשים, המתקשרת בתורה עם אנשי מקצוע שונים. יתרון נוסף שהיה בעבר בקבוצת רכישה, הוא בנושא המיסוי. אולם יתרון זה איבד ממשקלו בעקבות תיקוני חקיקה עליהם ארחיב להלן.

ברור אם כן כי מחברי קבוצת הרכישה נדרש ידע מקצועי ויכולת מעשית לקדם את הקמת הפרויקט. גם בהנחה והם לא פועלים בעצמם בשום שלב משלבי הפרויקט, אבל הם צריכים להכיר את שלבי הפרויקט כדי לדעת עם מי להתקשר בהסכמים למתן שירות ומתי. לכן במרבית קבוצות הרכישה יש גורם מארגן/מנהל. בקבוצות קטנות, המקימות בניין אחד קטן למשל, ייתכן והגורם המארגן יהיה אחד מתוך חברי הקבוצה שיש לו ידע מקצועי ויכולת ניהול פרויקט שכזה. אולם בקבוצות גדולות, לרוב יהיה גורם מארגן חיצוני, שיכול לפעול כאדם פרטי או כחברת ניהול, שיש לו את כל הידע המקצועי והמומחיות הנדרשת להקמת הפרויקט, והוא מנהל ומארגן את כל הקמת הפרויקט עבור הרוכשים, אשר לרוב אין להם את הידע והמומחיות הנדרשת. גוף מארגן חיצוני שכזה לרוב יגבה דמי ניהול או דמי ארגון עבור

² אהרן נמדר, **מס שבח מקרקעין, חלק ראשון, בסיס המס**, (מהדורה שביעית, 2012), בעמ' 425-423.