

בס"ט

ר ש ו ם
RR 698627884 IL

שפריר יצחק
52 הנגב
8151452 יבנה

לכבוד

נייד: 054-3155173
טל: 08-9435981
פקס: 08-9431001
karey_asa@walla.co.il

עו"ד(רו"ח)רחלי בן יהודה - ממונה מפקחת ארצית
החטיבה המיקצועית - מחלקת מיסוי מקרקעין

ר"ח כנפי נשרים 5
ת.ד. 1170
ירושלים 91010

כג' חשון התשע"ח
12 נובמבר 2017

נישלח גם לפקס 02 6559018

ג.נ.

הנדון: מפונה פינוי בינוי - ארוע פשיטת רגל של היזם וקבלת הערבות
מפונה בינוי פינוי - ארוע פשיטת רגל של היזם וקבלת הערבות

סימוכין:מכתבך היבטי מס בעסקאות פינוי בינוי מתאריך 14.03.17
בהמשך לפנייתי אליכם

1. בשאלות שאפרט אותן בהמשך קיבלתי הרבה תשובות סותרות מעורכי דין
שוניים העוסקים במקרעין ולכן החלטתי לפנות אליכם ואודה מאוד באם
אוכל לקבלן בהקדם.

2. להלן שאלותי:

2.1 בעת חתימת חוזה העברת הזכויות מאת "המפונה לקבלן המבצע" האם סכום
ערבות חוק מכר צריכה להיות בגובה ערך הדירה העתידי בתוספת מע"מ
(ערך הדירה החדשה בתקופת חתימה על החוזה) או בערך הדירה הנוכחית
בתוספת מע"מ?

2.2 בעת ארוע פשיטת רגל של היזם ולאחר כל ההליכים קיימת החלטה כי
המפונה יקבל את כספו ע"פ ערך הערבות לפי חוק מכר דירות איזה
מיסים מחויב המפונה לשלם, לדוגמה מס הכנסה, עם קבלת כספי ערבות
חוק מכר?

2.3 לאחר שהמפונה קיבל את כספו לפי ערבות חוק מכר דירות והולך לרכוש
דירה אחרת עם כספים אלו האם מחויב לשלם מע"מ ומס רכישה?

2.4 האם קיימים הבדלים בזכויות ובחובות מהבט מיסוי מקרקעין בין מפונה
בפרוייקט פינוי בינוי או מפונה בפרוייקט בינוי פינוי?

3. אודה לתשובתך בהקדם.

נ.ב. בתשובתך אבקש לרשום את כתובת הדו"אל לאפשרות לפנות אלייך לקבלת
הבהרות במידה ותידרשנה

ב כ ב ו ד ר ב
י צ ח ק ש פ ר י ר

סוגיות מיסוי בארוע פשיטת רגל 171112

(פינוי בינוי) מיסוי מקרקעים D3

שפריר יצחק
52 הנגב
8151452 יבנה

ר ש ו ם
RR 698627924 IL

בס"ט

לכבוד

נייד: 054-3155173
טל: 08-9435981
פקס: 08-9431001
karey_asa@walla.co.il

עו"ד(רו"ח)רחלי בן יהודה - ממונה מפקחת ארצית
החטיבה המיקצועית - מחלקת מיסוי מקרקעין

כג' חשון התשע"ח
12 נובמבר 2017

ר"ח כנפי נשרים 5
ב.ד. 1170
ירושלים 91010

נישלח גם לפקס 02 6559018

ג.נ.

הנדון: מפונה פינוי בינוי - ארוע פשיטת רגל של היזם וקבלת הערבות

סימוכין:מכתבי אליכם רשום 698627884 מ- 12.11.17 התקבל 19.11.17
נישלח גם בפקס בתאריך 12.11.17

מכתבך היבטי מס בעסקאות פינוי בינוי מתאריך 14.03.17
בהמשך לפנייתי אליכם.

1. טרם נעניתי למכתבי אשר בסימוכין, אשר נשלח בדואר רשום וגם בפקס,
כאשר אני זקוק לתשובתכם בדחיפות.

2. אנא אבקש תשובתכם המוסמכת בדחיפות המירבית.

3. לצורכי נוחיות אני מצרף העתק מכתבי מתאריך 12.11.17

~~~~~

1. בשאלות שאפרט אותן בהמשך קיבלתי הרבה תשובות סותרות מעורכי דין  
שונים העוסקים במקרעין ולכן החלטתי לפנות אליכם ואודה מאוד באם  
אוכל לקבלן בהקדם.

2. להלן שאלותי:

2.1 בעת חתימת חוזה העברת הזכויות מאת "המפונה לקבלן המבצע" האם סכום  
ערבות חוק מכר צריכה להיות בגובה ערך הדירה העתידית בתוספת מע"מ  
(ערך הדירה החדשה בתקופת חתימה על החוזה) או בערך הדירה הנוכחית  
בתוספת מע"מ?

2.2 בעת ארוע פשיטת רגל של היזם ולאחר כל ההליכים קיימת החלטה כי  
המפונה יקבל את כספו ע"פ ערך הערבות לפי חוק מכר דירות איזה  
מיסים מחויב המפונה לשלם, לדוגמה מס הכנסה, עם קבלת כספי ערבות  
חוק מכר?

2.3 לאחר שהמפונה קיבל את כספו לפי ערבות חוק מכר דירות והולך לרכוש  
דירה אחרת עם כספים אלו האם מחויב לשלם מע"מ ומס רכישה?

2.4 האם קיימים הבדלים בזכויות ובחובות מהבט מיסוי מקרקעין בין מפונה  
בפרוייקט פינוי בינוי או מפונה בפרוייקט בינוי פינוי?

~~~~~

ב כ ב ו ד ר ב

י צ ח ק ש פ ר י ר