

נושא העבודה
מס רכישה ומס מכירה

תאריך : ינואר 2017

**העבודה מוגשת בחסות העמותה של
נוער שוחר משפט עברי**

מס רכישה ומס מכירה

תוכן העניינים

3	הקדמה אישית
4	מבוא
5-11	משפט ישראלי
5	מס רכישה
5	מס השבחה
6-8	פטורים והקלות במס רכישה
8-10	חובת הצהרה (דיווח למיסוי)+מקדמת מס
10-11	פסק דין
12-16	משפט עברי
12-13	על-פי חז"ל
13	כתב המהר"ם מרוטנברג
14-16	על-פי תרבות ישראל ומנהג הקהילות
17	השוואה בין המשפט העברי למשפט הישראלי
18	סיכום
19	ביבליוגרפיה

הקדמה אישית

עולם הנדל"ן עניין אותי מאז ומתמיד...

במשך שנים שמעתי את משפחתי מתעסקת בתחום שכלל רכישה ומכירת נדל"ן ולאורך כל הדרך נחשפתי לתחום זה והרגשתי שהוא מרתק ומעניין אותי.

בחרה בנושא זה מתוך מטרה להבין ולחקור את נושא הנדל"ן לעומקו ולפרטי פרטיו בצד המשפטי בכלל בענייני המיסוי בפרט.

ניצלתי את ההזדמנות בעשיית העבודה במטרה להכיר יותר את התחום לצורך ידע אישי ואולי גם לעסוק בו בעתיד.

מבוא

העבודה ברמת העל, עוסקת בעולם מיסוי המקרקעין הן בצד המכירה והן בצד הרכישה.

לכל אורך העבודה התעמקתי בעולם המיסוי מקרקעין תוך התייחסות לגישת המשפט העברי והן לגישת המשפט הישראלי בסוגיות אלו ובהשוואה ביניהם.

בעולם מיסוי המקרקעין התעמקתי במיוחד במס רכישה ומס מכירה(שבח) כאשר המטרה הייתה להבין ולהכיר כיצד סוגיות אלו (מס רכישה ומס שבח) מטופלות על פי גישת המשפט העברי לאורך השנים, לרבות בחינת מקורות המשפט העברי ופרשניו, וכיצד הן מטופלות על פי גישת המשפט הישראלי כולל חקיקה, פסיקה וספרות אקדמית.

כפי שציינתי עולם הנדל"ן מעניין אותי מכיוון שמשפחתי עוסקת בו לדורותיה ולכן בחרתי בנושא המיסוי במקרקעין כדי להעמיק את הידע שלי ולחקור את נושא זה שמלווה אותי בחיי היום יום עם משפחתי.

את העבודה כתבתי תוך חקירת סוגיות אלו באמצעות האינטרנט, מאמרים וכן מידע שקיבלתי מאנשים מקצועיים אשר עוסקים בעולם זה ובנוסף חומר אשר קיבלתי מהחונכת.

משפט ישראלי

מס רכישה –

(א) במכירת זכות במקרקעין היא הרוכש חייב במס רכישת במקרקעין (להלן – מס רכישה); מס הרכישה יהיה בשיעור משווי המכירה או בסכום קבוע, לפי סוג המכירה או המקרקעין, הכל כפי שיקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת, ובלבד שלגבי מכירת זכות במקרקעין לרוכש הנמנה עם קבוצת רכישה לגבי נכס שאינו דירת מגורים היא שווי המכירה – שווי המכירה של הנכס הבנוי שאינו דירת מגורים.

(ב) (1) בפעולה באיגוד במקרקעין היא הרוכש חייב במס רכישה שהיתה חייבת בו מכירת זכות במקרקעין ששוויה הוא החלק היחסי – כאמור בפסקה (א1) – משווי כלל הזכויות במקרקעין שבבעלות האיגוד; לעניין סעיף קטן זה, "פעולה באיגוד" – הענקת זכות באיגוד, לרבות הקצאתה, הסבתה, העברתה או ויתור עליה, שינוי בזכויות הנובעות מזכות באיגוד, והכול בין בתמורה ובין שלא בתמורה; לעניין זה, "הקצאה" – כל הנפקה של זכויות באיגוד.¹

במקרקעין אין מס על מכירה אלא רק על השבחה של הנכס.

מס השבחה-

(א) חבר-בני-אדם יהיה חייב במס על שבח ריאלי, בשיעור הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה.¹

(ב) (1) יחיד יהיה חייב במס על שבח ריאלי כאמור בסעיף 121 לפקודה, בשיעור של עד 25% (א1) על אף האמור בפסקה (1), יחיד יהיה חייב במס על שבח ריאלי

¹ חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג - 1963

כאמור בסעיף 121 לפקודה בשיעור של עד 30%, בפעולה באיגוד מקרקעין, אם הוא בעל מניות מהותי באיגוד המקרקעין במועד הפעולה באותו איגוד, או במועד כלשהו בשנים עשר החודשים שקדמו לפעולה כאמור; לעניין זה, "בעל מניות מהותי" – כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה.²

פטורים והקלות במס רכישה:

- מכירת הדירה הנוכחית תוך זמן קצוב / מס רכישה דירה חלופית- החוק קובע חריגים למוכר אשר מתחייב למכור בהמשך את דירתו הראשונה, למרות שלמעשה יש בבעלותו בעת הרכישה דירה נוספת, דהיינו שתי דירות במקביל, ובכך מאפשר לרוכש לקנות דירה נוספת, טרם מכירת הדירה הקיימת ועדיין להיחשב כבעל "דירה יחידה" לצורך מס הרכישה.³
- "ספח" בדירת מגורים אחרת- סעיף 9(ג1)(2)(ב) קובע הקלות נוספות, לפיהן במניין הדירות של הרוכש:³
 - 1) לא תחשב דירה שהושכרה בשכירות מוגנת לפני תאריך 01.01.1997.
 - 2) לא תחשב דירה שחלקו של הרוכש בה אינו עולה על 1/3 (שליש) ולגבי דירה שהתקבלה בירושה שחלקו של הרוכש בה אינו עולה על 1/2 (מחצית).
- חילוף דירת מגורים- ברכישת הזכות החלופית תינתן הקלה במס הרכישה כך שעד לגובה שווי הדירה הנמכרת ישולם מס רכישה בגובה של 50% בלבד ממס הרכישה החל.³

² חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג – 1963
³ מס רכישה : המדריך המלא מעודכן לשנת 2016 – עורך דין עמית ורד

- פינוי בינוי- דירת מגורים אותה מקבל הדייר מהיזם במתחם פינוי בינוי או מחוצה לו, בתמורה לדירתו הישנה במתחם - פטורה ממס רכישה.³
- עסקת העברה ללא תמורה (מס רכישה דירה במתנה מקרוב)- יחיד המקבל דירת מגורים מקרוב במסגרת עסקת מתנה (העברה ללא תמורה) ישלם מס רכישה מופחת לפי שיעור של 1/3 (שליש) ממס רכישה הרגיל.³
- פטורים/הקלות נוספים –
 - (1) נכה, נפגע, בן משפחה של חייל שנספה במערכה - מכירת זכות במקרקעין לאחד מהשלושה: "נכה" "נפגע", או "בן משפחה של חייל שנספה במערכה"⁴ לשם שיכונם חייבת במס רכישה מופחת בשיעור 0.5%.
 - (2) עולים חדשים - "עולה" זכאי (בתנאי התקנה) לחישוב מס רכישה לפי 2 מדרגות מס:
 - (א) 0.5% על חלק השווי שעד 1,031,535 שקלים חדשים.
 - (ב) 5% על היתרה.⁴
 - (3) רכישת משק חקלאי או קרקע חקלאית - במכירת זכות במקרקעין לשם ייסוד "משק חקלאי" או קיומו- ישולם מס רכישה כאילו מדובר בשתי מכירות: (א) מכירת "בנין המשמש למגורים".
 - (ב) מכירת "השווי הנקי" (יתרת המשק) שחייבת מס רכישה לפי 2 מדרגות: (1) 0.5% על חלק "השווי הנקי" שאינו עולה על 210,985 שקלים חדשים (2) 5% על יתרת "השווי הנקי".⁴
- פטור מלא ממס רכישה לעסקאות שפטורות ממס שבח – ישנו פטור מלא ממס רכישה לעסקאות שפטורות ממס שבח לפי סעיפי חוק מסוימים,

³ מס רכישה : המדריך המלא מעודכן לשנת 2016 – עורך דין עמית ורד
⁴ מס רכישה- פטורים והקלות- מיסוי מקרקעין- פורטל המיסים הישראלי

לדוגמה: העברת שליטה (מוגבלת) לאדם באיגוד בנסיבות מסוימות, פעולה במניות הנסחרות בבורסה, החלפת קרקע בשל צו רשות מוסמכת על פי דין ועוד.⁴

• פטורים והקלות לגופים משפטיים מיוחדים

תאגידים שנסדו בחוק, מוסדות לאומים, האפטרופוס לנכסי נפקדים ולנכסי גרמנים, חברות ממשלתיות עירוניות לשיכון, האגודה למען החייל, רשות מקומית, מוסדות ציבור, העברה מחברת חוץ, העברה בין תאגידים זכאים ל-0.5% מס מופחת.⁴

חובת הצהרה (דיווח למיסוי) + מקדמת מס

- הצהרה ודיווח על העסקה-לפי חוק מיסוי מקרקעין, מחויב כל רוכש של זכות במקרקעין להגיש למיסוי מקרקעין הצהרה בדבר הרכישה.
לפי סעיף 73(ג). לחוק מיסוי מקרקעין על הרוכש זכות במקרקעין להגיש למנהל מיסוי מקרקעין, בתוך 40 יום מיום עסקת הרכישה (מלבד רכישה בנאמנות לגביה יש לדווח תוך 30 יום), הצהרה הכוללת, בין היתר:
 - (1) פרטי הזכות הנרכשת.
 - (2) פרטיה של העסקה.
 - (3) סך התמורה המשולמת לפי החוזה בעד רכישת הזכות.
 - (4) סך המס המגיע (אם מגיע), וכן אופן חישובו.
 - (5) זכאות לפטור מס רכישה (אם יש ומבוקש).לטופס ההצהרה המוגש למיסוי מקרקעין יש לצרף מסמכים, כלהלן:
 - (1) עותק של חוזה הרכישה.

⁴ מס רכישה- פטורים והקלות- מיסוי מקרקעין- פורטל המיסים הישראלי

(2) נסח טאבו.

(3) כל מסמך רלוונטי לפטור (אם מבוקש).

על הצהרה זו להיות מאומתת ע"י עורך דין מטעם הרוכש, אשר לרוב יבצע עבורו את הדיווח לשלטונות המס כמייצג.

לאחר ביצוע הדיווח יקבל הרוכש ממיסוי מקרקעין:

(1) הודעה על קליטת ההצהרה במיסוי מקרקעין.

(2) שובר לתשלום מס רכישה לפי השומה העצמית אותה הגיש הרוכש.

(3) שומת מס רכישה, אליה יצורף שובר מותנה לתשלום המופנה לטאבו

(אם יש חיוב), או אישור לטאבו (במצב של פטור מלא).

יצוין, כי יום הרכישה הקובע לעניין חובת הדיווח למיסוי מקרקעין הינו

תאריך ההתקשרות בין הצדדים, דהיינו, יום החתימה על חוזה המכר,

ולחילופין יום החתימה על זיכרון דברים, יום החתימה על הצעת רכישה

(בקניית דירה מקבלן), יום החתימה על יפוי כוח בלתי חוזר, או יום

התשלום הראשון (מקדמה), במידה והללו קדמו למועד חתימת החוזה.⁵

• מקדמה במס שבח-סעיף 15(ב) לחוק מיסוי מקרקעין קובע, כי הרוכש חייב

לשלם מקדמה על חשבון מס השבח שבו חייב המוכר. גובה המקדמה נע

לפי 15%, או 7.5%. רואים את סך המקדמה ששילם המוכר כתשלום ע"ח

התמורה בגין העסקה. במידה והמוכר מבקש פטור מלא במס שבח - אין

חובת תשלום מקדמה. במידה והמוכר מבקש חישוב מוטב - שיעור

המקדמה הוא לפי גובה השומה העצמית של המוכר. עם תשלום מלוא

המקדמה יקבל הרוכש אישור מס שבח המהווה אישור לרישום הנכס

בפנקסי המקרקעין (מהווה אישור מס שבח לטאבו).⁵

• מקדמה במס רכישה - חוק מיסוי מקרקעין קובע, כי בהתקיים מספר תנאים

הרוכש יהיה זכאי לקבלת אישור מס רכישה לרישום בפנקסי המקרקעין
(אישור לטאבו):

1) חלפו 90 יום ממועד דיווח והצהרת הרוכש על העסקה למיסוי מקרקעין,
ולחילופין חלפו 30 יום מהמועד בו המציא הרוכש את כל הפרטים
והמסמכים למיסוי מקרקעין, אם וככל שנדרש להמציא, לפי המאוחר
מבניהם.

2) מיסוי מקרקעין טרם ערך שומת מס רכישה (כלומר, מצב בו שומת מס
הרכישה עדיין פתוחה).

3) הרוכש שילם את מלוא המקדמה במס שבח.

4) היה והמוכר הגיש בקשה לפטור או הקלה בתשלום מס שבח הוא
המציא למיסוי מקרקעין את כל המסמכים התומכים בבקשתו להוכחת
זכאתו.⁵

פסק דין –

(א) נושא: מיסוי מקרקעין, 15.8.2012

הסוגיה: העוררים רכשו דירת נופש במתחם המרינה בהרצליה, והתגוררו בה
כשנתיים. הם טענו כי מדובר ב"דירת מגורים", וכי העורר שהינו נכה זכאי לפטור
חלקי ממס לפי סעיף 11(א) לתקנות מס רכישה. מנהל מיסוי מקרקעין טען כי אין
מדובר בדירת מגורים, לאור פס"ד בעניין אי התכלת אשר קבע כי השימוש למגורים
במתחם המרינה אינו חוקי.

⁵ מס רכישה: המדריך המלא מעודכן לשנת 2016 - עורך דין עמית ורד

נפסק: בית המשפט חזר על ההלכה הקודמת הקובעת כי הגדרת דירת מגורים תיבחן לפי מבחן אובייקטיבי של פוטנציאל השימוש למגורים, וכן לפי מבחן סובייקטיבי הנוגע לכוונת הרוכש. בהתקיים שימוש מעורב למגורים ונופש, הסיווג ייקבע בהתאם לשימוש העיקרי. במקרה הנדון, פסק-דין קודם של בית המשפט העליון בעניין אי-התכלת קבע כי במתחם המרינה, שימוש למגורים הינו בלתי חוקי. בנסיבות אלו אין להכיר בדירה כדירת מגורים, שאחרת יהווה הדבר אישור ועידוד להפרת הדין על ידי העוררים ומתן הנאה כלכלית ל"חוטאים". כן נקבע כי עקרון שלטון החוק מחייב כל רשות ציבורית שלא להעניק הטבות שמשמעותן הגנה על פעילות בלתי חוקית. בית המשפט סקר פסיקה קודמת ממנה עולה כי רשות המסים רשאית שלא להכיר בהוצאה בלתי חוקית.⁶

(ב) נושא: מיסוי מקרקעין, 5.9.2012.

הסוגיה: העוררת חתמה (לפני תיקון 40 לחוק) על שני הסכמים אשר בכל אחד מהם שכרה שטח לתקופה שעולה במצטבר על 10 שנים, ושילמה את מס הרכישה בגין הסכמים אלו. כל אחד מההסכמים בוטל לפני שחלפו 10 שנים מיום חתימתו. לאחר שפורסם פס"ד בזק, החברה פנתה למנהל מיסוי מקרקעין בבקשה להחזר המס, כאשר הבקשה להחזר המס לגבי ההסכם הראשון הוגשה למעלה מ-7 שנים לאחר ביטולו, והבקשה לגבי ההסכם השני נעשתה לאחר 9 שנים מביטולו.

נפסק: הגם שהמערערת זכאית באופן עקרוני להחזר לאור פס"ד בזק, הרי שחל שיהוי בהגשת בקשותיה להחזר. אי לכך, ולאור עיקרון יציבות המס, הערעור נדחה.⁶

⁶ פסקי דין- מיסוי מקרקעין- רשות המסים בישראל

משפט עברי

השתת מס הייתה אמצעי, ימיו כימות עולם, בידי השליט להנהיג את ממלכתו. עיון בדיני המסים שבמשפט העברי חושף בפנינו עולם מרתק המשקף עיסוק בסוגיות אחדות בתחום זה: חלוקת נטל המס, דרכי גביית המס, פטור ממסים, דרכי הערמה והשתמטות מתשלום מס, פרשנות דיני מסים, מניעת מיסוי כפול, חובת ניהול פנקסים ומתן הצהרות הון ועוד כהנה וכהנה. במקרא אין מס רכישה ומס מכירה או שבח אבל יש בו, וגם במקורות אחרים בני התקופה, עדות למציאותה של שיטת מיסוי מפותחת. במהלך הדורות, לבש המס צורה ופשט צורה. כך, למשל, העלה המלך שלמה "מס מכל ישראל" לבניין בית המקדש, אך לא היה זה מס כספי אלא "מס עובד"- שירות כפייה של שלושים אלף פועלים עובדי עבודת כפיים, שנשלחו ללבנון לכרות ארזים לבניין בית המקדש. בדומה לזה, מצינו כבר בדיני המלחמה שבתורה שהכובש היה מטיל "מס" על תושבי השטח הכבוש.⁷

על-פי חז"ל

הרמב"ם כותב שמסכת בבא בתרא כולה קבלה ודברי סברה ולכן היא נמצאת אחרי מסכתות בבא קמא ובבא מציעא, בהם הנושאים המרכזיים מיוסדים על התורה שבכתב. הכללים המנחים של דיני מיסוי מובאים במסכת בבא בתרא, לכן מוצאים בפוסקים שלנושא גביית מסים אין הגדרות הלכתיות מדויקות ומחייבות. באופן כללי

⁷ צדק ויושר בדיני מס/אביעד הכהן

הולכים בהם אחר מנהג המקום, במקרים רבים גם כשהמנהג הינו בניגוד להלכה, כיוון שתושבי המקום מקבלים עליהם את חוקי המיסוי המקומיים ובכך בעצם מוחלים אחד לשני על הזכויות המוקנות להם בהלכה. אך כשקובעים מנהגים חדשים צריך לכוון את המנהג שיהיה בהתאם להלכה.⁸

כתב המהר"ם מרוטנברג (מובא במרדכי ב"ב, סוף סי' תעה):

וששאלתם אם יש לתת מס מן הבתים אם לא, זה הכלל, הכול לפי מנהג העיר... ואם אין מנהג קבוע בעיר חזינן אם הוא לצורך בניין חומות ומגדלותיה לשמירת העיר ודאי יש ליתן מס מן הבתים... אבל שאר מסים קצובין שנותנין בכל שנה מס לשר או לעירוני (= מס העיר) זו היא מחמת הרווח שמרוויחים בעיר (=מס הכנסה) אין ליתן מס מן הבתים אבל אם יש לו שניים או שלשה בתים יש להם ליתן מהם, דמאי שנא מריווח אחר, אבל מביתו לא יתן כלומר מבית דירתו לא יתן כמו אחר (=דירה שלא גר בה). ומטלטלים שיש לאדם בביתו לשימוש וגם הספרים שלומד בהם אין אנו משלמים כלום והוא מנהג קרוב לדין.

מהמקורות שהבאנו רואים שלא משלמים מס קבוע על דירה שגר בה ועל כלי תשמישיו. גובים מס המחושב לפי ערך ביתו, אם בכלל, רק לצורך בניית חומות העיר. אם הוא שוכר בית למגוריו, גובים אך ורק ביחס לעלות השכירות. אדם שברשותו יותר מבית אחד. ראינו לעיל את דברי המהר"ם מרוטנברג שדינו ככל נכס מניב אחר. בספר 'משא מלך' מובאת דעה שלפיה משלמים מס רק אם הבית מושכר, דהיינו שהבית מניב רווח כספי. בסאלוניקי היה מקובל לגבות מס לפי מחצית שווי הבית.⁸

⁸ מיסוי עפ"י חז"ל – אחיד או פרוגרסיבי / שלמה לוי - דעת

על פי תרבות ישראל ומנהג הקהילות:

תרבות ישראל ומנהג הקהילות, נותנים עיניהם על הפקחין, כענין שנאמר ואתה תחזה מכל העם, ויושבים ומדקדקים ומטילים על כל אחד ואחד בצדק איש לפי עמלו ולפי טיפולו, ודנין על אחיהן כאילו הן גופן, לקיים מה דאמרו (שבת לא, ע"א) 'מה דעלך סני לחברך לא תעביד', ומה שמטילין על ליטרא של פרקמטיא אינו דין שיקבלו על ליטרא של קרקע, שפחותה זו מזו. וכן נוהגים חכמים, חכמי הקהילות ורואים אם נוחים להטיל על הקרקע ושומטין את הקרקע לגמרי, שאם באין לאוכלן מכאן ומכאן, אין לו חיים, ולא מצינו בכל התורה, ששיעבד הקב"ה כלום את ישראל בקרקע, אלא היוצא השדה לשנה, וכן בלקט שכחה ופאה ובעוללות ובהענקה. [11] ומה שטוענין, והלא יש מכר לאחר הבציר, אין בכך כלום. וכלום יש לו מכר אלא על עסקי פירות, א"כ אין לדבר סוף, והלא אדם קונה לעצמו כלי תשמיש, ע"מ למצוא פרנסתו, כגון: העול והמזרה, והקנקן למחרשה, וכל כלי העגלה, תיבות וחביות בתוך הבית, ומצפה למצוא על ידיהן שום פרנסה, כלום מטילין עליהם מתנות? אמרת לא כך היה, אלא דרך בני אדם להכין מלאכתו בחוץ וללכת ולשוטט בכל ענין שיכול, וכשבאה פרנסתו, נותן מנתו לפי ענינם, אבל להתנפל ולהכביד עליהם לא שמעתי".

ולהלן: "וששאלת על ראשי הקהל הבאים לשנות ולהטיל מס כל כך, על שוה ליטרא קרקע כשוה ליטרא מעות. בכל מלכותנו אין נותנים כלום מס מן הקרקעות, ופעמים רצו בעלי כיסין לשנות, ובא המעשה לפנינו ולא הנחנום וכו' וע"ז סמכו הקדמונים, שלא להטיל מס על הקרקעות, כי כל המס אינו אלא מן המשא ומתן. ותדע, שהרי איכא בבני העיר עניים, ואינם נושאים ונותנים במעות ובפרקמטיא, אעפ"י שיש להם קרקעות, אין השר לוקח מהם מס, אלא כה"ג שתהא הקרקע עצמה משועבדת למס,

והכי משמע בחזקת הבתים וכן הובא בשו"ע (חו"מ ס' קסג, ס"ג): "אבל ממון שלא מטלטל אין גובין עליו כלל". מתוך נקודת הלכה זו, גם הבתים צריכים להיות פטורים ממס.

הלכה זו עוררה משא ומתן בין גדולי הפוסקים. התרומת הדשן (ס' שמב) בדברו על מסי קרקעות, רוצה לומר שמתוך דברי רב יוסף טוב עלם שמביאו מהר"ם מרוטנבורג, לא משמע לפטור לגמרי את המס מקרקעות, שהרי כתב "שאין להכביד עליהם כשאר פרקמטיא". משמע, שמכל מקום צריך לתת מס מהם, ואעפ"י שמור"מ חולק גם על זה, ואומר בפירוש שפטורים מכל מס, בכל זאת נראה - לפי דעתו - שבאלה הארצות, שרוב מחית האומות עצמן רק מן הכרמים ומרויחים עושרם מהם, ותביעת המסים, שאין קצובין מהם לפי שבח ממון של הכרמים שלהן, אין לפוטרו כלל מן המס, וגם אין לחייבן כשאר ממון, כמו שכתב רבנו יוסף טוב עלם, דצריך אריס, ואינו נשמר לו בביתו כשאר ממון, ורוב חמה ורוב צינה מזיק ומקלקל בהן, ולכך נראה, דיש להעריך את הכרמים בדמים בינוניים, ויתן מס מחצי דמיהם, ויש להעריכם כשער הזול. וכן דעת בעל "משא מלך" (ח"ג, דין ג). ובתשובות המיוחסות לרמב"ן (ס' פד) כתוב שמקרקעות וספרים (על ספרים עוד ידובר להלן) וכל דבר שאינו עושה פירות, צריך לחייב רביע ולא יותר.

מכל האמור משמע, שיש להטיל מס על הקרקעות, אולם צריכים להתחשב עם הנסיבות המיוחדות שבקרקע, שהקרקעות נתונים לנגעי הטבע ופגעיו, ועל כן צריכה ההערכה להיות אחרת מכפי הרגיל. אולם עפ"י הנימוק הניתן בזה יוצא, שדוקא כשהקרקע מיועדת רק לעבודתה ולתוצרת חקלאית גרידא, אבל אם משתמשים בקרקע זו לשם הקמת בתי תעשייה חנויות וכיוצ"ב באופן שיש בה, גם משום הרווחה

מתוך מסחר ופרקמטיא, אז צריכים להעריך את המסים, לא לפי מימדי הקרקע, אלא לפי הרווחים של התעשייה והמסחר. והדברים מופנים כלפי היישובים בקבוצות ובמושבים חקלאיים בארץ, שהקימו בתי-תעשייה וצרכניות- מסחר על אדמתם, שמחויבים לשלם מחלק זה של הקרקע, לפי אומד של הרכוש והרווחים גם יחד, ואין להם להנות מהנחה של מס קרקע, ואין להתיחס לענין זה בהפליה, שהרי זה יחשב לגזילת כספי אוצר המדינה.⁹

⁹ מערכת המיסים לאור התורה - צומת

השוואה בין המשפט העברי למשפט הישראלי

רבים ביקשו להביא מאפיינים ותכנים מהמשפט העברי אל המשפט הישראלי. בראשית ימי המדינה תרמו רבות שופטי בית המשפט העליון בדימוס חיים כהן ומנחם אלון להכנסת המשפט העברי לתוך החוק הישראלי, מתוך הכרה בחשיבותו התרבותית. גם ראש ישיבת מרכז הרב, הרב צבי יהודה קוק ראה בחשיבות רבה את הטמעת החוק העברי במערכות המשפט, וקונן על כך שבת המשפט של מדינת ישראל יונקים מהחוק העות'מני והבריטי, יותר מאשר מהחוק העברי, בחוגים הדתיים היו אחרים שלא התלהבו מכך, ביניהם בולט הפוליטיקאי זרח ורהפטיג, שלא ראה טעם רב בשימוש "חילוני" במשפט דתי.¹⁰

במיסי מכירה ורכישה(שבח) לא קיימת השפעה של המשפט העברי על המשפט הישראלי והמשפט העברי לא היה ככלי עזר לחקיקה בנושא זה במשפט הישראלי וכן פרשנותיו.

¹⁰ 108. מיסוי מקרקעין במשפט הישראלי - משרד עורך דין

סיכום

העבודה עסקה בדיני מיסים, מס רכישה ומס מכירה(שבח) מתוך הסתכלות על נושא זה בדיני המשפט הישראלי ודיני המשפט העברי וכן השוואה בניהם והשפעתה של המשפט העברי על המשפט הישראלי בימינו. בעבודה למדנו כי יש חוקים רבים במשפט הישראלי על ענייני המס במקרקעין וכן כי ישנם גם כמה ביטולים והקלות במס זה ואילו במשפט העברי ראינו כי בתנ"ך אין התייחסות למס רכישה ומס מכירה אולם פרשנים רבים טוענים כי המס תפס חלק משמעותי והוטל מס על אנשים עם מספר דירות מרובות או על קרקעות שיעודן הן לא לצורך חקלאות אלא לצורך מסחר או אזורי תעשייה ואז הם יצטרכו לשלם מיסים לפי הרווח שהם השיגו. יחד עם זאת הסקנו כי למשפט העברי לא הייתה השפעה על המשפט הישראלי של ימינו ועל החקיקה שלו.

ביבליוגרפיה

חקיקה

חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג – 1963

פסיקה

פסקי דין- מיסוי מקרקעין- רשות המסים בישראל

משפט ישראלי

מס רכישה : המדריך המלא מעודכן לשנת 2016 – עורך דין עמית ורד

מס רכישה- פטורים והקלות- מיסוי מקרקעין- פורטל המיסים הישראלי

משפט עברי

צדק ויושר בדיני מס/אביעד הכהן

מיסוי עפ"י חז"ל – אחיד או פרוגרסיבי / שלמה לוי – דעת

מערכת המיסים לאור התורה – צומת

השוואה בין המשפט העברי למשפט הישראלי

108. מיסוי מקרקעין במשפט הישראלי - משרד עורך דין

