

---

## האוניברסיטה העברית בירושלים

סילבוס

### מיסים עקיפים - 55319

תאריך עדכון אחרון 04-03-2025

נקודות זכות באוניברסיטה העברית: 4

תואר: בוגר

היחידה האקדמית שאחראית על הקורס: חשבונאות

השנה הראשונה בתואר בה ניתן ללמוד את הקורס: 0

סמסטר: סמסטר ב'

שפת ההוראה: עברית

קמפוס: הר הצופים

מורה אחראי על הקורס (רכז): שמחה לב עו"ד רו"ח

דוא"ל של המורה האחראי על הקורס: [lev.cpa@gmail.com](mailto:lev.cpa@gmail.com)

שעות קבלה של רכז הקורס: בתיאום מראש

מורי הקורס:

תאור כללי של הקורס:

במסגרת הקורס יילמדו מושגי יסוד בקשר למיסים עקיפים, כגון: מע"מ, מס קניה, חוק אסח"א ועוד. הקורס מתמקד בלימוד חוק מס ערך מוסף, תקנות נלוות ופסיקה רלוונטית; והכרת חוק מיסוי מקרקעין (שבח, ורכישה), התשכ"ג-1963 והתקנות שמכוחו.

מטרות הקורס:

הבנה מעמיקה של חוק מס ערך מוסף וחוק מסמ"ק מבנה החוק והתקנות והכרות עם היבטים פרקטיים של החוקים.

תוצרי למידה

בסיומו של קורס זה, סטודנטים יהיו מסוגלים:

מס ערך מוסף

במסגרת הקורס ידונו הנושאים המרכזיים הכרוכים בחוק מס ערך מוסף ואכיפתו בישראל ובכלל זה: הגדרות מונחים מרכזיים בחוק (מכר, נכס, שירות, עוסק, מהלך עסק, ציוד, מקרקעין וכו') בסיס החיוב במס ערך מוסף, בחינת קיומה של עסקה, קביעת מיקומה של עסקה ומחירה, ניתוח אופיין של עסקאות וקביעת מועדי החיוב והמועד להוצאת חשבוניות מס בגינן, עסקאות פטור ועסקאות החייבות במע"מ בשיעור אפס, מס תשומות והזכאות לניכוי.

מיסוי מקרקעין

במסגרת הקורס ידונו הנושאים המרכזיים הכרוכים בחוק מיסוי מקרקעין ואכיפתו בישראל ובכלל זה: הגדרות מונחים מרכזיים בחוק (מקרקעין, זכות במקרקעין, מכירה, שבח, איגוד מקרקעין, פעולה באיגוד מקרקעין, שווי). במסגרת הקורס ננתח את שיטת הטלת המס ובסיס הטלת המס על השבח במכירת זכות במקרקעין, תוך הבנה מושגית ומעשית של החוק.

בקורס זה נתמקד במצב החוקי הנוכחי, כאשר ההתייחסות להוראות הדין הישן תהא במשולב עם הוראות המעבר, ככל שהדבר ידרש.

דרישות נוכחות (%) :

שיטת ההוראה בקורס: הרצאות פרונטליות ותרגול בכיתה

רשימת נושאים / תכנית הלימודים בקורס:

רשימת נושאים / תכנית הלימודים בקורס:

מס ערך מוסף - מבוא

1. מאפייני מס ערך מוסף
2. מטרת החוק ושיטת מיסוי
3. מסים עקיפים נוספים
4. סוגי נישומים - עוסק / מלכ"ר / מוסד כספי
5. הקריטריונים לסיווג פעילות מלכ"ר/עוסק
6. עוסק מורשה, עוסק פטור. תקנות מס ערך מוסף רישום
7. מקורות בחוק לחיוב במעמ
8. סוגי עסקאות
- פרק א' - הגדרות - 1-1א'.
- פרק ב' - הטלת המס ושיעורו -
- פרק ג' - המחיר -
- פרק ד' - מקום העסקה -
- פרק ה' - החייב בתשלום המס -
- פרק ו' - מועד החיוב במס.
- פרק ז' - שיעור אפס ופטורים
- פרק ח' - ניכוי מס תשומות
- פרק ט' - חשבונות
- פרק י' - רישום
- פרק יב' - קביעה, שומה, השגה וערעור
- פרק יג' - מועד התשלום
- פרק יז' - הוראות שונות

נושאים נוספים :

עדכוני פסיקה בתחום המע"מ. רשימת עמדות החייבות בדיווח לשנים 2016-2017  
תקנות מס ערך מוסף, תשל"ו 1976  
תקנות מס ערך מוסף (רישום), תשל"ו 1976  
חוק אזור סחר חופשי באילת תשמ"ה 1985  
רשימת הנושאים כפופה לשינויים בהתאם לנלמד בקורס.  
טיוטת חוזר מס הכנסה - מיסוי פעילות במטבעות וירטואליים

מיסוי מקרקעין  
מבוא והגדרות  
מציאת רכיבי השומה: יום ושווי רכישה יום ושווי מכירה, ניכויים.  
חישוב המס  
פריסת המס והקשר לפקודה  
פטור בדירת מגורים מזכה והמס בגין דירת מגורים מזכה חייבת  
איגודי מקרקעין  
מס רכישה  
מס מרובי דירות

חומר חובה לקריאה:

חוק מס ערך מוסף, תשל"ו - 1975  
תקנות מס ערך מוסף, תשל"ו-1976  
מס ערך מוסף, עו"ד יעקב פוטשבוצקי, הוצאת צור רימון.

---

מס ערך מוסף: החוק וההלכה, אבי פרידמן, עו"ד, הוצאת רונן.  
מס ערך מוסף, פרופ' אהרון נמדר, הוצאת חושן למשפט.

חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963  
תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), תשל"ה-1974  
מיסוי מקרקעין, פרופ' אהרון נמדר, הוצאת חושן למשפט.  
מס שבח מקרקעין, פרופ' יצחק הדרי, הוצאת יונתן.

חומר קריאה - פסיקה

1. מבוא - עקרונות הטלת המס - הגדרות  
עוסק - מלכ"ר - מוסד כספי

ע"א 111/83 אלמור לניהול ונאמנות  
ע"א 364/81 "אתא" חברה לטקסטיל  
ע"א 352/89 יעקב פריצקר ושות' חברה לבנין  
ע"א 767/87 בשערייך ירושלים  
ע"א 1919/10 עיריית אשקלון  
ע"א 2580/12 מכבי תל אביב כדורגל  
ע"א 729/11 סדרון פרופרטיז לימיטד  
ע"מ 12863-11-10 יד הרב הרצוג  
ע"א 26008-09-13 הראל חברה לביטוח  
ע"מ 447-09-14 נבוק וגלזר

2. המחיר

ע"א 733/89 ארם משחקים  
ע"א 168/82 ניכר  
ע"א 738/80 נתן נ. זגורי  
ע"ש 59/90+143/89 מבני פלס  
ע"א 974/95 מרכז הירידים בישראל  
ע"א 352/89 יעקב פריצקר ושות' חברה לבנין  
ע"א 9105/96 מגדל הזהב  
ע"א 8669/07 א.צ.ד.א. אחזקה ושירותים בע"מ  
3. מועד החיוב במס

ע"א 108/82 ניכר

4. ניכוי מס תשומות

ע"א 446+470/79 רוגוזין  
ע"ש 869/83 עיט ציוד צבאי  
ע"א 125/83 דנות  
ע"א 711/89 בית אסיה  
ע"א 460/00 ממ"ן מסופי מטען  
ע"א 4069/03 מ.א.ל.ר.ז.

ע"א 507/02 אבי צמיגים  
ע"א 7509/05 סטנלי גורפל  
ע"ש 1150/06 גזית גלוב  
ע"א 1651/08 צביון  
ע"מ 59149-12-13 דן יערי

## 5. שיעור אפס ופטורים

ע"ש 57/87 חברת שיט כנרת  
ע"א 418/86 שרגא רוזין  
ע"א 41/99 קסוטו סוכנויות לביטוח  
ע"א 9309/03 עו"ד יעקב מוסל  
ע"מ 1506/08 א.גמיש  
ע"א 2291/07 ש.י.סיימון  
ע"מ 6982-09-13 המפתח

## 6. ביטול עסקה

ע"א 2112/95 אלקה אחזקות בע"מ

## ב. מיסוי מקרקעין

### 1. מבוא

פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961, סעיף 88; חוק מיסוי מקרקעין, סעיפים 1, 7א, 48ב, 50.

"חלוקת העבודה" בין פקודת מס הכנסה לבין חוק מיסוי מקרקעין והזיקה ביניהם.  
סקירה כללית של חוק מיסוי מקרקעין.

- עמ"ה 6/97 ניר יוסף נגד פ"ש נתניה, מסים יג/ה-109 (1999).  
- עמ"ה 1067/99 שלמה בר נ' פ"ש ת"א 4, מסים טז(1) ה-245 (2002).  
- עמ"ש 1499/90 צבי שנל נ' מנהל מס שבח אזור רחובות, מסים ו(3) ה-192 (1992).

### 2. "זכות במקרקעין"

חוק מיסוי מקרקעין, סעיף 1 (הגדרת "מקרקעין", "זכות במקרקעין", "הרשאה", "מקרקעי ישראל", "חכירה", "חכירה לתקופה").

#### א. מחוברים לקרקע

- ע"א 8817/04 עיריית רמת-גן נ' מנהל מס שבח מקרקעין, מסים כ(2) ה-89 (2006).  
- עמ"ש 16/08 מי גולן אנרגיית רוח בע"מ נ' מס שבח מקרקעין - טבריה, מסים כד(3) ה-340 (2010).  
- ע"א 2587/12 מלונות צרפת ירושלים בע"מ נ' מנהל מס שבח אזור ירושלים, מסים כז/ה-65 (2013).

ב. חכירה לתקופה

- ע"א 10846/06 בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ נ' מנהל מס שבח רחובות, מסים כה(1) ה-91 (2011).

- ע"א 151/10 מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב נ' עיריית תל אביב, מיסים כו/ה-61 (2013).

ג. זכויות בניה ושינוי ייעוד

- ע"א 5472/99 מנהל מס שבח מקרקעין נ' חברת הדרי החוף מספר 63 בע"מ, מסים טו/ה-60 (2001).

- ע"א 7394/03 נכסי ר.א.ר.ד. חברה לבנין בע"מ נגד מס שבח רחובות, מסים כא/ה-57 (2007).

3. "מכירה"

חוק מיסוי מקרקעין, סעיפים 1 (הגדרת "מכירה"), 3-5, 49-149.

א. מכירה רצונית

- ע"א 3721/12 תופאפ תעשיות נ' פשמ"ג, מיסים כח/ה-88 (2014).

ב. דרישת הכתב

- ע"א 80/83 מנהל מס שבח מקרקעין נ' רוזנברג ואח', פד"א ג 151 (1985).

ב. אופציות וחוזים על תנאי

- ע"א 313/69 מנהל מס שבח מקרקעין נ' וולף ואח', פד"א ג 98 (1970).

- ע"א 781/79 מנהל מס שבח מקרקעין המרכז נ' גן חברה להשקעות בע"מ, פד"א יא 40 (1981).

- ע"א 489/89 שרון נ' המנהל לענין מס שבח מקרקעין, מסים ו(4) ה-76 (1992).

-- ו"ע 41867-07-10 מגור החזקות בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל-אביב (פורסם במסים און ליין).

ג. זכות להורות

- ע"א 702/84 יובל גד בע"מ נ' מנהל מס שבח, מסים א(2) ה-61 (1987).

- ע"א 8249/01 מנהל מס שבח מקרקעין - חדרה נ' צינדורף, מיסים יח/ה-60 (2004).

ד. מקרים מיוחדים

- ע"א 499/85 עיזבון המנוחה אהובה (אדלה) שפייר ז"ל נ' מנהל מס שבח, פד"י מד(3) 256 (1990).

- עמ"ש 297/98 לזין לבנונה ואח' נ' מנהל מס שבח טבריה, מסים יב(6) ה-302 (1998).

4. "איגוד מקרקעין" ו"פעולה באיגוד"

חוק מיסוי מקרקעין, סעיף 1 (הגדרות "איגוד", "איגוד מקרקעין", "זכות באיגוד", "עושה פעולה", "פעולה באיגוד").

- עמ"ש 7102/96 ישגב בנינים בע"מ ואח' נ' מנהל מס שבח מקרקעין, פד"א כו 223 (1998).

- ע"ש 5017/97 בן-אאס נ' מנהל מס שבח חיפה, מסים יג(4) ה-364 (1999).

- ע"פ 4355/98 א.צ. ברנוביץ' (1985) בע"מ נ' מדינת ישראל (תקליטור מסים) (2000), סעיף כד לפסק הדין.

- הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מס' 8/2003 "מעמדו של איגוד שבבעלותו זכויות במקרקעין שהינן מלאי עסקי" מיום 14.7.2003.

5. יום ושווי הרכישה והמכירה

חוק מיסוי מקרקעין, סעיפים 17-37.

- ד"נ 22/71 דנקנר נ' מנהל מס שבח מקרקעין, פד"א ו 309 (1973).  
 - ע"א 260/83 מנהל מס שבח מקרקעין נ' אברהם, פד"א יג 73 (1985).  
 - ו"ע 10-10-32573 מ.ח. (מוני) להשקעות ונכסים בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין מחוז חיפה, מיסים כה-5 ה-352 (2011).  
 - ע"א 295/88 מנהל מס שבח נ' זנזורי, פד"י מה (3) 635 (1991).  
 - ע"א 3988/00 מנהל מיסוי מקרקעין נ' מירון ואח', מיסים יט (1) ה-76 (2004).  
 - ע"א 6340/08 וילאר נכסים (1985) בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה, מיסים כד/4 ה-102 (2010).  
 - ע"א 3534/07 פרידמן חכשורי נ' מיסוי מקרקעין תל-אביב, מיסים כד/1 ה-67 (2010).

## 6. ניכויים

חוק מיסוי מקרקעין, סעיפים 39-46.  
 - ע"א 8138/06 סלון מרכזי למכונות כביסה וטלויזיה בבית אל-על בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין, מיסים כב (2) ה-123 (2008).  
 - ע"א 4271/00 מ.ל. השקעות ופיתוח בע"מ נ' מנהל מס שבח, פד"י נז (2) 953 (2003).  
 - ע"א 8763/06 גבריאלי ואח' נ' מנהל מס שבח מקרקעין ירושלים, מיסים כג (6) ה-82 (2009).  
 - ו"ע 12876-02-15 פרוצ'נסקי ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה (אתר מיסים און ליין, 28.3.2016)

## 7. חישוב המס

חוק מיסוי מקרקעין, סעיפים 6, 7, 7א, 17(ד), 47-48א, 48ג.  
 - ו"ע 1026/00 שינפוקס נ' מנהל מס שבח, מיסים יז (1) ה-234 (2002).  
 - ו"ע 1005/09 לילי שמשון נ' מדינת ישראל (רשות המסים מיסוי מקרקעין באר-שבע), מיסים כד (4) ה-348 (2010).  
 - ו"ע 18232-05-11 ברמן ושות' מסחר והשקעות בע"מ נ' משרד מיסוי מקרקעין באזור חדרה, מיסים כו/5 (2012).  
 - ע"א 5359/92 שכטר נ' מנהל מס שבח, פד"י נ (1) 651 (1996).  
 - ע"א 2343/05 בנק קונטיננטל בע"מ נ' מנהל מס שבח מקרקעין אזור תל-אביב, מיסים כד (4) ה-65 (2010).  
 - ע"א 8569/06 מנהל מיסוי מקרקעין חיפה נ' פוליטי, מיסים כב (3) ה-81 (2008).

## 8. פטורים ממס שבח (למעט במכירת דירת מגורים מזכה)

חוק מיסוי מקרקעין, סעיפים 50-72ב.  
 א. מוסד ציבורי  
 - ע"א 527/69 הטכניון מכון טכנולוגי לישראל נ' מס שבח, פד"י כד (1) 554 (1970).  
 - ע"א 9946/06 קופת חולים כללית נ' מנהל מס שבח מקרקעין אזור ת"א, מיסים כב (4) ה-151 (2008).  
 - ו"ע 7098-07-10 אוניברסיטת בן גוריון נ' מנהל אגף מיסוי מקרקעין, אזור באר שבע, מיסים כה/2 ה-265 (2011).  
 - ע"א 5169/15 מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב נ' קע"ל בע"מ (אתר מיסים און-ליין, 5.6.2016)

ב. העברה בין קרובים  
 - ע"א 4225/92 מנהל מס שבח מקרקעין נ' יוסף שומרוני, מיסים י (5) ה-88 (1996).

- ע"א 2622/01 עליזה לבנון נ' מנהל מיסוי מקרקעין, מסים יז (5) ה-123 (2003).
- ג. העברה מנאמן לנהנה
- ע"א 1613/92 זיו נ' מנהל מיסוי מקרקעין, מסים י (5) ה-74 (1996).
- דנ"א 3017/94 חזון נ' מנהל מס שבח מקרקעין, פד"י מט (2) 705 (1995).
- ד. העברה מאיגוד לבעל מניות אגב פירוק
- ע"א 1287/90 מנהל מס שבח מקרקעין נ' ניצחון נתן בע"מ ואח', מסים ו (6) ה-116 (1992).

#### 9. הפטור ממס שבח במכירת דירת מגורים מזכה

- חוק מיסוי מקרקעין, סעיפים 1 (הגדרת "דירת מגורים"), 49 (הגדרת "דירת מגורים מזכה"), 49א-1, 49ב.
- קביעת מס שבח מקרקעין (תקופה שבה שימשה דירה לפעילות חינוך או דת), התשנ"ח-1998.

#### א. "דירת מגורים"

- עמ"ש 448/83 אקשלמה נ' מנהל מס שבח מקרקעין, פד"א יב 281 (1994).
- ע"א 2191/92 נסל נ' מנהל מס שבח, מסים ט (1) ה-64 (1994).
- ע"ש 28/87 ניסנוב נ' מנהל מס שבח, מסים א (3) ה-113 (1987).
- ע"א 668/82 כורש נ' מנהל מס שבח, פד"י לט (2) 385 (1985).
- ע"א 176/84 ברקסון נ' מנהל מס שבח, פד"י מ (2) 589 (1986).
- ע"א 2100/07 מנחם נ' מנהל מיסוי מקרקעין ת"א, מסים כג (1) ה-97 (2009).
- ו"ע 1385/07 איבגי נ' מס שבח רחובות, מסים כג/2 ה-431 (2009).
- ב. "דירת מגורים מזכה"
- עמ"ש 22/89 מנדל נ' מנהל מס שבח מקרקעין, מסים ה (2) ה-102 (1991).
- ג. תא משפחתי כמוכר אחד
- ע"ש 2979/97 מור ואח' נ' מנהל מס שבח באר-שבע, מסים יב (5) ה-292 (1988).
- ע"א 3489/99 מנהל מס שבח מקרקעין חיפה נ' מרי עברי, מסים יז (4) ה-86 (2003).
- ו"ע 4199-09-09 ואכים ואח' נ' מנהל מס שבח חיפה, ניתן ביום 3.6.2010.
- ד. מכירת כל הזכויות בדירה
- ע"א 6486/02 להב נ' מנהל מס שבח מקרקעין אזור המרכז, מסים יט (6) ה-65 (2005).
- עמ"ש 945/94 רפואה נ' מנהל מס שבח, פד"א כג 120 (1995).
- ה. תנאי סעיפי הפטור
- ו"ע 1369/03 מסטי יעקב ואח' נ' מנהל מס שבח רחובות, מסים כב (6) ה-326 (2008).
- ע"א 501/03 חסון נ' מנהל מיסוי מקרקעין חדרה, מסים יח (2) ה-127 (2004).
- ו"ע 5138/05 זאבי נ' מנהל מס שבח, מסים כ (5) ה-341 (2006).
- עמ"ש 3445/98 בנדל נ' מנהל מס שבח ת"א, מסים יד (1) ה-616 (1999).
- ע"א 178/87 בטאט נ' מנהל מס שבח ת"א, מסים ג (4) ה-98 (1989).
- ע"א 8244/02 כרמל נ' מנהל מס שבח מקרקעין, מסים יז (6) ה-69 (2003).

#### 10. מס רכישה

- חוק מיסוי מקרקעין, סעיף 9, 9ד; תקנות מס רכישה.
- ע"א 278/84 פרידמן נ' מנהל מס שבח, מסים א (6) ה-28 (1987).
- ו"ע 1006/02 גאון נ' מנהל מס שבח מקרקעין באר-שבע, מסים יח (1) ה-316 (2003).
- ע"א 3185/03 מנהל מס שבח מקרקעין - מרכז נ' פלם, פד"י נט (1) 123 (2004).
- ע"א 420/77 לויט נ' מנהל מס שבח, פד"א ט 259 (1979).



- 
- ע"א 2622/01 מנהל מס שבח נ' לבנון, מסים יז(5) ה-123 (2003).
  - ו"ע 1228/01 שטיינר נ' מס שבח ת"א 2, מסים יז(3) ה-226 (2003).
  - ו"ע 1068/00 רם ואח' מנהל מס שבח מקרקעין, מסים יז(6) ה-325 (2003).

חומר לקריאה נוספת:

מרכיבי הציון הסופי :

מבחן מסכם בכתב/בחינה בעל פה 100 %

מידע נוסף / הערות: