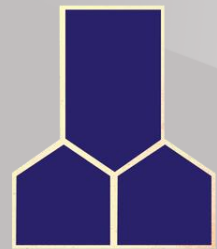


התאחדות
הקבלנים
בוני הארץ

הקרן לעידוד ופיתוח
ענף הבניה בישראל



כנס מיסוי רווחים כלואים



התאחדות
הקבלנים
בוני הארץ

הקרן לעידוד ופיתוח
ענף הבניה בישראל



חקיקת רווחים כלואים בהקשר חברות בנייה ויזמות


כל מה שצריך לדעת וכיצד להיערך לכך



טארק דיביני

עו"ד ורו"ח
שותף בפירמה
BDO



The background of the slide is a composite image. It features two hands in business suits shaking firmly, symbolizing a partnership or agreement. This is overlaid on a blue-tinted city skyline with various skyscrapers. In the foreground, there are semi-transparent financial charts, including a candlestick chart and a line graph with data points. The overall aesthetic is professional and modern.

**חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני
חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת
2025)(מיסוי רווחים לא מחולקים),
התשפ"ה-2023**

רו"ח (עו"ד) טארק דיביני, שותף, BDO

שינויים בשיעור המס ובמדרגות המס

הקפאת ההצמדה למדד של מדרגות המס ונקודות הזיכוי לתקופה של שלוש שנים, בין שנת 2025 לבין שנת 2027

הקפאת מדרגות שיעור המס

עליה במס היסף
+2%

חקיקה קיימת:

מס יסף בשיעור של 3% נוספים על הכנסה שנתית בידי יחיד העולה על 721,560 ₪

חקיקה חדשה:

מס יסף בשיעור של 2% נוספים על הכנסות ממקורות הוניים (פאסיביים)

דירות מגורים – הפטור ממס יסף לדירת מגורים שאינה יחידה עד כ- 5.4 מיליוני ₪ נשאר בתוקף

עליית שיעור המע"מ

מ-17% ל-18%

חקיקת מיסוי רווחים צבורים/בלתי מחולקים וחברות ארנק

במסגרת החקיקה החדשה ישנם ארבעה חוקים חדשים להתמודדות עם צבירת רווחים בחברות מעטים: סעיפים 77 ו-81א ביחס לרווחים הצבורים וסעיפים 62א ו-62א(א1) ביחס לרווחים

שוטפים:

כלי ההתמודדות	החקיקה החדשה
סעיף 77 - סמכות המנהל להורות על חלוקת רווחים לצורכי מס	הגדלת סכומי הסף לכניסה לסעיף
סעיף 62א(א) - ייחוס הכנסה חייבת של החברה לבעל שליטה בנסיבות מסויימות	הרחבה מהותית
רווחיות עודפת/גבוהה - ייחוס הכנסה חייבת של החברה לבעל שליטה בה בנסיבות מסויימות	חקיקה חדשה – סעיף 62א(א1)
מס על רווחים בלתי מחולקים	חקיקה חדשה – סעיפים 81א-81ז

חברות ארנק וחברות עתירות יגיעה

אישית

סעיף 62א

לפקודת מס הכנסה

תיקון 1 - תיקון והרחבה של סעיף 62א - רווחי חברות ארנק - ייחוס הכנסה חייבת של החברה לבעל מניות פעיל בה

התיקון לסעיף 62א לפקודה מרחיב את המצבים בהם ההכנסה החייבת של חברת המעטים תיוחס לבעלי המניות ואשר תמוסה כולה במס שולי כהכנסת היחיד

המצב לפני התיקון:

הכנסה חייבת של חברת מעטים הנובעת מפעילות של יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברת המעטים, תיחשב כהכנסתו של היחיד מיגיעה אישית, כאשר במסגרת הסעיף המקורי קיימות שתי חלופות:

חלופה שניה:

הכנסת שמקורה בסוג הפעולות של עובד בעבוד

מעסיקו



חלופה ראשונה:

הכנסה כנושא משרה או הענקת שירותי ניהול

הסעיף קבע חזקה חלוטה שלפיה יראו את פעולות היחיד כפעולות הנעשות בידי עובד בעבור מעסיקו, אם המקור של 70% או יותר מסך כל הכנסתה של חברת המעטים בשנת המס, הוא בשירות שניתן על ידי היחיד לאדם אחד במשך 30 חודשים לפחות, מתוך תקופה של ארבע שנים

הסעיף קבע חריג לפיו הוא לא יחול ככל שמועסקים 4 עובדים (שאינם קרובים זה לזה) לפחות בחברת המעטים

תיקון 1 - תיקון והרחבה של סעיף 62א - רווחי חברות ארנק - ייחוס הכנסה חייבת של החברה לבעל מניות פעיל בה

שינויים לאחר התיקון:

- סף היציאה בחלופת נושא משרה הועלה ל-25% ומעלה (במקום 10%), וכן בוטל סף היציאה בחלופת שכירים
- לעניין החזקה - הקטנת התקופה מ-30 חודשים מתוך תקופה של ארבע שנים לתקופה של 22 חודשים לפחות בתקופה של 3 שנים
- החריג לגבי העסקת 4 עובדים ומעלה נותר בעינו

ככל שנכנסים לאחד מהסעיפים לעיל יחויב בעל השליטה בחברת המעטים במס שולי על כלל הכנסותיו מיגיעה אישית בחברה, יחד עם זאת ככל שיוצאים מתחולת הסעיף, יש לבחון את תחולת ס"ק א' (רווחיות עודפת) שמשמעותו השקפה חלקית לפעילות עתירת יגיעה אישית

תיקון 2 – הוספת סעיף 62א(א1) - חברות בעלות רווחיות גבוהה

ביטול מודל המיסוי הדו-שלבי והטלת מס על בעל השליטה בחברות המסווגות כחברות עתירות יגיעה אישית הסעיף יחול כאשר יתקיימו כל ארבעת התנאים שלהלן:

תנאי שלישי:

הכנסה מפעילות

עתירת יגיעה אישית

קטנה מ- 30 מיליון ₪*

*התקרה מוכפלת במספר בעלי השליטה

הכנסה מפעילות עתירת

יגיעה אישית =

הכנסה שאינה הכנסה פסיבית

[שאינה מריבית, הפרשי

הצמדה, דמי ניכיון, דיבידנד,

דמי שכירות, רווח הון, שבח

מקרקעין) גם אם מסווגת

כהכנסה מעסק].

תנאי שני:

רווחים צבורים

לתחילת שנה גדולים

מ- 750,000 ₪

רווחים צבורים =

כנמוך מבין:

עודפים חשבונאיים או

רווחים צבורים לצרכי מס

תנאי ראשון:

סיווג כ"חברת

מעטים"

תיקון 2 – הוספת סעיף 62א(א1) - חברות בעלות רווחיות גבוהה

הוראת שעה לשנת 2025:

**בשנת 2025 שיעור
הרווחיות יוכל להימדד לפי
ממוצע בשנים 2023-2025**

**תשלומים לחברה קשורה
לא יובאו בחשבון אם:**

אחת המטרות העיקריות של הקמת החברה הקשורה או מתן התשלום היא הימנעות ממס או הפחתת מס בלתי נאותה.

או

החברה המשלמת לא הצהירה שהתשלומים לא נועדו להימנעות ממס או להפחתת מס בלתי נאותה.

תנאי רביעי:

שיעור רווחיות גבוה

שיעור רווחיות עולה על 25%

שיעור הרווחיות =

**הכנסה חייבת מפעילות
עתירת יגיעה אישית**

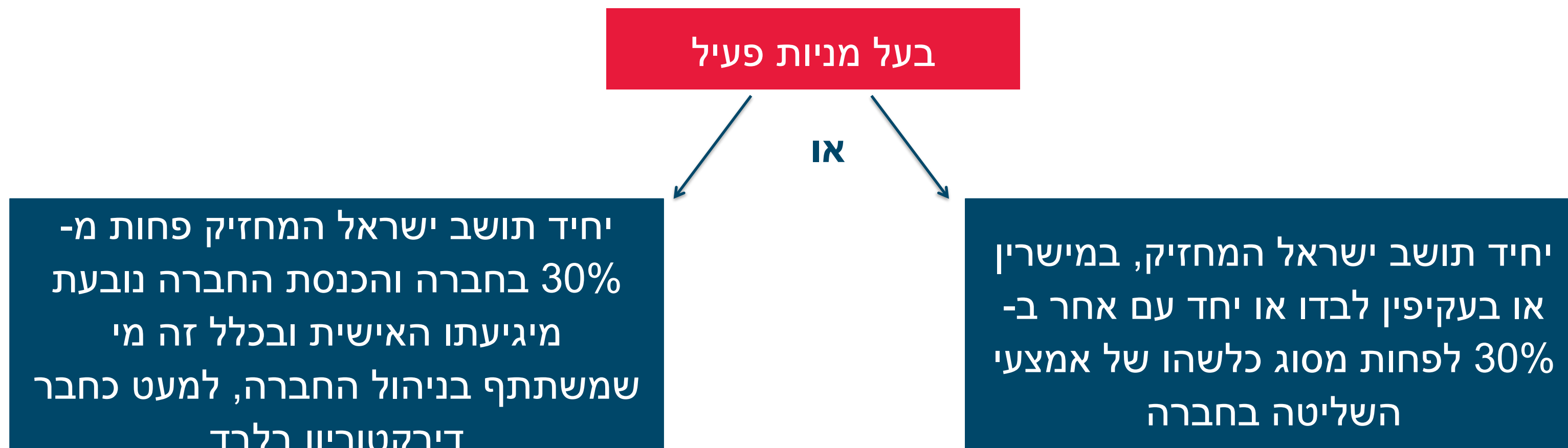
**הכנסה מפעילות
עתירת יגיעה אישית**

תיקון 2 – הוספת סעיף 62א(א1) - חברות בעלות רוחיות גבוהה

ככל שמתקיימים ארבעת התנאים:

חלק ההכנסה החייבת של החברה מפעילות עתירת יגיעה אישית העולה על רוחיות של 25%

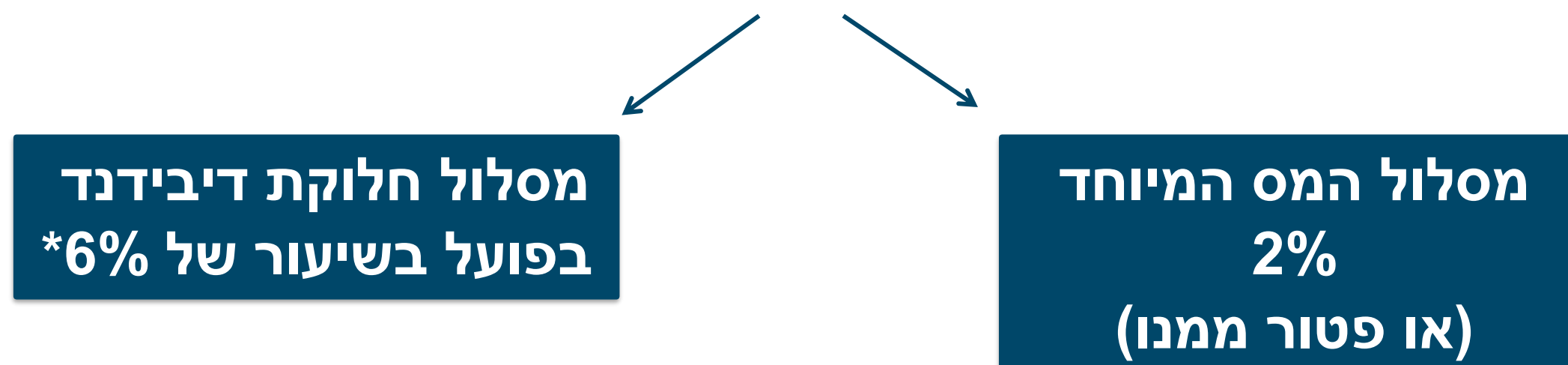
תחושב כהכנסתו של בעל מניות פעיל בחברת המעטים



תוספת מס בגין רווחים בלתי מחולקים
סעיפים 81א – 81ו
לפקודת מס הכנסה

הטלת תוספת מס שנתית בשיעור של 2% על רווחי חברת מעטים שלא חולקו ("המס המיוחד"):

קיימים שני מסלולים:



ניתן בכל שנה לבחור חלופה אחרת

* הוראת שעה לשנת 2025 מאפשרת חלוקת דיבידנד בפועל בשיעור של 5% ובלבד שהדיבידנד יחולק עד ליום 30.11.25 והמס בשל חלוקת הדיבידנד ישולם עד ליום 31.12.25.

חישוב רווחים נצברים חייבים (לתום שנת המס
הקודמת):



רווחים נצברים

הנמוך מבין המסלולים:

מסלול חשבונאי:

סך הרווחים, כהגדרתם בסעיף 302(ב) לחוק

החברות

בתוספת

רווחים שהונו

בניכוי

סכום הרווחים הנצברים שיוחסו להכנסתו של בעל

המניות בחברה (רווחי תאגיד שקוף)

מסלול מיסוי:

כלל ההכנסה החייבת של החברה מיום הקמתה

בתוספת

הכנסות הפטורות ממש, לרבות שבח כמשמעותו

בסעיף 6 לחוק מיסוי מקרקעין

בניכוי

המס שחל על החברה מיום הקמתה

בניכוי

דיבידנד שהחברה חילקה

בניכוי

הפסד שנוצר בחברה ולא קוזז

רווחים נצברים פטורים

אחד מאלה, לפי בחירת הנישום:

חלופה א:

א- סכום הרווחים הנצברים שמקורם בחוק עידוד השקעות הון.

ב- סכום הרווחים הנצברים ממפעל תעשייתי לפי חוק עידוד התעשייה.

ג- סכום הרווחים הנצברים של קבלן בונה לפי סעיף 8א.

ד- סכום הרווחים הנצברים שמקורם בפעילות של מוסד כספי.

ללא מגבלת שנים, אך הכל בניכוי עלות נכסים מיוחדים

חלופה ב:

א- סכום הרווחים הנצברים שמקורם בחוק עידוד השקעות הון.

ב- סכום הרווחים הנצברים ממפעל תעשייתי לפי חוק עידוד התעשייה.

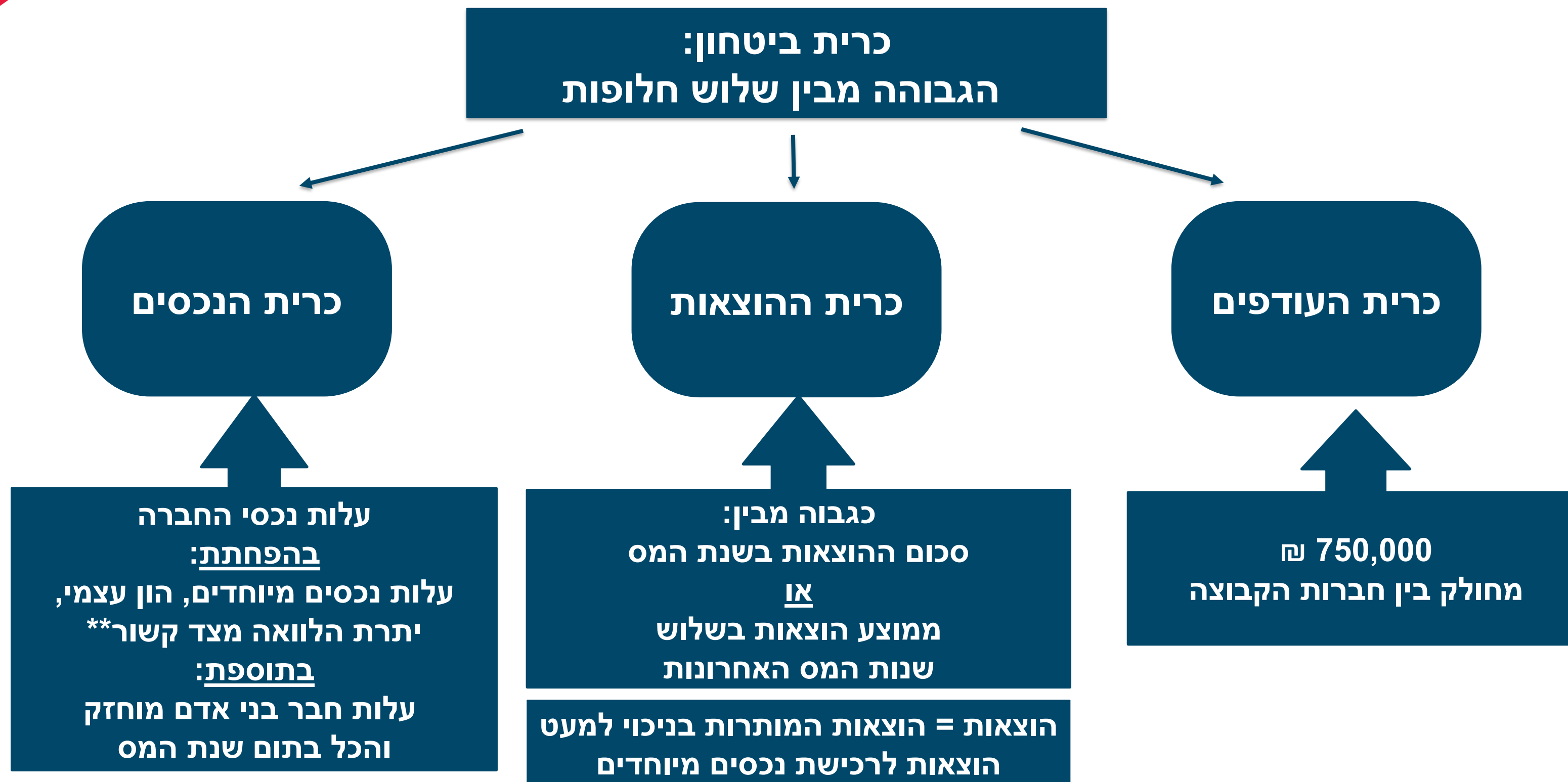
ג- סכום הרווחים הנצברים של קבלן בונה לפי סעיף 8א.

ד- סכום הרווחים הנצברים שמקורם בפעילות של מוסד כספי.

שהופקו ב 7 שנות המס שקדמו לשנת המס

חישוב סכום הרווחים העודפים של חברת מעטים:

$$\begin{array}{ccc} \text{רווחים נצברים} & - & \text{כרית ביטחון:} \\ \text{חייבים} & & \text{הגבוהה מבין שלוש חלופות} \\ & & = \\ & & \text{הרווחים העודפים} \end{array}$$



הגדרת המונח נכסים מיוחדים: כל אחד מאלה:

- (1) נייר ערך נכס פיננסי כהגדרתו בסעיף 88, לרבות נייר ערך שהוא מלאי עסקינכס פיננסי כאמור בפסקאות (1) עד (7) להגדרה "נכס פיננסי" שבסעיף 11א לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים, לרבות נכס פיננסי כאמור שהוא מלאי עסקי;
- (2) נכס בלתי מוחשי שעיקר ההכנסה הנובעת ממנו היא הכנסה מתמלוגים;
- (3) זכות במקרקעין (למעט בניין לפי 8א(ג) או קרקע לבניית בנין), לרבות זכות שאילו הייתה בישראל הייתה זכות במקרקעין, ולמעט כל אחד מאלה:
 - א- זכות במקרקעין כאמור לשימוש עצמי לפי כללי חשבונאות מקובלים, אף אם הזכות במקרקעין בבעלות ישות אחרת בקבוצה;
 - ב- בניין להשכרה כהגדרתו בסעיף 53א(א)(3) לחוק לעידוד השקעות הון או בניין לשכירות מוסדית כהגדרתו בסעיף 53א(א)(3) לחוק האמור;
- (4) מילווה, הלוואה, פיקדון, מזומן או שווי מזומן, למעט כל אחד מאלה:
 - א- מזומן או שווי מזומן המשועבד או מופקד בהתאם לחובה הקבועה בהסכם למתן ליווי פיננסי כהגדרתו בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (בסעיף זה – הסכם למתן ליווי פיננסי), כפי שאושר לעניין זה על ידי רואה החשבון של החברה;
 - ב- הלוואה לחבר בני אדם מוחזק המשמשת בידי אותו חבר בני אדם מוחזק כמזומן או שווי מזומן המשועבד או מופקד בהתאם לחובה הקבועה בהסכם למתן ליווי פיננסי, כפי שאושר לעניין זה על ידי רואה החשבון של החברה;
 - ג- מזומן או שווי מזומן שחברת מעטים שנדרשת לשמירת הון עצמי לפי דין מחזיקה בהם לשם עמידה בדרישות הון עצמי לפי דין;
 - ד- הלוואה לחבר בני אדם מוחזק עד גובה ההפסדים המועברים של חבר בני אדם המוחזק מוכפל בחלקה של חברת המעטים באמצעי השליטה;
- (5) נכס אחר להשקעה שקבע שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת;

כרית נכסים- לפי סוג הנכס:

- דוגמאות לנכסים מיוחדים:**
- מזומנים ושווה מזומנים
 - הלוואות
 - ניירות ערך
 - נכס בלתי מוחשי שמניב תמלוגים
 - נכס נדל"ן מניב
 - השקעה במניות חברה בשיעור של פחות מ-10%
 - השקעה ריאלית בחברה בת בשיעור של מעל-10% אך רוב שוויה מקורו בנכסים מיוחדים מוחזקים

- דוגמאות לנכסים לא מיוחדים:**
- מלאי
 - לקוחות
 - משרדים של העסק, ציוד וריהוט
 - נכס בלתי מוחשי לשימוש עצמי (שאינו מניב תמלוגים)
 - השקעה ריאלית בחברה בת בשיעור של 10% ויותר שרוב שוויה מקורו אינו בנכסים מיוחדים מוחזקים
 - בנין בידי קבלן וכן מזומנים משועבדים בליווי בנקאי

****הלוואה שניתנה כנגד הנפקת שטר הון עד 31.12.2024 תיחשב כנכס לא מיוחד ובלבד שהחברה מקבלת הלוואה עיקר שווי נכסיה הינם נכסים לא מיוחדים**

סעיפים 81-א-81

חקיקה חדשה למיסוי רווחים בלתי מחולקים

דוגמה א:

12,000,000	עודפים צבורים חייבים 31.12.24:
750,000	מגן מינימום:
4,000,000	<u>מגן הוצאות:</u> רק הוצאות מוכרות לצרכי מס
23,000,000 (12,000,000)	<u>מגן נכסים:</u> סה"כ נכסים: בניכוי נכסים מיוחדים (מזומן + נדל"ן להשקעה):
(1,000,000)	בניכוי הון מניות ופרמיה:
→ 10,000,000	מגן נכסים:
2,000,000	רווחים עודפים:
חלופה א' – מס מיוחד בשיעור 2% על הרווחים העודפים	
חלופה ב' - חלוקת דיבידנד 6% מסך הרווחים הנצברים	
חלופה ג' – חלוקת דיבידנד 50% מהרווחים העודפים	

<u>מאזן ליום:</u>	<u>31.12.25:</u>	<u>31.12.24:</u>
מזומן ושווה מזומן	5,000,000	5,000,000
מלאי	3,000,000	2,000,000
נדל"ן להשקעה	7,000,000	6,000,000
רכוש קבוע	8,000,000	9,000,000
התחייבויות	(8,000,000)	(9,000,000)
הון מניות ופרמיה	(1,000,000)	(1,000,000)
עודפים	(14,000,000)	(12,000,000)

דוגמה ב' – קבלן בונה:

<u>מאזן ליום 31.12.25:</u>			
4,500,000	התחייבויות	8,000,000	מזומן וניירות ערך סחירים
5,500,000	הלוואה מחברה קשורה	7,000,000	מלאי דירות בבניה
1,000,000	הון מניות ופרמיה	3,000,000	מלאי קרקעות לבניה
21,000,000	עודפים	5,000,000	נדל"ן להשקעה
		9,000,000	רכוש קבוע
32,000,000		32,000,000	
		17,150,000	עודפים שנה קודמת (31.12.24):

<u>דוח התאמה למס 2025:</u>	
18,000,000	הכנסות לצרכי מס
12,000,000	הוצאות לצרכי מס
6,000,000	הכנסה חייבת

<u>דוח רווח והפסד 2025:</u>	
15,000,000	הכנסות
(10,000,000)	הוצאות
5,000,000	רווח לפני מס
(1,150,000)	הוצאות מס
3,850,000	רווח נקי

17,150,000	רווחים נצברים:
<u>רווחים נצברים פטורים – שתי חלופות לבחירת הנישום:</u>	
<u>חלופה א'- ללא מגבלת שנים אך בניכוי עלות נכסים מיוחדים:</u>	
16,000,000	סכום הרווחים של קבלן בונה:
13,000,000	עלות נכסים מיוחדים (מזומן וניירות ערך סחירים + נדל"ן להשקעה):
3,000,000	סה"כ חלופה א':
<u>חלופה ב'- מגבלה של 7 שנות המס שקדמו לשנת המס:</u>	
4,000,000	סכום הרווחים של קבלן בונה ב-7 השנים האחרונות:
→ 4,000,000	סה"כ חלופה ב':
13,150,000	רווחים נצברים חייבים:

750,000	מגן מינימום:
12,000,000	<u>מגן הוצאות:</u> (רק הוצאות מוכרות לצרכי מס)
32,000,000	<u>מגן נכסים:</u> סה"כ נכסים:
(13,000,000)	<u>בניכוי נכסים מיוחדים</u> (מזומן וניירות ערך סחירים + נדל"ן להשקעה):
(5,500,000)	בניכוי הלוואה מחברה קשורה:
(1,000,000)	בניכוי הון מניות ופרמיה:
→ 12,500,000	מגן נכסים:
650,000	הרווחים העודפים:

דוגמה ג' – קבלן בונה:

<u>מאזן ליום 31.12.25:</u>			
6,150,000	התחייבויות	7,000,000	מזומן וניירות ערך סחירים
6,000,000	הלוואה מחברה קשורה	3,000,000	השקעה בחברה בת *
1,000,000	הון מניות ופרמיה	9,000,000	מלאי דירות בבניה
26,850,000	עודפים	6,000,000	מלאי קרקעות לבניה
		6,000,000	נדל"ן להשקעה
		9,000,000	רכוש קבוע
40,000,000		40,000,000	

*רוב שוויה מקורו בנכסים מיוחדים מוחזקים	
23,000,000	עודפים שנה קודמת (31.12.24):

<u>דוח התאמה למס 2025:</u>	
16,000,000	הכנסות לצרכי מס
11,000,000	הוצאות לצרכי מס
5,000,000	הכנסה חייבת

<u>דוח רווח והפסד 2025:</u>	
15,000,000	הכנסות
(10,000,000)	הוצאות
5,000,000	רווח לפני מס
(1,150,000)	הוצאות מס
3,850,000	רווח נקי

23,000,000	רווחים נצברים:
<u>רווחים נצברים פטורים – שתי חלופות לבחירת הנישום:</u>	
<u>חלופה א'- ללא מגבלת שנים אך בניכוי עלות נכסים מיוחדים:</u>	
22,000,000	סכום הרווחים של קבלן בונה:
16,000,000	עלות נכסים מיוחדים (מזומן וניירות ערך סחירים + נדל"ן להשקעה + השקעה בחברה בת):
6,000,000	סה"כ חלופה א':
<u>חלופה ב'- מגבלה של 7 שנות המס שקדמו לשנת המס:</u>	
5,000,000	סכום הרווחים של קבלן בונה ב-7 השנים האחרונות:
5,000,000	סה"כ חלופה ב':
<u>רווחים נצברים חייבים:</u>	
17,000,000	חלופה א':
18,000,000	חלופה ב':

750,000	מגן מינימום:
11,000,000	<u>מגן הוצאות:</u> (רק הוצאות מוכרות לצרכי מס)
40,000,000	<u>מגן נכסים:</u> סה"כ נכסים:
(16,000,000)	<u>בניכוי נכסים מיוחדים</u> (מזומן וניירות ערך סחירים + נדל"ן להשקעה + השקעה בחברה בת):
(6,000,000)	בניכוי הלוואה מחברה קשורה:
(1,000,000)	בניכוי הון מניות ופרמיה:
17,000,000	מגן נכסים:

<u>הרווחים העודפים:</u>	
6,000,000	לפי חלופה א' (לא ניתן להשתמש במגן נכסים):
→ 1,000,000	לפי חלופה ב':

דוגמה ד' – קבלן בונה:

מאזן ליום 31.12.25:			
3,460,000	התחייבויות	8,000,000	מזומן וניירות ערך סחירים
7,000,000	הלוואה מחברה קשורה	5,000,000	השקעה בחברה בת *
1,000,000	הון מניות ופרמיה	7,000,000	מלאי דירות בבניה
29,540,000	עודפים	4,000,000	מלאי קרקעות לבניה
		9,000,000	נדל"ן להשקעה
		8,000,000	רכוש קבוע
41,000,000		41,000,000	

* רוב שוויה מקורו אינו בנכסים מיוחדים מוחזקים

עודפים שנה קודמת (31.12.24): 25,000,000

דוח רווח והפסד 2025:		דוח התאמה למס 2025:	
15,000,000	הכנסות	16,000,000	הכנסות לצרכי מס
(10,000,000)	הוצאות	14,000,000	הוצאות לצרכי מס
5,000,000	רווח לפני מס	2,000,000	הכנסה חייבת
(460,000)	הוצאות מס		
4,540,000	רווח נקי		

רווחים נצברים: 25,000,000

רווחים נצברים פטורים – שתי חלופות לבחירת הנישום:

חלופה א'- ללא מגבלת שנים אך בניכוי עלות נכסים מיוחדים:

סכום הרווחים של קבלן בונה: 24,000,000

עלות נכסים מיוחדים (מזומן וניירות ערך סחירים + נדל"ן להשקעה): 17,000,000

סה"כ חלופה א': 7,000,000

חלופה ב'- מגבלה של 7 שנות המס שקדמו לשנת המס:

סכום הרווחים של קבלן בונה ב-7 השנים האחרונות: 4,000,000

סה"כ חלופה ב': 4,000,000

רווחים נצברים חייבים:

חלופה א': 18,000,000

חלופה ב': 21,000,000

מגן מינימום: 750,000

מגן הוצאות: (רק הוצאות מוכרות לצרכי מס) 14,000,000

מגן נכסים: סה"כ נכסים: 41,000,000
בניכוי נכסים מיוחדים (מזומן וניירות ערך סחירים + נדל"ן להשקעה): (17,000,000)
 בניכוי הלוואה מחברה קשורה: (7,000,000)
 בניכוי הון מניות ופרמיה: (1,000,000)

מגן נכסים: 16,000,000

הרווחים העודפים:

לפי חלופה א' (לא ניתן להשתמש במגן נכסים): 4,000,000 →

לפי חלופה ב': 5,000,000

סעיפים 81-א-81

חקיקה חדשה למיסוי רווחים בלתי מחולקים

לא תשולם תוספת המס בשנת מס שבה התקיים אחד מאלה:

(1) ההפסדים השוטפים (עסקי או הוני) של חברת המעטים לצרכי מס הינם מעל 10% מהרווחים הנצברים לשנת המס הקודמת;

(2) חברת המעטים חילקה דיבידנד (והמס בגינו שולם) בשיעור של מעל 50% מהרווחים העודפים לשנת המס הקודמת (קרי, לאחר הפחתת הרווחים הנצברים הפטורים ולאחר הפחתת כרית הביטחון)

(3) חברת המעטים חילקה דיבידנד (והמס בגינו שולם) בשיעור של 6% (5% בשנת 2025) מהרווחים הנצברים לשנת המס הקודמת (קרי, לפני הפחתת הרווחים הפטורים וללא הפחתת כרית הביטחון) הוראות מעבר: לשנים 2025-2030:

לא ישולם המס בגין חלק העודפים שנצברו עד תום שנת 2024 בשנה בה יחולקו דיבידנדים, למעט דיבידנד בין חברתי שלא התחייב במס בידי מקבלו, בשיעור של 20% לפחות מסכום הרווחים העודפים של חברת המעטים כפי שהיו בתום שנת 2024.



תודה!

רו"ח (עו"ד) טארק דיביני, שותף,

BDO

03-6386808

tareqd@bdo.co.il



התאחדות
הקבלנים
בוני הארץ

הקרן לעידוד ופיתוח
ענף הבניה בישראל



הוראת השעה לגבי פירוקים והעברות נכסים



חנא עיד

רו"ח, עו"ד
BDO



פירוק חברות והעברת נכסים-

סעיף 93 לפקודת מס הכנסה

סעיף 71 לחוק מיסוי מקרקעין

הוראות מעבר מחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני

חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת 2025)(מיסוי

רווחים לא מחולקים), התשפ"ה-2024

רו"ח (עו"ד) חנא עיד, שותף מיסוי תאגידיים, BDO

סעיף 93 לפקודה - פירוק חברות:

- **סעיף 93(א)(1)** לפקודה קובע כי רווח הון שנבע ממכירת נכסי החברה על ידי המפרק, לאחר שהחברה נכנסה להליך פירוק, חייב במס על ידי החברה.
- **סעיף 93(א)(2)** לפקודה קובע כי העברת נכסים מתוך החברה המתפרקת לבעלי המניות נחשבת גם היא כמכירת נכס. כאשר התמורה ממכירת הנכס תהיה שווי השוק של הנכס במועד המכירה.
- בנוסף, **סעיף 85(א)(1)** לפקודה קובע כי מלאי עסקי בעסק שהופסק ייחשב כנמכר במחיר השוק.
- **סעיף 93(א)(3)** לפקודה קובע כי בעלי המניות בחברה המפרקת נחשבים כאילו מכרו את מניותיהם במהלך הליך הפירוק.
- התמורה בעד המניות תיקבע לפי שווי השוק של הנכסים (לרבות מזומן מימוש נכסי החברה) שקיבלו בעלי המניות מהמפרק, כלומר, התמורה נטו.
- יום מכירת המניות הינו יום התחלת הפירוק.
- **סעיף 93(א)(4)** קובע כי חישוב רווח ההון ייערך רק לאחר שכל הנכסים בחברה המתפרקת יחולקו, דחיה זאת מוגבלת לתקופה של שנתיים מיום תחילת הפירוק. המנהל יכול להאריך את התקופה אם יוכח שהחלוקה לא הושלמה מסיבה סבירה.
- לעניין רווחים ראויים לחלוקה נקבע כי הם יחושבו עד ליום סיום הליכי הפירוק.

סעיף 71 לחוק מיסוי מקרקעין – פירוק איגוד מקרקעין:

סעיף 71 לחוק מיסוי מקרקעין קובע כי מכירת זכות במקרקעין של איגוד ("האיגוד המתפרק") וכן הקניית זכות באיגוד של איגוד מתפרק תהיה פטורה ממס, אם נתמלאו כל אלה:

1. המכירה או הפעולה באיגוד נעשו אגב פירוק האיגוד המתפרק;
 2. לא ניתנה תמורה בעד הזכות;
 3. הזכויות במקרקעין או הזכויות באיגוד הוקנו לבעלי הזכות באיגוד המתפרק באותה מידה שבה היו להם זכויות באיגוד המתפרק;
 4. ייעודה של הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד לא שונה למלאי עסקי, בעת המכירה או הקניה, לפי הענין;
 5. בתקופה שקדמה לפירוק לא היתה באיגוד המתפרק הקצאה מטיבה;
- התקופה שקדמה לפירוק – תקופה של ארבע שנים שסיומה ביום שבו הוחל בפירוק האיגוד המתפרק.
 - הקצאה – הנפקה של זכויות באיגוד שלא נרכשו על ידי האיגוד קודם לכן, אשר תמורתה, כולה או חלקה, לא שולמה למי מבעלי הזכויות באיגוד, במישרין או בעקיפין.
 - הקצאה מיטיבה – הקצאה, אחת או יותר, למעט הקצאה במועד התאגדותו של איגוד, שמתקיימים לגביה שניים אלה:
 1. ההקצאה היא לבעלי זכויות באיגוד, או למי שאינו בעל זכויות באיגוד ואשר בשל ההקצאה כאמור היה לבעל זכויות בו, במישרין או בעקיפין;
 2. בעקבות ההקצאה שונו זכויותיהם של בעלי הזכויות באיגוד, כולם או חלקם, במישרין או בעקיפין, בשיעור של 10% או יותר;
6. הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד לא נרכשו בידי האיגוד בתקופה שקדמה לפירוק.
 7. סעיף 96(ד) לחוק ההתייעלות הכלכלית מיום 29.12.16 – אין מדובר בדירה שהועמדה לשימוש של בעל מניות מהותי באיגוד המתפרק בשנת 2015 ואילך.

פירוק איגוד מקרקעין :

- **סעיף 71(ב) לחוק מיסוי מקרקעין הקובע כי על אף הוראות סעיף קטן (א), בפירוק איגוד אשר הפך לאיגוד מקרקעין ביום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) או לאחריו יחולו הוראות סעיף 93 לפקודה.**
- **סעיף 72 לחוק מיסוי מקרקעין שולל את הפטור ממס שבח במכירת דירת מגורים שהתקבלה אגב פירוק.**
- **סעיף 71א עוסק ברווח נוסף, ומטרתו היא למסות את העברת זכויות במקרקעין אגב פירוק, כאשר הזכויות נרכשו מתוך יתרות העודפים.**
- **היטל השבחה.**
- **פטור ממס רכישה לפי תקנה 27(ב) לתקנות מס רכישה הקובעת כי מכירת זכות במקרקעין מאיגוד ליחיד, אם הזכות היתה בבעלותו ביום הפרסום ברשומות של תקנות מס שבח מקרקעין (מס רכישה) (תיקון), התשמ"ג-1983 (קרי, 27.7.1983), והמכירה פטורה ממס על פי סעיף 71 לחוק – פטורה ממס רכישה.**
- **מע"מ בשיעור אפס לפי סעיף 30(א)(15) לחוק מע"מ הקובע מע"מ בשיעור אפס במכירת כל נכסי עסקי של עוסק שהוא חבר-בני-אדם, לרבות ציוד, לבעלי הזכויות בחבר-בני-האדם, אגב פירוק החבר, כשלכל אחד מבעלי הזכויות נמכרים, ללא תמורה, נכסים בהתאם לחלקו בחבר המתפרק – מכירה לבעל זכות שהוא עוסק; ובלבד שמכירת הנכסים בידי בעל זכות כאמור, שרכש אותם בנסיבות האמורות, תתחייב במס גם אם בעל הזכות איננו חייב במס מסיבה כלשהי ביום המכירה.**

פירוק חברת מעטים בבעלות יחידים – הוראת שעה

הוראת מעבר לעניין פירוק חברה:

סעיף 6(א) להוראת המעבר קובע שסעיף 93 לפקודה לא יחול בפירוק של חברת מעטים כאשר:

1. פירוק החברה החל בשנת המס 2025, וישולם מלוא המס בגין הפירוק עד תום שנת המס 2025.
2. נכסי החברה או הפעילות הועברו לבעלי המניות בחברה, בהתאם לחלקם היחסי בזכויות בחברה, ולא שונה ייעודם אגב המכירה.
3. החברה ובעלי המניות ביקשו כי יחולו הוראות סעיף זה על הליכי הפירוק.
4. במהלך הליכי הפירוק הועברו לבעלי המניות כל נכסי החברה וסכומי הכסף שנותרו בחברה בהתאם לשיעור זכויותיהם בה.

סעיף 6(ב) קובע כי אם החברה בחרה בהוראות סעיף קטן (א), יחולו הוראות אלה:

1. העברת סכומי הכסף ונכסי החברה מהחברה בפירוק לבעלי מניותיה, בהתאם לשיעור זכויותיהם בה, עד גובה הרווחים הראויים לחלוקה (כהגדרתם בסעיף 94 לפקודה), תחויב במס בידי בעלי המניות לפי סעיף 2(4) לפקודה, ועל הרווחים הראויים לחלוקה עד המועד הקובע יחול מס בשיעור של 10%.
2. העברת הנכסים וסכום הכסף שנותרו בחברה לבעלי הזכויות בחברה לא יחויבו במס לפי פקודת מס הכנסה ו/או חוק מיסוי מקרקעין ובלבד שהנכס לא שינה את ייעודו אגב ההעברה.
3. יחול מע"מ בשיעור אפס. אם נוכח מס תשומות על ידי החברה בשל רכישת הנכס או השבחתו, מכירת הזכות על ידי בעל המניות תתחייב במע"מ.
4. לא יראו בהעברת התחייבות של תאגיד מתפרק שעוברות לבעל המניות המתפרק כתמורה בעד הפירוק.

פירוק חברת מעטים בבעלות יחידים:

המשך - הוראת מעבר לעניין פירוק חברה:

סעיף 6(ב)(4) קובע כי במכירת נכס שהועבר אגב פירוק, יחולו הוראות אלה:

א- לעניין הפקודה וחוק מיסוי מקרקעין המחיר המקורי של נכס שהועבר לבעל המניות ויתרת המחיר המקורי, שווי הרכישה ויום הרכישה, הכל לפי העניין, יהיו לפי אחד מאלה בהתאם לבחירת הנישום, ובלבד שבחירת הנישום תחול לגבי כלל הנכסים:

1. כפי שהיו בחברת המעטים אילו לא הועבר הנכס.
2. המחיר המקורי של מניות חברת המעטים בידי בעל המניות כשהוא מוכפל ביחס שבין שווי הנכס המועבר לשווי כלל הנכסים המועברים.

ב- תבצע חלוקה לינארית של רווח ההון/שבח על פי החלוקה הבאה:

1. מס בשיעור הגבוה ביותר הקבוע בסעיף 121 לפקודה על התקופה שעד יום העברת הנכס.
2. מס רווח הון / מס שבח על התקופה שממועד העברת הנכס עד מועד המכירה.

ג- **היה הנכס שהועבר דירת מגורים** לא יחולו במכירת הדירה הוראות פרק חמישי 1 לחוק מיסוי מקרקעין, קרי לא יחול במכירתה פטור ממס שבח.

סעיף 6(ב)(5) קובע כי במידה ובין בעלי המניות קיים בעל מניות שאינו יחיד, סעיפי הפטור יחולו רק במידה ובעלי המניות הגישו הצהרה לפיה העברת הנכסים נעשית כחלק מתכנית כוללת שבסופה יועברו כלל הנכסים ליחיד וישולם המס המתחייב עד תום שנת 2025.

העברת נכסים בפטור ממס:

הוראת מעבר - העברת נכסים שלא במסגרת פירוק חברה (סעיף 6(ג)):

הועבר נכס לידי בעל מניות מהותי בחברת מעטים עד 30.11.2025 שלא אגב פירוק, ניתן לבחור להתמסות באופן הבא:

- א- יראו את העברת הנכס כהכנסתו של בעל המניות לפי סעיף 2(4) לפקודה, וסכום ההכנסה יהיה בגובה יתרת שווי הרכישה או יתרת המחיר המקורי, בניכוי יתרת הלוואה ממוסד כספי שכנגדה שועבד הנכס.
- ב- במכירת הנכסים יחול על רווח ההון/שבח שעד ליום ההעברה מס בשיעור המס הגבוה ביותר הקבוע בסעיף 121 לפקודה, ועל יתרת הרווח לאחר יום העברה יחול שיעור מס לפי סעיף 91 לפקודה או סעיף 48 לחוק מיסוי מקרקעין, לפי העניין.
- ג- היה הנכס שהועבר דירת מגורים לא יחולו במכירת הדירה הוראות פרק חמישי 1 לחוק מיסוי מקרקעין, קרי לא יחול במכירתה פטור ממס.

דוגמה ליישום הוראת השעה:

מאזן חברה א' ליום 31.12.2024:

<u>התחייבויות</u>	<u>נכסים</u>
1,000,000	קרקע 1,000,000

נתונים נוספים:
 בעל המניות יחיד מחזיק במלוא מניות חברה א'
 עלות המניות: 100 ש"ח
 הקרקע נרכשה על ידי חברה א' ביום 01.01.2020
 שווי הקרקע ביום 01.01.2025 – 3,000,000 ש"ח

פירוק חברה א' במהלך שנת 2025

01.01.25 – העברת הקרקע לבעל המניות אגב הפירוק לפי הוראת השעה

01.01.28 – מכירת הקרקע על ידי בעל המניות בתמורה ל-5,000,000 ש"ח

חבות המס:

בשנת 2025 – 30% + מס יסף 5%:

$$1,000,000 * 35\% = 350,000 \text{ ש"ח}$$

בשנת 2028 – מס בגין מכירת הקרקע – תתבצע חלוקה לינארית:

1. מתקופת רכישת הנכס על ידי החברה ועד מועד העברה לבעל המניות – מס שולי (47%)

$$4,000,000 * \frac{5}{8} * 52\% = 1,300,000 \text{ ש"ח}$$

2. מתקופת העברה לבעל המניות ועד למועד המכירה – מס שבח 25% + מס יסף:

$$4,000,000 * \frac{3}{8} * 30\% = 450,000 \text{ ש"ח}$$

5,000,000	תמורה
1,000,000	עלות
4,000,000	שבח

דוגמה ליישום סעיף 71 לחוק מיסוי מקרקעין:

מאזן חברה א' ליום 31.12.2024:

נתונים נוספים:

בעל המניות יחיד מחזיק במלוא מניות חברה א'

עלות המניות: 100 ש"ח

הקרקע נרכשה על ידי חברה א' ביום 01.01.2020

<u>התחייבויות</u>		<u>נכסים</u>	
1,000,000	עודפים	1,000,000	קרקע

פירוק חברה א' במהלך שנת 2025

01.01.25 - העברת הקרקע לבעל המניות אגב הפירוק. שווי השוק של הקרקע הינו 3,000,000 ש"ח

01.01.28 - מכירת הקרקע על ידי בעל המניות בתמורה ל-5,000,000 ש"ח

חבות המס:

בשנת 2025 - מס רכישה 6% לפי שווי השוק של הקרקע:

$$3,000,000 * 6\% = 180,000 \text{ ש"ח}$$

בשנת 2028 - מס בגין מכירת הקרקע:

מס רווח נוסף (דומה מס דיבידנד) 30% + מס יסוף:

$$1,000,000 * 35\% = 350,000 \text{ ש"ח}$$

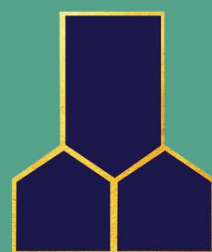
מס על השבח 25% + מס יסוף:

$$4,000,000 * 30\% = 1,200,000 \text{ ש"ח}$$

5,000,000	תמורה
1,000,000	עלות
4,000,000	שבח



תודה



התאחדות
הקבלנים
בוני הארץ

הקרן לעידוד ופיתוח
ענף הבניה בישראל



תודה רבה