



# ATHENA

אקדמיית רו"ח של ישראל

קורס לימודי תעודה מקוון בנושא:  
"מיסוי מקרקעין"

מועדי הקורס:

10.11.24 – 22.12.24



לשכת רואי חשבון בישראל

Institute of Certified Public  
Accountants in Israel

نقابة مدققي الحسابات في إسرائيل





## חברות וחברים יקרים,

**במסגרת תוכנית הלימודים של האקדמיה, מוצע בזאת לחברי הלשכה קורס לימודי תעודה מקוון בנושא "מיסוי מקרקעין".**

הקורס יפתח ביום א', 10.11.24, בשעה 15:00 ויתקיים על פי הלוח המצויין בתוכנית, באופן מקוון.  
קישור לוובינר יישלח סמוך למועד הפתיחה.  
הקורס יועבר לרואי חשבון חברי לשכה ולמשתתפים חיצוניים.

### מידע אודות תוכנית הקורס מצורף בחוברת זו.

#### מתכונת הקורס:

7 מפגשים שבועיים, בסה"כ-25 שעות אקדמאיות.  
המפגש השבועי ייערך באופן מקוון, בהתאם למועדים בסילבוס.

למסיימי הקורס תוענק תעודת גמר מטעם ATHENA אקדמיית רו"ח של ישראל, כפוף להשתתפות ב-5 מפגשים לפחות מתוך 7 מפגשים.

#### הרשמה:

המעוניינים להצטרף לקורס, מתבקשים להירשם באמצעות אתר הלשכה [www.icpas.org.il](http://www.icpas.org.il)

#### דמי השתתפות:

חבר לשכה - 800 ₪, לא חבר לשכה - 1,000 ₪.  
400 ₪ - לרו"ח צעירים עבור הקורסים ב-3 שנות החברות הראשונות בלשכה.  
400 ₪ - לפנסיונר.

#### דמי ביטול:

הודעות על ביטול השתתפות תתקבלנה בכתב למייל: [liron@icpas.org.il](mailto:liron@icpas.org.il) עד לתאריך 9.11.24.

ברצוני להודות למרכז האקדמי: רו"ח ועו"ד שי כהן, לשעבר מהמחלקה המקצועית רשות המיסים, חבר לשכה, על הריכוז האקדמי, בניית הדגשים והתכנים ותרומתו הרבה להצלחת הקורס.

בכבוד רב,

חן שרייבר, רו"ח  
נשיא לשכת רואי חשבון בישראל


**תוכנית הקורס:**
**"מיסוי מקרקעין"**
**ריכוז אקדמי: שי כהן, לשעבר מהמחלקה המקצועית רשות המיסים, חבר לשכה**

| המועד                             | הנושא  | שם המרצה*  |          |
|-----------------------------------|--|--|----------|
| 10.11.24<br>יום א'<br>15:00-15:15 | <b>עדכוני נשיא הלשכה רו"ח חן שרייבר</b>  | מר <b>חן שרייבר</b> , רו"ח -<br>נשיא הלשכה   | <b>1</b> |
| 15:15-16:30                       | <b>תיקוני חקיקה במיסוי מקרקעין בחוק ההסדרים לשנים 2023-2024</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li>הטבת מס במכירת מקרקעין לזים (הוראת שעה)</li> <li>ביטול שיעור מס ליניארי מוטב במכירת דירת מגורים מזכה שבנייתה הסתיימה לאחר המועד הקובע.</li> <li>הטלת מס רכישה על דירת מעטפת.</li> <li>תיקוני חקיקה במיסוי ודיווח על השכרת דירות למגורים</li> </ul> | מר <b>שי כהן</b> , רו"ח, עו"ד -<br>שי כהן ושות' - לשעבר<br>מהמחלקה המקצועית<br>רשות המיסים |          |
| 16:30-18:00                       | מבוא<br>הגדרת "מקרקעין" ו"דירת מגורים מזכה"<br>חישוב המס במכירת זכות במקרקעין<br>הגדרת דירת מגורים מזכה - פס"ד ששטיין<br>זכאות לפטור לדירת מגורים יחידה לפי<br>סעיף 49ב(2) לחוק<br>שיעור מס ליניארי מוטב במכירת דירות<br>שנרכשו לפני 1.1.2014  | מר <b>אופיר שער</b> , רו"ח,<br>עו"ד  |          |
| 17.11.24<br>יום א'<br>15:00-16:30 | <b>עסקאות קומבינציה ופסיקה עדכנית</b><br>קביעת שווי בעסקאות קומבינציה<br>היוון תמורה בעסקאות קומבינציה<br>עסקת קומבינציה באמצעות הקצאת מניות<br>עסקת תמורות<br>פסיקה עדכנת   | מר <b>מאיר מזרחי</b> , עו"ד -<br>מאיר מזרחי ושות'  | <b>2</b> |



|  |   |   |          |
|--|---|---|----------|
| 16:30-18:00  | <p>היבטי מע"מ בעסקאות מקרקעין:<br/>הוצאות שהיזם משלם עבור הדיירים<br/>בהתחדשות עירונית:<br/>מכירת זכויות בבניין המושכר בדמי מפתח.<br/>עסקאות רכישת מקרקעין במשותף של<br/>חברה ובעלי שליטה<br/>מכירת מקרקעין בידי מי שרשום כעוסק<br/>ואולם לא עוסק במקרקעין</p>  | <p>מר <b>שלומי ואקנין</b>, רו"ח,<br/>עו"ד - משרד עורכי דין<br/>שלמה וקנין ושות'</p>                       |          |
| <p><b>24.11.24</b><br/><b>יום א'</b><br/>15:00-16:30</p> | <p><b>שינוי מבנה במקרקעין</b><br/>העברת זכות במקרקעין בפטור ממס אגב<br/>שינויי מבנה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• העברה אגב מיזוג/פיצול, העברה מאדם לחברה בבעלותו,</li> <li>• הדיווחים הנדרשים</li> <li>• תכנוני מס</li> <li>• תקלות מס בהעברת מקרקעין (חיוב היטל השבחה, חיוב השלמת בנייה)</li> </ul> | <p>מר <b>שי כהן</b>, רו"ח, עו"ד -<br/>שי כהן ושות' - לשעבר<br/>מהמחלקה המקצועית<br/>רשות המיסים</p>       | <b>3</b> |
| 16:30-18:00  | <p><b>היבטי מיסוי בהתחדשות עירונית</b></p>  | <p>גב' <b>ורד אולפינר</b>, רו"ח,<br/>עו"ד - שותפה מנהלת<br/>מחלקת מיסוי נדל"ן, EY</p>                     |          |
| <p><b>1.12.24</b><br/><b>יום א'</b><br/>15:00-16:30</p>  | <p><b>רכישת והעברת מקרקעין בנאמנות:</b><br/>התנאים להכרה ברכישה בנאמנות,<br/>ע"א 7610/19 גליס, ו"ע כם ד-דלר טריידינג<br/>בע"מ ו"ע אופק בובליל<br/>העברה מנהנה לנאמן<br/>העברה מנאמן לנהנה</p>   | <p>מר <b>רואי זרניצ'נסקי</b>,<br/>עו"ד - מנהל מחלקה<br/>מקצועית מיסוי מקרקעין<br/>וקבלנים רשות המיסים</p> | <b>4</b> |
| 16:30-18:00  | <p><b>פטור בייחוד וחלוקה במקרקעין</b><br/>היבטי המס בייחוד וחלוקת מקרקעין - סעיף<br/>67 לחוק<br/>חובת דיווח על הסכמי שיתוף במקרקעין<br/>רישום הסכם שיתוף במקרקעין ללא אישורי<br/>מיסים - נוהל מיסוי מקרקעין<br/>החלטות מיסוי</p>  | <p>מר <b>עופר אלבוים</b>, עו"ד -<br/>שותף משרד עורכי דין<br/>שקל ושות'</p>                                |          |



|  |   |  |          |
|--|---|--|----------|
| <p><b>8.12.24</b><br/><b>יום א'</b><br/>15:00-15:45</p>  | <p><b>הגדרת "דירת מגורים מזכה", במקרים מיוחדים:</b><br/>האם ומתי נדרש לדווח לקבלת אישורי מס על הסכם עזבון - סעיף 5 (ג) לחוק באילו מקרים קיים חיוב במס שבח ורכישה בחלוקת עזבון?<br/>כיצד לנהל הנכסים ועד מתי ניתן לבצע חלוקת עזבון ללא חיוב במס?<br/><b>העברת נכסי מקרקעין אגב גירושין,</b><br/>באיזה שלב בהליך הגירושין ניתן לבצע העברות במקרקעין בין בני הזוג ללא חיוב במס?<br/>האם העברת מקרקעין אגב פרידת ידועים בציבור הינה אירוע מס?<br/>גירושין כתכנון מס</p> | <p>מר <b>שלומי טבח</b>, רו"ח,<br/>עו"ד - לשעבר מנהל תחום קבלנים ונדל"ן בפשמ"ג</p>    | <b>5</b> |
| <p>15:45-17:30</p>                                       | <p><b>פריסת הכנסה משבח</b><br/>מועד הגשת הבקשה לפריסה למיסוי מקרקעין<br/>האם ניתן לבצע פריסה בחברת בית/משפחתית?<br/>חישוב הפריסה<br/>מתי ניתן להגיש הבקשה לפריסה למס הכנסה?<br/>כיצד מבצעים פריסה לתושב חוץ?</p>  | <p>גב' <b>חיה אביסרור-שמעוני</b>, רו"ח, עו"ד</p>                                     |          |
| <p>17:30-19:00</p>                                       | <p><b>מע"מ בעסקאות שכירות -</b><br/>היבטי מע"מ ברכישה, מכירה והשכרת דירות למגורים באמצעות עוסק.<br/>רכישה והשכרת דירות מגורים לטווח קצר</p>   | <p>מר <b>גל גרינברג</b>, רו"ח - שותף ומנהל מחלקת מיסים עקיפים KPMG</p>               |          |
| <p><b>15.12.24</b><br/><b>יום א'</b><br/>15:00-16:30</p> | <p>חבויות מע"מ ורישום בגין מקרקעין שהתקבלו בירושה<br/>רכישה ומכירת מקרקעין ע"י מלכרי"ם, עסקאות BOT</p>  | <p>גב' <b>טלי עזריאל</b>, רו"ח, עו"ד - סגנית נשיא ויו"ר ועדת הקשר עם מס ערך מוסף</p> |          |



|   |   |  |   |
|---|---|--|---|
| <b>22.12.24</b><br><b>יום א'</b><br>15:00-16:30 | <b>פירוק איגודי מקרקעין:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• התנאים לזכאות לפטור בפירוק איגוד מקרקעין</li> <li>• זכאות לשיעור מס לינארי מוטב במכירת דירות מגורים שהתקבלה בפירוק- פס"ד ו"ע 56572-08-19 מיכאל ברזילי שלל את הזכאות במקרים מסוימים.</li> <li>• הענקת אופציה טרם קבלת הזכות – החלטת מיסוי</li> <li>• חיוב רווח נוסף בפירוק</li> <li>• היבטי מס רכישה בפירוק</li> <li>• יום רכישה במכירת הזכויות במקרקעין לאחר פירוק</li> </ul> | מר <b>שי כהן</b> , רו"ח עו"ד - שי כהן ושות' - לשעבר מהמחלקה המקצועית רשות המיסים | 7 |
| 16:30-18:00                                     | <b>פעולה באיגוד מקרקעין</b> <p>מתי חבר בני אדם ייחשב כאיגוד מקרקעין? היבטי חיוב במס שבח ורכישה בפעולה ב"איגוד מקרקעין"</p> <p>עד איזה שלב חברה שבבעלותה מלאי מקרקעין שבכוונתה ליזום בנייה ולמכור תסווג כ"איגוד מקרקעין"?</p> <p>האם הקצאה באיגוד מקרקעין חייבת במס רכישה?</p> <p>מה שווי הרכישה עליו יוטל חיוב מס רכישה פסיקה בעניין סיווג איגוד מקרקעין וקביעת שווי הרכישה</p>   | מר <b>זיו שרון</b> , רו"ח, עו"ד  |   |

\* יתכנו שינויים בשמות המרצים או בסדר הופעתם. פתיחת הקורס מותנית במספר מינימלי של נרשמים.  
 \*\* תיתכן גלישה בשעות ההרצאות של כל אחד מהדוברים (עד רבע שעה) וזמן סיום המפגש עשוי להתארך.