



# קורס מיסוי מקרקעין ונדל"ן

ניתוח תיקי אירוע - מי חייב? מי פטור? תכנוני מס CASE - STUDY

## הקורס ומטרותיו

בניית עסקאות | דיווחים, מעודכן לחידושי הרפורמה, מכללת מישלב בשיתוף TAXPERTS חב' יעוץ מיסים.  
ניתוח ותכנון עסקאות מקרקעין, מס רכישה ומס שבח, תאונות מס, פסיקה רלוונטית, תכנוני מס, מבנים משפטיים להשקעה במקרקעין, מי חייב? מי פטור? שיעורי המס, ועוד..  
קורס מעשי, מקנה ידע מקצועי רחב במיסוי מקרקעין (מס שבח ומס רכישה). דגש על פרקטיקה מקצועית ותכנון מס.  
הכנה ותרגול של דיווחים מקוונים למיסוי מקרקעין, ביצוע חישובי מיסים לצורך הדיווח.  
הקניית ידע וראייה מקיפה בתחום מיסוי מקרקעין ברמה מקצועית גבוהה ביותר, דגש על פרקטיקה, הקניית ידע רחב, כלים וטיפים מקצועיים, רכישת "נכס מקצועי" בזמן קצר וחיזוק הביטחון העצמי.

## קהל יעד ותנאי קבלה

מיועד ליועצי מס לרו"ח, מנהלי כספים חשבים, עורכי דין בתחום המקרקעין, שמאיים, יזמים, משקיעים המעוניינים להשקיע בתחום המקרקעין, ועוד.

לתלמידים שיהיו בזום ויראו מהבית יהיה חובה מצלמות פתוחות עם נראות ויזואלית

## נושאי לימוד

### מבין נושאי הלימוד

- עיקרי חוק מיסוי מקרקעין
- היסטוריה חקיקתית.
- לימוד העקרונות בבסיס החוק.
- מושגי יסוד והגדרות:
- זכות במקרקעין.
- יום המכירה - מהי מכירה, יום המכירה. בעסקאות מיוחדות, פעולות אשר יחשבו מכירה ופעולות במקרקעין אשר לא יחשבו מכירה.
- שווי המכירה- שווי המכירה בעסקאות מיוחדות, השפעת יחסים מיוחדים על שווי העסקה.
- יום ושווי הרכישה- יום ושווי הרכישה בעסקאות רגילות וכן מעסקאות מיוחדות כגון ירושה, מתנה, דירה שתקבלה במסגרת תמ"א 38 ופינוי בינוי, ועוד.
- תכנוני מס
- הבסיס לתכנוני מס בתחום מיסוי מקרקעין ובכלל.
- סוגים שונים של תכנוני מס.
- פריסת השבח תוך פיצול לשני בני הזוג.
- מס שבח VS מס הכנסה.
- חישובים לדוגמא, תרגול במילוי הטפסים הרלוונטיים.
- בקשות לתיקון שומות, הליכי השגה וערר.
- עסקאות מיוחדות
- עסקאות קומבינציה - עקרונות וטיפול.
- קומבינציה במכר מלא.
- קומבינציה במכר חלקי.
- אופן הטיפול- מיסוי מקרקעין, מ"ה, מע"מ.
- עסקת תמורות
- 1. מהי עסקת תמורות
- 2. היבטי המס בעסקת תמורות כולל שבח ומס הכנסה
- מכירת חכירה. התפר בין מס שבח למס הכנסה
- מי גובר.
- חוק מיסוי מקרקעין ככלי להפחתת החבות במס שבח.
- פטור לפי סעיף 50 (טופס 50).
- אופן הטיפול בהוצאת פטור לפי סעיף 50.
- דוח אפס (טופס 701).
- טפסים - דוגמאות והסברים.
- תמ"א 38 ופינוי בינוי
- רקע.
- הגדרות.
- מיסוי עסקאות תמ"א ופינוי בינוי.
- שווי העסקה.
- פטורים והקלות.
- סוגיות מיוחדות בהתחדשות עירונית. חישוב המס פרקטיקה
- חישוב השבח האינפלציוני והריאלי.
- ניכויים.
- שיעורי המס לדירות מגורים.
- שיעורי המס לנכסי מקרקעין שאינם דירות מגורים.
- מס היסטורי.
- תרגול בחישובים לדוגמא, תרגול במילוי הטפסים הרלוונטיים.
- אופציה במקרקעין אופציה
- אופציה ייחודית.
- המיסוי במסחר באופציה ייחודית.
- תרגול מילוי הודעה על הענקת אופציה ייחודית. דיווחים מקוונים
- מכירת דירת מגורים בפטור ממס.
- מכירת דירת מגורים עם זכויות בנייה.
- מכירת מקרקעין שאיננו דירת מגורים.

## תעודות

לתלמידים שסיימו בהצלחה את לימודיהם תוענק תעודת גמר "פרקטיקה במיסוי מקרקעין ונדל"ן" מטעם מכללת מישלב.

## מסלולי לימוד

- מתכונת: למידה פרונטלית / למידה מקווננת (זום).
- מיקום: למידה מקווננת (זום)
- מסלול ערב: אחת לשבוע - 17:30-20:30

## היקף/מפגשים

12 מפגשים

\* המכללה שומרת לעצמה את מלוא הזכות להוסיף ימי לימוד, לשנות חלק מתכני הקורס והרכב המרצים, עפ"י שיקול דעתה המלא ובהתאם להתקדמות הכיתה, תוך הקפדה על היקף שעות הלימוד.