

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
& an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני
Geographer

עסקת קומבינציה

מאת

בועז ברזילי, שמאי מקרקעין

(פורסם ב"מקרקעין" א/3 מאי 2002)

רקע כללי

עסקת קומבינציה היא התקשרות, בה מעביר בעל הקרקע חלק מזכויותיו בקרקע לקבלן. בתמורה בונה הקבלן עבור בעל הקרקע מבנה על החלק היחסי שנוטר בידי בעל הקרקע. הקבלן, מצידו, יבנה מבנה על כל המקרקעין, הן החלק שנוטר בידי בעל הקרקע והן על החלק שהועבר אליו. היוצא מכאן הוא שבעסקת קומבינציה (עסקת חליפין) בעל הקרקע מתיר לקבלן לבנות מבנה על הקרקע שבבעלותו וחלוקת המבנה המוקם על ידי הקבלן תהיה בהתאם לחלוקת הקרקע היחסית בין הצדדים.

המבנה של עסקת הקומבינציה המסורתית, שאינה נהוגה בימינו, הוא העברת הקרקע כולה לקבלן, בניית מבנה על הקרקע על-ידי הקבלן ולאחר מכן מסירת חלק מבונה חזרה לבעל הקרקע.¹ למבנה זה חסרונות מיסוי וחסרונות משפטיים, כיוון שהוא מגלם שתי עסקאות. בחלק הראשון של העסקה הבעלים מעביר את כל זכויותיו בקרקע לקבלן ובחלק השני הבעלים רוכש יחידות בנויות מהקבלן² (ראה פרוט להלן). העסקה הנפוצה כיום הינה מכירת חלק מהקרקע לקבלן המהווה אירוע מס רק ביחס לחלק הנמכר (ולא ביחס לכל הקרקע) וקבלת שירותי בנייה מהקבלן על חלק הקרקע שנוטר בידי הבעלים (ולא רכישת יחידות מהקבלן).³ גישה נוספת לראות בעסקת קומבינציה שתי עסקאות נפרדות נדונה בפרשת "דירום"⁴ ולפיה עסקת הקומבינציה היא שילוב של שתי עסקאות שונות, האחת היא עסקה לרכישת שירותי בנייה. התמורה הנקבעת בעסקה זו מהווה הכנסה לחברה הקבלנית כאשר ההוצאה שהוציאה החברה ניתנת לניכוי. העסקה השנייה היא עסקת מכר מקרקעין בה רוכש הקבלן חלק מהקרקע במורה השווה לתמורה שקיבל בפועל עבור שירותי הבנייה. גישה זו לוקחת למעשה את עסקת הקומבינציה מהסוג השני (אירוע מס

1. ראה ע"א 649/75, גונן נ' גרטנר ואח', פ"ד (2) 464. הקובע בין היתר כי בעסקה מסוג זה, על כל אחד משני החלקים חלות ההוראות הספציפיות וזאת למרות העובדה ששני החלקים שלובים זה בזה.
 2. הפרת ההתחייבויות למכירת המקרקעין מקנה זכות לביטול העסקה כולה, לרבות הקשור לרכישת הדירות. ראה ע"א 345/82 ויקטור נוי עו"ד כמנהל עזבון המנוח א. ביסטרי ז"ל ואח' נ' פדובה, פ"ד (3) 292.
 3. עסקה זו מהווה עסקת חליפין, ראה להלן, ראה גם ע"א 23/86, אברהם מרקוביץ חברה לבניין והשקעות בע"מ ואח' נ' קופר, פ"ד (3) 89, 91.
 4. ע"א (עליון) 7489/01 דירום נ' מנהל מס שבח (לא פורסם).

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
& an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני
Geographer

ביחס לחלק הנמכר בלבד) ומפצלת אותו לשני מרכיביו: הזמנת שירותי בנייה ורכישת חלק מהקרקע.

בקביעת שיעור אחוזי הקומבינציה המתחלקים בין בעל הקרקע לקבלן, נבחנת תרומתו הכלכלית של כל אחד מהשותפים בעסקה. תרומת בעל הקרקע נבחנת בשווי הקרקע המושבחת, דהיינו, שווי הקרקע כזמינה לבנייה. תרומת הקבלן היא הערך הנוכחי של שווי עלויות הבנייה. לפיכך, עסקת קומבינציה, כמו עסקות שוק אחרות, הינה תוצאה של משא ומתן בין הצדדים השותפים לעסקה. חלוקת השטח המבונה בין הבעלים לקבלן מבטאת את נקודת המפגש בין שאיפות הצדדים:

* בעל הקרקע מסכים לקבל את "השטח הבנוי" כשווה ערך לתמורה כספית נדחית, ובלבד שתמורה זו תהיה גבוהה מהתמורה שהייתה מתקבלת במזומנים (ראה להלן).

* הקבלן יהיה מוכן לשלם בשטחים בנויים המהווים עבורו תמורה נדחית זאת במקום תמורה שהיה עליו לשלם במזומן על כל ההוצאות הכרוכות בכך (ראה להלן).

את שאיפות הצדדים ניתן לבחון משתי נקודות ראות:

מנקודת ראות של בעל הקרקע - גישה זו מאפשרת לבחון את תרומתו הכלכלית של בעל הקרקע לעסקה ביחס לשווי הנכס כבנוי. בעל הקרקע, בוחן את העסקה מתוך השוואה בין שווי הקרקע אותה הוא מוסר לקבלן, לבין שווי יחידות התמורה אותן הוא יקבל, כמוצר מוגמר עם סיום הבנייה. מכיוון שבעל הקרקע מקבל תמורה דחוייה, הוא מגלם את הדחיייה כמו גם את סיכוני העסקה בשיעור התמורה אותה ידרוש מהקבלן. לפי גישה זו, נתון שווי הקרקע, שווי הנכס כבנוי (כמוצר מוגמר) ומקדם התנודות בשוק (סיכון, תמורה דחוייה וכד').

מנקודת ראות של הקבלן - גישה זו מאפשרת לבחון את תרומתו הכלכלית של הקבלן לעסקה - עלויות הבנייה הכוללות רווח קבלני על השרותים אותם נותן הקבלן, לעומת שווי הקרקע אותה הוא מקבל מבעל הקרקע. לפי גישה זו, נתון שווי הקרקע ועלות הבניה בהתאם לרמת הגימור המוסכמת ושיעור הרווח הקבלני. נקודת המוצא של גישה זו היא שהרווח הקבלני נובע משני מרכיבים:

א. רווח קבלני סביר על עלויות הבניה הנכלל במסגרת עלויות הבניה.

ב. חיסכון בעלויות המימון המהוות חלק מהרווח היזמי של הקבלן. לפי גישה זו, מנקודת ראות של הקבלן אין חשיבות לשווי הנכס כבנוי המגלם את הרווח היזמי כיוון שרווח זה מגולם ממילא בחסכון בהוצאות המימון.

בדרך למו"מ, יתרונות וחסרונות לצדדים בעסקה

המטרות העיקריות של עסקת הקומבינציה הן חסכון במס וחלוקת הרווח היזמי בין הקבלן לבעל הקרקע. כך, בעסקת הקומבינציה המודרנית, אירוע המס אינו חל על כל שטח המגרש אלא על החלק המועבר בלבד.⁵ עסקת קומבינציה, כאמור, הנה עסקת חליפין שבה בעל הקרקע מוכר חלק מזכויותיו על הקרקע בתמורה לשירותי בנייה הניתנים על חלק זה על ידי הקבלן. כיוון שמתן שירותי בנייה אינו מהווה עסקת מכירה, הבעלים יחויב במס השבח רק בגין מכירת חלק הקרקע שהעביר לקבלן והקבלן יחויב במס רכישה רק בגין חלק הקרקע שרכש מהבעלים (לגבי חיוב מע"מ ראה להלן).

הבסיס לחישוב מס השבח החל בעסקה זו, במועד עריכתה, הינו עלות הוצאות הבניה בתוספת רווח קבלני. מס רכישה, כאמור, חל על הקבלן ואילו מס ערך מוסף מתחלק בין הקבלן לבעל הקרקע בהתאם לחלקיהם, אלא אם כן סוכם ביניהם אחרת.

היתרון בשיטה זו לבעל הקרקע הינו התמורה הגבוהה שנותרת בידו וכאמור, גמישות מסוימת בנושא מס השבח.

חסרונות השיטה לבעל הקרקע הינם תשלום מס השבח מייד לאחר חתימת הסכם הקומבינציה ולפני קבלת תמורה כספית מיידיית כלשהי,⁶ תשלום מע"מ עם מסירת הקרקע לקבלן⁷ (לגבי יחידות התמורה) וחוסר ביטחון באשר למצבו הפיננסי של הקבלן, הסיכון בפשיטת הרגל של הקבלן ו/או הפסקת הבניה מסיבה כלשהי. רכישת יחידת דיור על ידי רוכשים במהלך הבניה יכולה לסבך את ההליך המשפטי במקרה שהקבלן לא עומד בהתחייבות לפי ההסכם. בנוסף הבעלים מקבל תמורה דחויה ולא מוכר את המגרש במזומן. הגנה משפטית ובטחונות נכונים מצמצמים את הסיכון בעסקה מעין זו ומגדילים את יתרונה.

באופן כללי, יתרונותיה וחסרונותיה של עסקת הקומבינציה מפורטים להלן:

יתרונות לקבלן:

1. אינו נדרש לרכוש את המגרש דבר הגורם לחסכון בעלויות מימון.

4. ראה עסקת קומבינציה, עו"ד פנחס נרקיס, הוצאת "אוצר המשפט" דצמבר 1997, עמ' 34 "עסקאות קומבינציה הפכו נפוצות ביותר בשנים האחרונות וזאת בשל היתרונות הטמונים בה לשני הצדדים המתקשרים: לבעל הקרקע - הבטחת ערך התמורה, כי רכוש אינו מוחלף במזומנים. לקבלן - חסכון במימון עלות המגרש. לשני הצדדים כאחד - יתרונות מס, חסכון בהוצאות ביול ובהוצאות עקיפות כגון דמי תווך ושכר טרחת עו"ד". ראה גם א. זמיר, חוק המכר תשכ"ה 1968 המכון למחקרי חקיקה ומשפט השוואתי על-שם הארי סאקר, ירושלים 1987, עמ' 121-124.

5. לגבי דחיית המס - ראה להלן.

6. לגבי מע"מ בעסקאות קומבינציה, ראה להלן.

2. צמצום הסיכון שבעסקה על ידי מכירה מראש של יחידות דיור לבעל הקרקע.
3. חיסכון בהוצאות העקיפות הכוללות, בין היתר, הוצאות משפטיות, תווך, שווק, מיסוי וכד'.
4. עלויות הבנייה (המהוות את עלויות הרכישה) של הקבלן נפרסות לאורך זמן הבנייה. שיווק יחידות במהלך תקופה זו (במקרה זה על בעל הקרקע לדאוג להגנה משפטית נאותה) עשוי לסייע לקבלן לסיים את העסקה בעלויות מימון מינימליות.
5. חסכון במס.

חסרונות לקבלן:

1. הזכויות בקרקע של בעלי הקרקע המקוריים מקשים על ביצוע עסקאות באופן חופשי.
 2. רמת הפיקוח הנוקשה מצד בעלי הקרקע.
 4. חוסר גמישות במועד לסיום הבנייה.
 5. מגבלות משפטיות במכירת הדירות על ידי הקבלן.
 6. במקרה של לווּי פיננסי קיימת בעיה לגבי שעבוד הנכס.
- יתרונות לבעלי הקרקע:

1. השתתפות ברווח היזמי של הפרוייקט וקבלת התמורה בשטחים בנויים מגדילות את שווי התמורה.
 2. חיסכון בתשלום מס שבח לגבי חלק הקרקע שלא נמכר.
 3. הקרקע נשארת בבעלותו עד לסיום הפרוייקט - דבר התורם להקטנת הסיכון.
- חסרונות לבעל הקרקע:

1. דחייה בקבלת התמורה לעומת עסקת מכירה במזומן.⁸

7. על "הזמן הסביר" לקיום ההתחייבות, ראה ע"א 717/78 שרף את אבנרי חברה להשקעות ובניין בע"מ נ' פיפוביץ ואח', פ"ד (לד) 410. ראה גם ע"א 192/80, גדנסקי ואח' נ' "מוגשם" חברה למפעלי בניין בע"מ, פ"ד (לנ), 533. ככלל, קנה המידה לחישוב אורך התקופה הנו מידת האינטנסיביות של הקבלן בביצוע מטלותיו.

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
& an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני
Geographer

2. סיכון לגבי רמת ואיכות הבנייה.
3. סיכון בדבר יכולתו של היזם לעמוד בתנאי החוזה לרבות מועדי סיום הבנייה.
4. חוסר וודאות לגבי שווי התמורה בגמר הבנייה.
5. העדר נזילות.
6. צורך בפיקוח וניהול עסק על כל המשתמע מכך.

המודל לחישוב שיעור התמורה

כאמור לעיל, המודל לחישוב שיעור התמורה בעסקת הקומבינציה תלוי בנקודת הראות (של בעלי הקרקע או של הקבלן) כמפורט להלן.

- M = שיעור התמורה
- L = שווי הקרקע
- B = עלויות הבניה (כולל רווח קבלני סביר)
- b = רווח קבלני הנמדד באחוזים
- C = מקדם התנודות
- P = שווי הנכס כבנוי

א. מנקודת הראות של הקבלן

$$100 \times \frac{L}{L + B} = 1 - M$$

ב. מנקודת הראות של בעל הקרקע

$$\frac{L \times C}{P} = M$$

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
& an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני
Geographer

במקרה זה, כאשר נתון שווי קרקע (L) ושווי הנכס כבנוי (P) עפ"י עסקאות השוק, נותר לחשב כנעלם את מקדם התנודות (C) שיוסיף בעל הקרקע, כאמור בנוסחה. מקדם התנודות, בראש ובראשונה, נקבע ע"י מקדם התמורה הדחוייה². מעבר לכך, הוא אמור לגלם את הסיכונים שיש לבעל קרקע בעסקת קומבינציה, חוסר הנזילות (העדפת מזומן על-פני תשלום דחוי), הצורך בניהול ופיקוח וכד'.

קיימות שתי שיטות עיקריות לגילום מקדם התנודות בעסקה:

א. שיטה הגורסת שקבלת הבנייה ע"י הקבלן הנה דחוייה ולכן יש לתקן את הנוסחה אותה מציג בעל הקרקע על-ידי הקטנת התמורה הצפויה בריבית הדחיייה.

$$\frac{L}{L + B \times PV_i^n}$$

הקושי בשיטה זו הוא שהנוסחה הנ"ל ממילא מתייחסת לתפיסה של בעל הקרקע את העסקה וממילא לפי תפיסתו שיעור תמורה הינו מרבי. על-ידי הקטנת המכנה בפעולת הוון¹⁰, נגדיל את שיעור התמורה בהתאם. סוג חישוב כזה אינו משקף את המציאות של עסקאות אלו. תוצאת נוסחה זו מתיישבת עם המקסימום שיכול לצפות לו בעל הקרקע מבלי להביא בחשבון את מסכת הסיכונים והמגבלות המשפטיות שהקבלן כפוף להן.

ב. לפי גישה אחרת שיש למדוד את שיעור התמורה ביחס בין עלות הבנייה לשווי הנכס (בניגוד לנוסחה הקודמת שמודדת את שווי הקרקע ביחס לשווי הנכס) ולהוסיף לעלות הבנייה את הרווח הקבלני הסביר של הקבלן בגין שירותיו. לפי הנוסחה הבאה:

$$M = 1 - \frac{B}{P} \times (1 + b)$$

8. על "הזמן הסביר" לקיום החוב ראה ע"א 717/78 . ראה גם ע"א 192/80.

9. $L + B \times PV_i^n$ נוסחה זו מהווה נוסחת הוון. PV הנו הערך הנוכחי (present value) המהוון בריבית I לתקופה של N.

גישה זו תואמת בד"כ את תפיסתנו של הקבלן את העסקה. בשונה מהנוסחה לעיל, מודד הקבלן את שיעור התמורה שהוא תורם לעסקה לא באופן ישיר, כיחס בין שווי הקרקע לשווי הנכס (כפי שמודד אותו בעל קרקע), אלא, לפי עלות הבנייה בתוספת הרווח של הקבלן בגין העסקה והסיכונים שבה, ביחס לשווי הנכס.

נוסחה זו דומה בעקרון לנוסחה דלעיל, קרי חישוב שיעור התמורה לפי היחס בין שווי הקרקע או עלות הבנייה בתוספת מקדם התנודות (הן של בעל הקרקע ביחס לתמורה הדחוייה והן של הקבלן ביחס לרווח הקבלני) לנוסחה.

ג. גישה שלישית מודדת את שיעור התמורה לפי היחס של שווי הקרקע לשווי הנכס כבנוי, אלא שמקדם התמורה, במקום שיקטין את המכנה על-ידי הונו כמפורט בנוסחה הראשונה לעיל, מגדיל את המונה בשיעור הדחייה המקובל¹¹.

$$M = \frac{L \times (1+i)^n}{P}$$

נוסחה זו מביאה בחשבון את התמורה הדחוייה לבעל הקרקע באמצעות הוספת שיעור הריבית לשווי הקרקע למשך הזמן הצפוי של העסקה, אולם אינה מגלמת את כל הסיכונים שיש לבעל הקרקע בנוסף לתמורה הדחוייה בעסקה מסוג זה (חוסר נזילות, סיכון, פיקוח וניהול וכד') ועל-כן גם נוסחה זו אינה מושלמת.

במצבי שוק לא יציבים מתעורר קושי ביישום הנוסחה. הריבית עשויה לרדת באופן שיטפי על הפחתת התמורה שיבקשו בעלי הקרקע. לעומת זאת במצב לא יציב של השוק הסיכונים הנלווים עשויים להשפיע על הגדלת התמורה שירצו בעלי הקרקע. בשנים האחרונות, ניתן להבחין בהשפעות הסותרות האלה, על שיעור התמורה הנדרשת על ידי בעלי הקרקע (1996-2001).

בסופו של דבר, התמורה של עסקת הקומבינציה תקבע במשא ומתן חופשי בין הצדדים ובדרך כלל בטווח שבין הגישות שזכרו לעיל. לכן, מקובל לחשב את התמורה של עסקת הקומבינציה בשתי הגישות: הן מנקודת ראותו בעל הקרקע:

$$M = \frac{L \times C}{P}$$

כאשר מקדם התנודות (C) יכול להימדד בהתאם לגישות השונות המפורטות לעיל.

10. I הוא שיעור הריבית המקובל במשק לתקופה של n שנים הצפויות לסיום הבנייה ומסירת היחידות לבעל הקרקע, קרי בעל הקרקע מוסיף לשווי הקרקע את הריבית האלטרנטיבית למשך תקופת העסקה.

והן מבחינת הקבלן :

$$M = \frac{L}{L + B}$$

כאשר עלות הבניה (B) מביאה בחשבון גם את הרווח הקבלני הסביר.

להלן דוגמא להמחשה¹² :

בשוליה של עיר גדולה בסמוך לעורק תחבורה ראשי המהווה את דרך הגישה לעיר, קיימת חטיבת קרקע - "A", בבעלותו של ראובן. שטח חטיבת הקרקע - 20 דונם ויעודה, עפ"י המצב התכנוני התקף, חקלאי. בסמוך לחטיבת הקרקע הנ"ל קיים אזור תעשייה בו מותרת בניה ב-3 קומות, 40% בקומה ובסה"כ - 120%. בנוסף, מותרים לבנייה כשטחי שירות 15% מהשטח המבונה. השימושים המותרים עפ"י התוכנית - שימושי תעשייה, לא כולל תעשייה עתירת ידע. ראובן החל ביזום תוכנית "M", שמטרתה שינוי יעודה של חטיבת הקרקע מיעוד חקלאי לדרכים, שצ"פ ולתעשייה. זכויות הבניה המוצעות באזור התעשייה בתוכנית "M" הינם כמפורט :

קומת קרקע -	55%
קומה א' -	40%
קומה ב' -	40%
סה"כ	135%

בנוסף יותרו לבניה 15% מהשטח המבונה כשטחי שירות. מוצע בתוכנית ששטח מגרש מינימלי - כפי שהוא קיים באזור התעשייה הסמוך יהיה - 2,000 מ"ר. יזום התוכנית נעשה בעידודה ובתמיכתה של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה והתקופה הצפויה לחלוף עד לאישורה של התוכנית, הינה שנתיים.

באזור התעשייה הסמוך נמכרים שטחים בנויים בקומה א' בעלות של \$1,000 למ"ר. קרקע חקלאית בסביבה נסחרת עם ציפיות לשינוי יעוד בתוך פרק זמן של 5 שנים (הבסיס למחיר הוא השווי של קרקעות זמינות בסביבה). תחשיב שיעור התמורה בעסקת הקומבינציה, בהנחה כי בעל הקרקע ישלם את היטל ההשבחה, הינה כדלקמן¹³ :

11. בסיס הנתונים מתוך בחינות מועצת השמאים, מבחנים סופיים - "שומה למעשה" - אוקטובר 2001. אולם הנתונים שונו במקצת לצורך נוחות ההמחשה במאמר זה.

12. התשובה הנה על דעת המחבר וייתכנו תשובות נוספות או שונות שאינן מופיעות בדוגמה.

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
& an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני
Geographer

הנתונים העולים מהני"ל:

$P = \$1,000$ למ"ר ביעוד לתעשייה בקומה א', לא כולל מע"מ (שווי הנכס כבנוי).
 $C =$ מגלם דחייה של שנתיים לאישור התוכנית.
שטחי שירות סחירים - 15% מהשטח המבונה.

הנחות שאינן מצויות בשאלה:

$B = \$550$ למ"ר (עלויות בניה)
 $C = 25\%$ (רווח יזמי סביר לפרוייקט מסוג זה)
 $i = 8\%$ שיעור ריבית דחייה מקובלת -
הפקעות לצורכי ציבור - 40%

כשלב ראשון נחשב את שווי הקרקע -

שווי מ"ר מבונה קרקע בקומה א'

$$\frac{1,000}{1.25} - 550 = \$250$$

שווי מ"ר מבונה לפי קומות:

\$250 למ"ר	50%	קומה ב'
\$250 למ"ר	50%	קומה א'
\$500 למ"ר	100%	קומת קרקע

לפיכך, שווי למ"ר מבונה בקומת קרקע = \$500

שווי למ"ר מבונה קומה ב' = \$250

$$X \$ 3,253,601 = \frac{1}{(1.08)^2} \times \$ 500 \times 1.15 \times 0.55 \times 0.6 \times 20,000 \text{ מ"ר}$$

↓ ↓ ↓

בנכוי 40% הפקעה
 ק.ק. 55%
 ש. שירות סחירים

$$Y \$ 2,366,255 = \frac{1}{(1.08)^2} \times \$ 250 \times 1.15 \times 0.8 \times 0.6 \times 20,000 \text{ מ"ר}$$

↓

ק.א. 40%
 +
 ק.ב. 40%

לפיכך, שווי הקרקע - Z, לפני הפחתת היטל השבחה הינו: $X + Y = \$ 5,619,856$

ניתן להפחית משווי הקרקע בגין סיכון, היקף העסקה, ניהול וכיוצ"ב, הפחתה של 20%-30% לצורך נוחיות ההמחשה אתעלם ממרכיב זה.

נתון כי שווי קרקע חקלאית בסביבה מגלם צפיות לשינוי ייעוד בטווח של 5 שנים, לפיכך, שווי קרקע דומה תוך גילום הצפיות הנזכרות לעיל:

$$1 X \$ 2,582,813 = \frac{1}{(1.08)^2} \times \$ 500 \times 1.15 \times 0.55 \times 0.6 \times 20,000 \text{ מ"ר}$$

↓ ↓ ↓

בנכוי 40% הפקעה
 ק.ק. 55%
 ש. שירות סחירים

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
& an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני
Geographer

$$1 Y \$ 1,291,407 = \frac{\quad}{(1.08)^2} \times \$ 250 \times 1.15 \times 0.8 \times 0.6 \times \text{מ"ר } 20,000$$



ק.א. 40%
ק.ב. 40%

לפיכך, שווי קרקע במצב קודם כחקלאית: $X + Y = \$ 3,874,220$ (Z 1)

השבחה: $Z - Z_1 = \$ 1,745,636$

היטל השבחה:

$$\frac{1,745,636}{2} = \$ 872,818$$

מכאן ריכוז הנתונים הבאים:

$L = \$ 5,620,000$ (שווי הקרקע). שווי הקרקע כזמינה לבנייה כבסיס לחישוב עסקת קומבינציה ע"י מכפלה ב- $(1.08)^2 = \$ 6,555,168$ ¹⁴. ולצורך נוחות ההמחשה יעוגל ל- $\$ 6,600,000$.

$B = \$ 10,000,000$ (עלות הבנייה לפי 12,000 מ"ר קרקע נטו לאחר הפרשות לצורכי ציבור X 135% בנייה X 15% שטחי שרות X \$550 מ"ר עלות בנייה כולל רווח קבלני סביר. התוצאה הינה \$10,246,500. אולם לצורך נוחות ההמחשה אתייחס ל- $\$ 10,000,000$)

$C = 30\%$ (בהנחה כי מאישור התכנית עד הבנייה לרבות הפיתוח יחלפו 3 שנים, כאשר $I = 8\%$ (מרכיב סיכון / ניהול ופיקוח וכד)).

$P = \$ 22,800,000$ (12,000 מ"ר קרקע נטו לאחר הפרשות לצורכי ציבור X 80% בנייה בקומה א' + ב' ביחד X \$1,000 למ"ר¹⁵ (בהנחה כי השווי בין קומה א' לקומה ב' שווה)) + (12,000 מ"ר קרקע נטו לאחר הפרשות לצורכי ציבור X

13. המקדם שהופחת בתרגיל קודם בגין הדחייה עד לאישור תכנית. ניתן היה להשתמש גם בערכי הקרקע המהווים, אבל אז היה מקום להוון גם את עלות הבנייה עד סיום הבנייה לאחר אישור התכנית.

14. בהנחה כי המחיר משקף גילום של שטחי השרות הסחירים.

55% בנייה בקומת קרקע X \$2,000 למ"ר (בהנחה כי שווי קומת קרקע הוא כפול משווי מ"ר בקומה העליונה¹⁶).

ומכאן M (שיעור התמורה) יהיה:

לפי תפיסת בעל הקרקע - 37.63% לפי הנוסחה שלהלן - \$22,800,000 / \$6,600,000 X (130%)

$$M = \frac{L \times C}{P}$$

לפי תפיסת הקבלן - 35.89% לפי הנוסחה שלהלן - \$5,600,000 / (5,600,000+10,000,000)

$$M = \frac{L}{L + B}$$

מהדוגמא שהובאה לעיל עולה כי גבולות המשא ומתן הינם בין 35.89% (לפי תפיסת הקבלן) לבין 37.63% (לפי תפיסת בעל הקרקע) ומכאן ניתן להניח, כי שיעור תמורה ינוע בגבולות ממוצעים של 36.50% - 37%¹⁷.

אם בהמחשה זו היינו מביאים בחשבון כי היטל ההשבחה ישולם על-ידי הקבלן, היה מקום להוסיף את התשלום לעלויות הקבלן (B), הגדלת המכנה הייתה מביאה להפחתת שיעור התמורה לבעל הקרקע¹⁸.

15. במקרה אמיתי בכל מקרה ההתייחסות תהיה לעסקאות השוק).
16. יובהר שוב כי כל ההנחות, המחירים הנקובים והנתונים הינם להמחשה בלבד. בכל מקרה אמיתי יש לגזור את הנתונים מתנאי השוק באותו הזמן והמקום. כפי שצוין לעיל, התשובה הינה על דעת המחבר וייתכנו תשובות נוספות או שונות שאינן מופיעות בדוגמה.
17. כאשר במהלך העסקה נוספות זכויות בנייה הן מתחלקות בין בעל הקרקע לקבלן לפי חלקיהם במקרקעין על-פי תנאי העסקה, כל עוד לא נקבע אחרת בהסכם. ראה פירוק שיתוף במקרקעין, בועז ברזילי, ראה גם ה"פ 810/93 שנדונה בפני כב' השופט אורי גורן. הסכם קומביניציה נחתם בין בעל מגרש בנתניה לבין קבלן. על פי ההסכם על הקבלן לבנות בניין הכולל 23 דירות אשר היו, בהתאם להיתר הבניה ניצול מרבי של זכויות הבניה האפשריות במגרש. 10 דירות היו מיועדות לבעל הקרקע ו-13 דירות לקבלן. עפ"י היתר הבניה, קומת העמודים המפולשת בבניין, נועדה להיות חלק מהרכוש המשותף. לאחר שהקבלן סיים לבנות את הבניין ומכר את דירותיו, התברר לו כי ניתן לבנות בשטח קומת העמודים המפולשת - דירת נכה. הקבלן טען כי בהתאם להסכם הקומביניציה, שטח קומת העמודים המפולשת שייך לו למרות התנגדות בעלי הדירות. עוד טען הקבלן, כי בעל הקרקע התחייב למכור לו את כל המגרש למעט 10 דירות והחלקים המוצמדים להם. כלומר, לטענת

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
& an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני
Geographer

חישוב שווי עלות הבנייה

בכדי לאמוד את שווי הבנייה מקובל להשתמש בגישת העלות. גישת העלות או גישת ההוצאות המכונה בספרות העולמית בשם THE COST APPROACH מבססת את האומדן על בסיס עלות הקמת נכס דומה ככל האפשר לנכס הנישום. מהשווי המתקבל מפחיתים את הפחת שמצטבר בנכס. אציין כי לצורך חוות הדעת התעלמתי ממרכיבי הפחת. אומדן שווי ההשכחות למבנים קיימים היא העלות לבנות מבנה בעל תפקוד או תועלת זהה למבנה הנישום. בהקשר זה יש להבחין בין שני סוגים של עלויות.

עלויות ישירות:

משמע הוצאות עבור התשומות שדרושות להקמת המבנה, כולל חומרים, ציוד, רשיונות ואגרות, אבטחה, תשתית ורווח קבלני.

עלויות עקיפות:

הן העלויות הכרוכות בהקמת המבנה, אך אינן חלק מחוזה הבנייה. בסיווג זה ניתן למצוא אדריכלות, הנדסה, בדיקות כלכליות, מימון על כל מרכיביו, מיסוי, פרסום והוצאות ממשיות של היזם.

תנודות בעלויות נובעות מרמת יציבות השוק. למשל, שינוי בהוצאות מימון ושינוי המדד מול סל המטבעות. העלויות העקיפות מושפעות מהתאמת המבנה החדש לתנאי השוק הקיימים, כגון: תפוסה, רשיונות ומערך אחזקה.

רווח ליזם:

הקבלן הוא בעל זכות קניינית שירית במגרש. כמו כן נטען כי תקנון הבית המשותף קובע כי אם יהיה מותר לבנות בקומת העמודים המפולשת, יהיה שטח זה שייך לקבלן בלבד. יצוין כי התקנון נחתם ע"י עו"ד ולטענת הקבלן חתימה זו כמוה כחתימת בעל הקרקע. בעל הקרקע טען, כי לקבלן אין זכות קניינית במגרש ואף לא הוסכם על העברת זכות כזאת. נפסק, כי על פי ההסכם כוונת הצדדים הייתה ברורה דיה. הקבלן יקבל 13 דירות והשטחים המוצמדים להן. כן נקבע שיתרת שטח הבניין תהיה בבחינת רכוש משותף, וכזה הוא שטח קומת העמודים המפולשת. כיוון שכך, הרי שגרירת חלק מהרכוש המשותף והפיכתו לדירה שתהיה שייכת לקבלן בלבד, הינה שינוי זכויות בעלי הדירות אשר על פי חוק המקרקעין יכול להיעשות רק בהסכמת הבעלים. לכן המסקנה היא שתקנון הבית המשותף אינו תקף כל עוד לא אושר על ידי הבעלים אשר מתנגדים לזכותו לזכותו של הקבלן לקבל את הקומה המפולשת. לפיכך התקבלה עמדת בעלי הקרקע ואכן נקבע כי לקבלן אין כל זכות בקומת העמודים המפולשת.

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
& an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני
Geographer

הוא המרווח הכספי שהיזם דורש תמורת תרומתו. הגישה הרווחת היום היא חישוב הרווח היזמי מתוך סך העלויות. שינוי ברווח היזמי מושפע כאמור, ממצב השוק, מידת יציבות פיננסית, מנוף פיננסי, יעילות וכד'.

שיטות ליישום גישת העלות

קיימות שלוש גישות ליישום גישת העלות, המובאות כאן לפי רמת הפירוט שהן כוללות:

COMPARATIVE UNIT - (שיטת יחידת השוואה) חישוב העלות לפי יחידת השוואה. כך לדוגמא הכפלת מחיר ממוצע למ"ר בנייה בשטח המבנה, הכפלת עלות בנייה לפי נפח (במבני "סילו" למשל) וכד'.

UNIT IN PLACE - (שיטת הרכיבים) מחשבים את העלות של כל מרכיב עיקרי של הבניין, חיבור המרכיבים מהווה את עלות המבנה. בין יתר הרכיבים ניתן למנות את:

עלויות פיתוח השטח
חפירות, עבודות עפר, דיפון
יסודות
שלד
גג
איטום
חשמל
אינסטלציה (כולל דלוחין / בויב)
טיח
ריצוף
צבע
נגרות
עבודות אלומיניום
מערכות מיזוג
פיתוח חצר

גישת הרכיבים טובה בעיקר למדידת פחת למבנים, או מבנים ישנים אשר שופצו עם הזמן באופן שאין התאמה בין רמות גימור הרכיבים השונים¹⁹.

QUANTITY SURVER METHOD (שיטת כתב הכמויות). לפי גישה זו מפרטים את כל מרכיבי הבניין. השיטה בהחלט לא מתאימה להערכת שווי עבור מבנים פשוטים או

18. ראה בהרחבה "שמאות מקרקעין- עקרונות, גישות ותהליכים" בועז ברזילי, שמאי מקרקעין, פרק 8 (פחת).

סטנדרטיים. השיטה יכולה להימצא יעילה רק כאשר קיימים הנתונים המלאים והמדויקים של כל מרכיבי הבניין הכוללים מפרט לרבות כתב כמויות מלא.

הגישה הנפוצה והמקובלת באומדן שווי עלויות בנייה היא גישת "comparative unit" המודדת את עלות הבנייה לפי מחיר למ"ר ממוצע בהתאם לסוג הבנייה כפול השטח המבונה.²⁰

חישוב שטח המבנה במהלך השימוש בגישת "יחידת ההשוואה":

בבחינת השטח המבונה צריך לחשב את שטח המבנה ברוטו. את שטח המבנה יש למדוד בפועל ולהתייחס גם למצב רישוי המבנה. אם חישוב עלות המבנה נעשה לצורך אומדן שווי הנכס או חישוב שווי התמורה, יש להתייחס לניצול היעיל של המבנה. חריגות בנייה אשר אינן מפורטות בתכנית הרישוי של הנכס, כנראה יש לתת להם מקדם שווי אחר בהתאם למידת החריגה, התאמתה לתכניות בניין עיר בתוקף, והסיכוי לאשר את החריגה מבחינת רשויות הרישוי. אם האומדן נדרש לחישוב עלויות הבנייה במנותק משווי הנכס או תועלתו הכלכלית (למשל, שווי כינון לביטוח) יש לחשב את העלות לפי שטח הנכס בפועל.²¹

לצורך חישוב עלות הבנייה לפי גישה זו, יש להתייחס לכל מרכיבי הנכס ברוטו (בכפוף לאמור לעיל ביחס למצב הרישוי שלהם, מקדמי שווי וכד')²².

המקור לקביעת שווי הבנייה יכול להיות מושתת על מחירוים שונים, על מכרזי בנייה ועל ניסיון בפועל. בשימוש במחירוים יש לשים לב למגבלות ולהנחות שמשו בסיס לתחשיבי האומדן במחירון, לרבות השטח הבנוי (השפעת השטח הבנוי על שווי הבנייה למ"ר), מיקום הבנייה מבחינה גיאוגרפית (בנייה בשטח הררי / מישורי וכד'), השוני ברמות הגימור לעומת המצוין במחירוים ביחס לבניין בכלל, לרכיבי הבניין, לפחת של המבנה וכד'. על מחיר

19. ראה עמ"מ 76/96, עמ"מ 77/96, שלוקה צבי ואח' נ' פקיד שומה עפולה, פסק הדין מפורסם בחוברת זו. בפסק הדין קובע השופט ממון, בין היתר: "יש לקבוע את השומה לפי עלות הקמתו של מ"ר אחד של שלד לפי המחירוים השונים...".

20. ראה דברי כבי' השופט ניסים ממון, שם (פסקה 21) ביחס לחישוב שווי שטח הבניין. לפי השטחים שאושרו לבנייה על-פי שני היתרי הבנייה שניתנו לבניין: "לא אוכל להסתמך על נתונים אלה הן משום שהמסמכים שצורפו (שני היתרי הבנייה) אינם מכילים את הפרטים המלאים והן משום שברור, כי הבניין, לפחות בתחילה, לא נבנה לפי ההיתרים...".

21. שם, פסקה 25: "שמאי מטעם המערער טען כי לא כלל את שטח הקומה המפולשת בתחשיבים משום שהיא בעצם "אויר". ביה"מ לא קיבל גישה זו בקבעו "אין כל ראיה שלקומה מפולשת חסרה רצפה ולכן ההבדל בינה ובין קומה בלתי מפולשת של שלד הוא בסך הכל הקירות. אם החישוב נעשה לפי שטח הבניין, הרי מן הראוי למדוד גם את שטחה של קומה מפולשת, אך להתחשב, בבואנו להעריך את עלות הנגר, בכך שקומה זו נשארה בגדר שלד במועד הקובע. לפי גישה זו יוצא שלעולם לא יהיה אפשר להעריך את עלותו של בניין שהוא שלד שכל קומותיו מפולשות".

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
& an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני
Geographer

המחירונים מקובל להוסיף עלויות תכנון ופיקוח, אגרות והיטלים, וכדו'²³. כן מקובל להוסיף הוצאות בלתי צפויות מראש²⁴.

.22 ראה לעיל - הוצאות ישירות ועקיפות.
.23 ראה דברי השופט ממן בעמ"ה 77/96, פסקה 29, במקרה זה נתקבלה עמדת הצדדים להוספת 10% לעלות הבנייה כהוצאת ב.צ.מ. (בלתי צפוי מראש).

מאפייני עסקת הקומבינציה

לא כל עסקה בין בעל הקרקע לקבלן תחשב לעסקת קומבינציה. יש עסקאות שלמרות שהוגדרו בחוזה כעסקאות קומבינציה הן למעשה עסקאות מכירה. יש להבדיל בין עסקת קומבינציה שבה יחויב בעל הקרקע במס שבח על חלק הקרקע שמסר למשתתפים האחרים בעסקה, והם מצדם יחויבו במס רכישה, לבין עסקה שטיבה הזמנת שירות בנייה בלבד.

כאשר באים לקבוע את מהות העסקה (ההסכם) יש לבדוק את מכלול התנאים ולראות את העסקה כמקשה אחת על כל תנאיה. התוכן הכלכלי והמהות האמיתית של העסקה יקבע על סמך המשקל המצטבר של עובדות המקרה, גם אם הם עומדים בסתירה ללבשו החיצוני של החוזה. בהתאם לתוכן הכלכלי יקבע גם החיוב במס. אחת מאמות המידה לבדיקת המשמעות האמיתית של עסקה, היא בחינת היקפו ושיעורו של הכוח המסור לקבלן המבצע על פי החוזה בכל הנוגע לבניה עצמית ולשיווקו של הפרוייקט. ככל שחופש פעולתו, מידת מעורבותו ומתחם שיקול דעתו בעניינים אלו רחבים יותר כך תיטה הכף לעבר המסקנה כי מדובר במי שרכש זכויות במקרקעין. דהיינו, עסקת קומבינציה ולא בנייה בלבד.

סוג נוסף של עסקה, הגם שנוף פחות, הינו תמורה שמקבל הקבלן ממכירת הדירות או השכרתן על-ידי בעל המקרקעין. במקרים אלו, הקבלן לא רוכש "זכות במקרקעין", אלא זכות אובליגטורית בלבד כלפי בעל הקרקע.²⁵ השיטה נמצאת בשימוש של קבלנים אשר זכו בחוזה פיתוח אשר טענו כי החוזה אינו ניתן להעברה. בדרך זו הם ניסו לעקוף את איסור המחאת הזכויות, בטענה שהקבלן אינו מקבל זכות במקרקעין אלא הוא קבלן מבצע בלבד.²⁶

לעיתים עסקת מכר חלקית מוצגת כעסקת קומבינציה. בפס"ד חבס²⁷ נדונה התקשרות בין בעל קרקע למממן בה הוסכם כי בעל הקרקע יקבל מהמממן שירותי מימון ניהול ושיווק לצורך הקמת פרוייקט הבנייה (רמת המעורבות של המממן גבוהה). בית המשפט קיבל את עמדת מנהל מס שבח וקבע כי למרות שהעסקה הוצגה כעסקת קומבינציה הרי שתוכנה הכלכלי וטיבה האמיתי מעידים כי מדובר בעצם במכירת זכות במקרקעין שחייבת במס שבח.

בית המשפט קבע את מבחן על לסווג ההתקשרות במכירה בהתאם "להיקף הכוח והסמכות שנתן בעל הקרקע לקבלן" כך שכל שהיקף הכוח נרחב יותר תגדל הנטייה לראות בהתקשרות מכירה.

24. ראה "עסקת קומבינציה", עו"ד פנחס נרקיס. שם, עמ' 372.

25. שם, עמ' 373. בתי המשפט הכירו בעסקה זו כעסקת קומבינציה ראה ע"א 159/89 מנהל מס שבח מקרקעין נ' אביבית, פ"ד לד(1) 802. ראה גם 328/79, מנהל מס שבח נ' גפני, פ"ד לד(4) 115. וגם ע"א 614/82 מנהל מס שבח נ' חברת ש.א.פ. פ"ד לד(3) 735.

26. עמ"ש 1835/95 חבס נ' מנהל מס שבח פד"א כה 488

מבחן נוסף הנו מבחן הסיכון. ככל שהסיכון שלוקח על עצמו המתקשר גדול יותר, הנטייה תהיה לראות בעסקה עסקת מכירה.

הוראות ביצוע מס שבח²⁸ מונה קריטריונים המאפיינים עסקת קומבינציה כעסקה לרכישת זכויות במקרקעין:

- * למממן חלק ברווחים ו/או בהפסדים הנובעים מהפרוייקט.
- * המממן מעורב ו/או בעל סמכות לפקח על הפעולות הנדרשות לביצוע הפרוייקט (לרבות סמכות לניסוח הסכמי מכר, לקבוע מדיניות מחירים או לסרב לאשר הסכמי מכר).
- * למממן נתונה זכות חתימה בחשבון בו מנוהלים כספי הפרוייקט.
- * המממן הוא צד להסכם שנחתם בין בעל הקרקע לבין הקבלן המבצע את הבנייה.
- * המממן נושא בהוצאות הפרוייקט (לרבות הוצאות הנובעות מהיטלים או ממסים).
- * למממן זכויות (מכוח הסכם או מכל סיבה אחרת) במקרקעין שלא ימכרו בתום הפרוייקט.
- * למממן זכות בתנאים מסוימים לקבל יחידות גמורות בפרוייקט (דירות מגורים מסחר וכד').

קריטריונים המאפיינים עסקה של הזמנת בניה

קבלן בעל קרקע - "קבלן בונה"	קבלן מבצע
<p>מזמין עבודת בנייה. מוכר את הדירות (לקבלן המבצע אין שום נגיעה לאמור - במידה שתנאי זה לא מתקיים מעורבות הקבלן במבצע תחשב למכירה)</p>	<p>מבצע את הבנייה.</p>
<p>העלויות החלות עליו: תשלום מס הרכוש על הקרקע בשלמותה עד מסירת הדירות לדיירים. היטל השבחה. כל האגרות על הקרקע עד מסירת הבעלות לדיירים</p>	<p>התמורה לקבלן המבצע: מחושבת על בסיס בניית כל הבניין. התשלומים מוצמדים. התשלום לפי שלבי ביצוע. ניתן להצמיד את התמורה עבור הבנייה לחלק מסוים (שיעור שנקבע מראש למשל מהתמורה המתקבלת לדירה) מבחינת הסכום ומועד התשלומים.</p>

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
& an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני
Geographer

בשום מקרה אסור שהתמורה תהיה פונקציה מהרווח של הקבלן הבונה. להבטחת התמורה רשאי הקבלן המבצע לקבל בטחונות לרבות שעבוד או הערת אזהרה (אולם במקרה של מימוש שעבוד על דירות בפרוייקט - יועבר המידע לנציבות).	
רשאי לשלם שכר תיכנון. אגרות בנייה ואגרות רישוי בנייה אחרות.	מוכר את הדירות ישירות או באמצעות מתווכים (שאינם הקבלן המבצע).
לא ניתנת לו כל בעלות על הקרקע או על חלק ממנה או על הדירות או על חלק מהן, במישרין או בעקיפין (ייפוי כוח לעורך דינו).	חותם יחיד על החוזים עם הדיירים.
אחראי לטיב הבנייה ולביצוע התיקונים השנתיים (לפי החוזה עם הקבלן) - כלפי הקבלן הבונה.	אחראי להעברת הדירות על שם הדיירים.
אין לו כל מעורבות במכירת הדירות וגביית כספים מדיירים.	גובה את התשלומים מהדיירים.
רשאי לקבל הזמנות לתוספות ושיפורים ישירות מהדיירים. התמורה בגינם תיתקבל ישירות מהדיירים. העתק טופסי השינויים יועברו לקבלן הבונה. ברור שיש לבחון מהם השינויים בכל מקרה ומקרה.	אין חשבון בנק משותף עם הקבלן המבצע.
	נישום לפי פרק ב'.
	מזמין ומאשר את תכניות הבנייה לרבות קבלת היתר ושינוי תכניות.
	אחריות הקבלן המבצע כלפיו תוך יכולת פיקוח ומתן הוראות למבצע לאורך תקופת הבנייה.
	אחראי כלפי הדיירים כלפי טיב הבניה (אך בחוזה עם הדייר ניתן להוסיף את המבצע לעניין אחריות הדדית).
חל עליו סעיף 8 (א) (ב) לפקודה.	מדווח על הכנסותיו לפי סעיף 8(א)(ג).

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
& an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני
Geographer

היבטי מיסוי

תשלומי מיסים והיטלים החלים על הצדדים בעסקת הקומבינציה :

על ציר הזמן החל מההתקשרות החוזית הראשונה בין הקבלן לבעל הקרקע ועד לגמר הפרוייקט ומכירת הדירות, מתקיימות, למעשה, חלקי עסקאות אשר יוצרות חבות במס בגין רכישה ו/או מכירה.

התשלומים החלים הקבלן :

מס רכישה - חל על הקבלן עבור רכישת חלק מהמקרקעין נשוא עסקת הקומבינציה.

אגרות בנייה והיטלי פיתוח - הנלווים להיתר הבנייה וכתנאי להיתר זה. חלות בדרך כלל על הקבלן, אלא אם סוכם אחרת.

מס הכנסה - בגין מכירת הדירות.

מע"מ - על חלק התמורה לבעל הקרקע בגין שירותי הקבלן.

התשלומים החלים על בעל הקרקע :

היטל השבחה - אם חלה השבחה בגין שינוי הייעוד. היטל השבחה, אם קיים, בגין הקלה או שימוש חורג המבוקש בהיתר הבנייה יחול בדרך כלל לפי החלק היחסי של כל צד אלא אם כן סוכם אחרת.

מס שבח - בשלב ראשון, ישלם בעל הקרקע מס שבח על מכירת חלק המקרקעין שנמסר לקבלן, ובשלב שני, ישולם מס שבח על מכירת דירות התמורה שלו (בכפוף לתנאי פטור).

תשלום דמי היתר - כאשר מדובר בקרקע בבעלות המדינה בניהול ממ"י, ואם חלה חבות בגין שינוי ניצול, שינוי יעוד, פיצול מגרש וכד'. .

תשלום דמי הסכמה - כאשר מדובר בקרקע בבעלות המדינה בניהול ממ"י כאשר מדובר בחוזה לא מהוון, תשלום בגין העברת חלק מזכויותיו לקבלן, או לחלופין, תשלום דמי היוון על המקרקעין.

מע"מ - בעל הקרקע ישלם מס ערך מוסף עבור שירותי הבניה אשר ניתנו לו ע"י הקבלן כתמורה.

מס מכירה - בעל הקרקע יחויב בתשלום מס מכירה בעבור מכירת חלק המקרקעין לקבלן, וכן יחויב במס זה עבור מכירת דירות התמורה שקיבל, כולן או חלקן (בכפוף לתנאי פטור).

מהו שווי התמורה

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
& an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני
Geographer

בעסקת קומבינציה, מעביר בעל הקרקע חלק מהקרקע לקבלן, תמורת בנייה על חלק הקרקע הנותר אצלו. לפיכך, שווי התמורה בעסקת קומבינציה יהיה בדרך כלל עלות הבנייה של יחידות התמורה המועברות לבעל הקרקע הכולל, כאמור, רווח קבלני סביר. שווי זה לא כולל את מרכיב הקרקע. עסקת קומבינציה היא תוצאה של משא ומתן המבטא את רצונות הצדדים.

"המוכר" - מסכים לקבל את השטחים הבנויים כתמורה נדחית (בתנאי שהתמורה תהיה גבוהה יותר מהתמורה הראויה במזומנים).

"הקונה" - יאות לשלם בשרותי בנייה אשר הוצאותיה נפרסות לאורך זמן. מסיבה זאת יסכים הקונה לשלם תשלום גבוה יותר לשווי הקרקע.

שווי התמורה בשרותי בנייה:

שווי המכירה הנו שווי הבנייה של הדירות ללא מרכיב הקרקע. כאמור, עסקת קומבינציה אינה מהווה מכירת כל הזכויות במקרקעין.

בעקבות פסיקת בית המשפט (פס"ד בן עמי) התעוררה השאלה האם חל הפטור לדירת מגורים למרות שלא נמכרו כל הזכויות במקרקעין. נפסק, כי בעסקת קומבינציה חלקית שבה מבקש בעל הקרקע פטור ממס במסירת דירת מגורים יינתן הפטור למרות שלא נמכרו כל הזכויות. אולם במצב זה יש להוסיף את מרכיב הזכויות הנוספות (אשר לגביהן נערכת עסקת הקומבינציה), דהיינו, להוסיף את מרכיב הקרקע של דירות התמורה. המשמעות היא תשלום מס גם על מרכיב הקרקע.

הילכת יוניזדה קבעה שעסקת קומבינציה המבוצעת על קרקע שעליה קיימת דירת מגורים יש לכלול בשווי המכירה גם את מרכיב הקרקע. פסק דין יוניזדה הסתמך בעיקר על סעיף 49א(ב1) לחוק מס שבח - וקבע שאי אפשר ליהנות מכל העולמות גם למכור את כל הזכויות הכלכליות וגם לא להכליל את מרכיב הקרקע.

הילכת יוניזדה עוררה ביקורת רבה. שכן כאשר בית המשפט הכיר בעסקת הקומבינציה כעסקה כשרה (מכירה של חלק מהמקרקעין בתמורה לשירותי בנייה) הוא בעצם דחה את גישת "התוכן הכלכלי" ובחר את "הגישה המשפטית" החוזית. הילכת יוניזדה ביטלה למעשה את היתרון שהיה לעסקת קומבינציה בכל הקשור לדירת מגורים.

שווי התמורה בהתאם למבחן הכלכלי של העסקה יקבע בהתאם לשווי התמורה שמקבל בעל הקרקע מהקבלן הכולל את המרכיבים הבאים:

- * עלויות הבניה - תשומות בניה (עלויות חומר ועבודה)
- * עלויות תכנון ופקוח
- * רווח קבלני סביר (בדרך כלל 15%-20%)

* אם הקבלן לוקח על עצמו תשלומי מסים / היטלים / אגרות יצטרפו אלה לשווי התמורה.

חישוב שווי התמורה, אם כן, יכול להיעשות בשלוש שיטות:

חישוב שווי דירות התמורה שמקבל בעל הקרקע.
חישוב שווי חלק הקרקע המועבר לקבלן.
חישוב עלויות הבנייה בתוספת רווח קבלני.

הגישה המובילה היא חישוב עלויות הבנייה בתוספת רווח קבלני²⁹, זאת מכיוון שאומדן שווי דירות התמורה כולל את שווי הקרקע שלא מהווה חלק מעסקת המכירה ואילו חישוב שווי הקרקע לא מגלם את הרווח היזמי ממנו נהנה בעל הקרקע.

מבחינת הוראות מס שבח, נישום שלא יגיש הצהרה מלווה בניתוח עלויות ושירותי הבניה, או שהצהרתו נעשית שלא בהתאמה עם מפרט הבנייה או כאשר מתעורר ספק כלשהו, יפעל מפקח השומה לפי שיקול דעתו, ויקבע את השווי בדרכים המקובלות ובייחוד:

- א. בהתאם להוראה זו ע"פ הנתונים שבידו.
- ב. בהשוואה לעסקאות דומות הניתנות להשוואה.
- ג. שימוש בשיטת "החילוץ".

אחוז הקומבינציה יקבע בהתאם ליחס השווי המבונה בין חלק הקבלן לבין חלק בעל הקרקע כאשר נקבע אחוז קומבינציה לפי יחס השטחים בלבד יש לדרוש מהמזכה גם את יחס השווים.

במקרה של סתירה בין היחסים יש לפנות למחלקת שומת מקרקעין.

הוראת ביצוע מס שבח מתייחסת לקביעת שווי הבניה בערכי מזומן למועד ההתקשרות, זאת כדי למנוע מחלוקת לגבי ההיוון וכדי לחסוך את החיוב של הריבית במס במסגרת שומת מס הכנסה.

שלטונות המס מאפשרים דחיית תשלום המס, בכפוף לתנאי שקבעו במקרה והתמורה נדחית למעלה משלוש שנים.

כאשר המוכר, בעסקת אחוזים, מבקש פטור בגין דירת מגורים הקיימת על המקרקעין כאשר העסקה מושפעת מזכויות הבנייה לדירות נוספות, יהיה שווי המכירה - שווי התמורה, כולל את שווי קרקע המתייחס לזכויות הבנייה. בהתאם להלכת יוניזדה, יש

.28 לעניין חישוב שווי הבנייה, ראה לעיל.

להוסיף את שווי הקרקע של דירות התמורה ל"תמורה". לפיכך, על בעל הקרקע לבחון היטב האם מבחינה כלכלית משתלם לו לבקש פטור על דירת המגורים (בהתאם להוראות ס' 149 לחוק מיסוי מקרקעין - מס שבח מקרקעין) ולהיות מחויב במס שבח בהתאם לשווי יחידות התמורה, או לוותר על הפטור ולהיות מחויב במס שבח בהתאם לעלות הבנייה הכוללת רווח קבלני ללא מרכיב שווי הקרקע של דירות התמורה.

עסקת קומבינציה בנויה למעשה משתי עסקאות:

א. עסקת המכר - (הבעלים מוכרים חלק מהמקרקעין לקבלן) מועד החיוב במס יקבע בדומה לעסקאות מכר אחרות (מועד החיוב הינו בדרך כלל מועד מסירת הקרקע לקבלן)³⁰.

ב. עסקת שירותי הבניה - מועד החיוב יקבע בהתאם לסעיף 28(ב) לחוק העוסק במתן שירותי בנייה סעיף זה קובע את מועד החיוב במס כמוקדם, משני המועדים, השלמת הבנייה או העמדת המקרקעין שבהם נעשתה העבודה לרשותו של הקונה, שתי עסקאות אלו קשורות ומהוות תמורה זו לזו.

סעיף 129(1) לחוק מוסיף מועד שלישי - מועד תשלום כל סכום על חשבון התמורה שיהיה המועד המחייב רק אם הוא קדם למועדים האחרים.

לגבי העסקה השניה של מתן שירותי בנייה; מועד החבות במס יהיה במועד קבלת המקרקעין. דהיינו, מועד העמדת המקרקעין לרשותו של הקבלן, המשמש בדרך כלל גם כמועד החיוב במס של העסקה הראשונה של מכירת המקרקעין.

גישה נוספת לראות בעסקת קומבינציה שתי עסקאות נפרדות כאמור, נדונה בפרשת "דירום"³¹ ולפיה עסקת הקומבינציה היא שילוב של שתי עסקאות שונות, האחת היא עסקה לרכישת שירותי בנייה. העסקה השנייה היא עסקת מכר מקרקעין בה רוכש הקבלן חלק מהקרקע במורה השווה לתמורה שקיבל בפועל עבור שירותי הבנייה. בהלכת "דירום" נקבע עיקרון תכנון מס נוסף שפירושו המעשי מאפשר לצדדים להעריך את שווי הבנייה בסכום נמוך אשר יקבע את שווי העסקה ותמורת חלק הקרקע הנרכשת, כאשר בעל הקרקע ישלם מס שבח מופחת והקבלן מס רכישה מופחת. אם בפועל יעלו שירותי הבנייה על המחיר החוזי, יוכל לבקש הקבלן תיקון שומת מס שבח ומס רכישה וייהנה מהחוזי מס. מאידך גיסא, מחיר קרקע נמוך יחשוף את הקבלן להכנסה חייבת במס גבוהה יותר בעת מכירת היחידות שתבנינה.

29. ראה גם ע"א 543/82 בורשטיין ואח' נ' מנהל מס שבח מקרקעין (לא פורסם); בית המשפט פסק כי המועד לצורך סעיף 51 לחוק מס שבח הוא המועד בו הקבלן רוכש זכויות שבישור אפילו אם טרם קיבל את החזקה בפועל. ראה גם פרופ' י. הדרי "מס שבח מקרקעין" עמוד 110.

31. ע"א (עליון) 7489/01 שם.

דחיית המס

אחד החסרונות של עסקת קומבינציה הוא תשלום המס החל במועד כריתת העסקה, לפני קבלת כספים כלשהם (שכן התמורה היא בקבלת שטחים בנויים בגמר הבנייה). הדחייה בקבלת התמורה יכולה להוות מכשול לבעל קרקע שיש לו מחסור במזומנים בגלל החבות בתשלום המס. לעניין זה היו ערים רשויות המס ואפשרו דחיית מס במקרה של עסקה מסוג זה. הוראת ביצוע מס שבח 7/98 הדנה תיקון מס' 37 לחוק מס שבח מתייחסת לדחיית מועד תשלום המס ועיקריה מובאים להלן:

1. דחיית מועד תשלום המס

1.1 בתיקון מס' 37 שתחילתו מיום 3.7.97, הוסף סעיף 91א המעניק למנהל את הסמכות לדחות את המועד לתשלום המס לתקופה שימצא לנכון ולחייב את הנישום בהפרשי הצמדה וריבית עד יום התשלום מבלי להטיל קנסות ומבלי לנקוט בהליכי גבייה בגין תקופת הדחייה. סעיף זה מקביל לסעיף 186 לפקודת מס הכנסה המקנה סמכות זו לפקיד השומה.

1.2 מטרת התיקון היא לאפשר דחייה בתשלום המס, בייחוד בנסיבות של חליפין בהן אין זרימת מזומנים. (ראה בעניין זה הו"ב 14/97 מיסוי באיחוד וחלוקה לאור הלכת שטיינברג או עסקת קומבינציה בה בעל הקרקע לא קיבל תשלום במזומן)³².

2. הנחיות לביצוע

2.1 כאשר מדובר בעסקת מכר בדרך חליפין ללא תזרים מזומנים, לבקשתו של נישום יש לבחון דחיית תשלום המס, כולו או מקצתו, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית עד ליום התשלום.

2.2 דחיית תשלום המס תעשה לגבי חיוב מס השבח (דחיית תשלום מס רכישה תעשה במקרים חריגים בלבד) כדלקמן:

עד שלוש שנים - באישור הממונה האזורי.

מעבר לשלוש שנים - (כולל הארכות מועד מעבר לתקופת שלוש שנים) באישור סגן הנציב למיסוי מקרקעין.

30. ראה לעניין זה גם עמ"ה 1066/98 פרשת "דירום" (1971) בע"מ" - הפרש בין שומת מס שבח למציאות הכלכלית.

2.3 אישור לרישום הנכס בלשכת רישום המקרקעין בתקופת דחיית המס כאמור תעשה בכפוף להמצאת ערבויות ובטחונות לשיקול דעתו של הממונה האזורי, שיבטיחו את תשלום המס.

מע"מ בעסקאות קומבינציה

שלטונות מס ערך מוסף רואים בעסקת קומבינציה שתי עסקאות :

עסקה א' - בעל הקרקע מוכר את חלקו בקרקע לקבלן.
עסקה ב' - בעל הקרקע מקבל שטח מבונה בתמורה לקרקע שמכר לקבלן.

עסקת קומבינציה, כאמור, הנה עסקת חליפין שבה הבעלים של המקרקעין מחליפים חלק מהמקרקעין שלהם בשירותי בנייה, אשר הקבלן מתחייב לספק להם על חלק המקרקעין שלא נמכר. מכיוון שבעסקה כזו נקבע המחיר בשווה כסף, לפי סעיף 10 לחוק, המחיר של העסקה ייקבע על-פי מחיר השוק³³ ואם לא קיים מחיר כזה, המחיר יקבע לפי תוספת רווח מקובל בענף. בעסקה בה מוכר בעל המקרקעין חלק מהמקרקעין לקבלן תמורת שירותי בנייה, יהיה שווי העסקה כשווי השוק של המקרקעין שנמכרו לקבלן³⁴. מכאן, למרות שלגבי מס שבו יש לפנות לעלות הבנייה של הקבלן, הרי שלעניין מע"מ יש לפנות לשווי השוק של המקרקעין³⁵. אותה הפנייה קיימת גם לגבי מחיר העסקה של שירותי הבנייה שנותן הקבלן. אין טעם להעריך את מחיר השוק של שירותי הבנייה היות ולעסקה הראשונה כבר נקבע מחיר ולכן יש להשתמש בשתי העסקאות באותו המחיר³⁶. מכאן, שבעסקת קומבינציה יהיה מחיר העסקה שווי השוק של חלק המקרקעין שנמכר לקבלן והוא ישמש כמחיר בשתי העסקאות³⁷.

לגבי מועד החיוב במס יש הבדל בין המועד של עסקת המכר שבצעו הבעלים לבין נתינת השרות על-ידי הקבלן. בעסקת המכר של הבעלים יהיה מועד החיוב במס בהתאם לעסקת מקרקעין, קרי המוקדם משלוש אלו : א. מועד העמדת המקרקעין לרשותו או לשימוש של הקונה. ב. רישום המקרקעין על-שמו של הקונה. ג. מועד תשלום סכום כלשהו על חשבון התמורה לגבי אותו סכום שנתקבל. הכל לפי המוקדם מבין שלושת העמודים³⁸.

-
31. ראה ע"ש 177/80 גורעם נ' מנהל מע"מ
32. ראה ע"ש 233/93 ב.א. מהנדסים בע"מ נ' מנהל מע"מ וע"ש 5004/96 פרינץ צבי בע"מ נ' מנהל מע"מ.
33. ראה "מס ערך מוסף", פרופ' אהרון נמדר, חושן למשפט מהדורה שנייה - 2000 עמ' 379.
34. ע"א 108/82 "ניכ"ן" חברה לבנייה ולהשקעות בע"מ נ' מנהל לענין חוק מע"מ, פ"ד (1) 772. וכן ע"א 369/89 פ.ל. חברה להשקעות בע"מ נ' מנהל מע"מ.
35. ראה גם ספרו של פרופ' נמדר, "מס ערך מוסף", שם.
36. שם, עמוד 414.

בעסקה בה נותן הקבלן שירותי בנייה לבעל המקרקעין מועד החיוב בהתאם לסעיף 28(ב) לחוק יהיה המוקדם מבין אלו: א. השלמת הבנייה. ב. העמדת המקרקעין שבהם נעשתה העבודה לרשותו של הקונה. סעיף 129(1) מוסיף מועד שלישי: מועד תשלום כל סכום על חשבון התמורה שיהיה המועד המחייב רק אם הוא קדם למועדים האחרים. בגלל האופי המיוחד של עסקת הקומבינציה, העמדת המקרקעין לרשות הקבלן קודמת להשלמת הבנייה ועל-כן מועד העמדת המקרקעין הוא המועד הקובע לעניין החיוב במס. הוראות מקצועיות תאמ"ו 65.408 קובעות: "לאור פסק דינו של בית המשפט העליון בע"א 108/82 "ניכין" בע"מ שניתן ביום 15.4.1985 - מועד החיוב במס לגבי עסקה זו הוא המועד שבו נמסרה הקרקע לקבלן. יש לראות במסירת הקרקע לקבלן "סכומים" ששילם בעל הקרקע לקבלן לפני שקיבל את החזקה בדירות והקבלן חייב על כך במס לפי סעיף 129(1) לחוק. החיוב במס חל ביום קבלת הקרקע, לפי ערך הקרקע שקיבל ביום קבלתה".

השפעת הרפורמה על מיסוי עסקאות קומבינציה

סעיף 19(4) קובע יום מכירה ביחס לעסקאות קומבינציה חדשות. בהתאם לחוק החדש באפשרות המוכר לדחות את אירוע המס של הזכויות הנמכרות לקבלן עד למועד סיום הבנייה. בתנאי שהזכויות הנרכשות הן מלאי אצל רוכש הקרקע והמוכר יודיע למס שבח תוך 30 יום שהוא בחר במסלול הנזכר לעיל. היוצא הוא שיום המכירה על-ידי הבעלים יהיה מועד סיום הבנייה אלא אם מכר הבעלים את יתרת חלקו במקרקעין לפני מועד זה. התיקון מהווה שינוי ביחס למצב הקיים אשר גרם לעתים לעוותי מס ביחס למהות הכלכלית של העסקה³⁹. יתרון התיקון אינו רק בדחיית מועד תשלום המס לעתים לתקופה של שנתיים ומעלה, אלא גם בעצם הוודאות של קיום העסקה ותנאיה, במיוחד לנוכח עסקאות תכנון - קומבינציה, בו נסחרת הקרקע עוד לפני שלב הפשרת הקרקע (במקרים אלו דחיית המס עשויה להמשך למעלה מחמש שנים).

שווי קרקע חקלאית בעסקת קומבינציה

שווי המכירה של קרקע נקבע על פי התמורה המצוינת בהסכם בין הצדדים, אלא, אם קיימים יחסים מיוחדים ביניהם, או שהתמורה נקבעה שלא בתום לב, אז נקבע שווי הקרקע לפי שווי השוק שלה. לעומת זאת, עסקת קומבינציה היא עסקת חליפין. כאשר הקרקע נשוא עסקת הקומבינציה היא קרקע חקלאית מתעוררת בעיה בקביעת התמורה על פי ההסכם, משום שלא ניתן לקבוע את שווי המכירה של הקרקע החקלאית מאחר וביום כריתת העסקה אין תביעה הקובעת את זכויות הבניה על הקרקע.

אפשרות אחת היא לקבוע את שווי המכירה על-פי שווי השוק של הקרקע במועד העסקה. מנגד, טוען מס שבח כי יש להמתין עד לשינוי היעוד של הקרקע ורק אז להוציא את

37. ראה עמ"ה 1066/98 לעיל.

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
& an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני
Geographer

השומה. בהתאם לעקרונות פס"ד אלדד - שרון, יום המכירה הוא יום חתימת החוזה ולא יום אשור התוכנית. במקרה זה, מנהל מס שבח יקבע את שווי המכירה שיהיה ביום שינוי היעוד (לפי הזכויות החדשות) מהוון ליום המכירה, בשיעור עלית המדד ובתוספת ריבית, הנקובים לפי סעיף 94 לחוק. לחילופין, יתייחס מס שבח לעסקה כאל עסקת אופציה ויקבע שומה רק בעת המימוש, כלומר, במועד אשור התוכנית. תוצאת המס בשני המקרים בדרך כלל דומה.