חידושים במיסוי דירות מגורים

אהרון צ'יסמדיה עורך דין (רו"ח)
Aharon Tzismadia Adv. (c.p.a)
משה דיין 14, פתח-תקוה ■ טל': 03-9047294/050-6209895 ■ פקס: 03-9333252 ■ ATz.tax@gmail.com

תוכן עניינים

- עקרונות פרק חמישי 1.
- סעיפים 49ב(2), 49ג, 49ב(5).
- סעיף 49ו + סעיף 49ז.
- סעיף 47 לחוק – הגדרות חדשות.
- סעיף 48א(ב1) – חישוב מס לינארי רגיל.
- סעיף 48א(ב2) – חישוב מס לינארי מוטב.
- סעיף 48א(ב3) – חישוב מס לינארי מוטב, כאשר ישנן זכויות בניה.
- חישוב מס לינארי מוטב בתקופת המעבר.
- סוגיות מיוחדות
- חידושים במס רכישה – דירת מגורים יחידה

תיקון 76 - מבוא

1. בתאריך 01/01/2014 בוטל הפטור, אחת ל-4 שנים שהיה קבוע בסעיף 49ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין.
2. על מנת שלא לפגוע באלו שהיו זכאים לפטור בטרם בוטל, נקבעה בחוק הוראה שמטרתה מניעת הטלת מיסוי רטרואקטיבי על תקופה שבה ניתן היה למכור את הדירה בפטור.
3. התוצאה – מתן פטור ממס עד ליום 01/01/2014 וחיוב במס בגין התקופה שלאחר מכן .

פרק חמישי 1 – פטור לדירת מגורים מזכה

מבחני הזכאות לפטור

- דירת מגורים מזכה
- עקרון התא המשפחתי
- מכירת כל הזכויות – למעט בעסקת קומבינציה החל מ 01/08/2013
- בקשה
- עמידה בתנאי הסעיפים

פרק חמישי 1 – פטור לדירת מגורים מזכה

"דירת מגורים מזכה"

- "דירת מגורים מזכה" - דירת מגורים ששימשה בעיקרה למגורים לפחות באחת משתי התקופות שלהלן:
  - ❖ ארבע חמישיות מהתקופה שבשלה מחושב השבח; (החל מ-01/01/98)
  - ❖ ארבע השנים שקדמו למכירתה; (לפי בקשת המוכר – החל מ 01/01/98)

שימוש למגורים ייחשב גם:

- ❖ תקופה שבה לא נעשה בדירה שימוש כלשהו
- ❖ תקופה שבה שימשה הדירה לפעולות חינוך, לרבות פעוטון, או דת כפי שקבע שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת.

פרק חמישי 1 – פטור לדירת מגורים מזכה

<u>עקרון חזקת התא המשפחתי</u>

סעיף 49(ב) - "יראו מוכר ובן זוגו, למעט בן זוג הגר בדרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים, למעט ילדים נשואים - כמוכר אחד;"

<u>הלכת שלמי ע"א 3178/12</u>

כאשר בני הזוג מוכיחים כי עמדו ב-2 מבחנים מצטברים:

1. הצגת הסכם ממון המעיד על הפרדה רכושית בנכסים.
2. עמידה, הלכה למעשה בכל הוראותיו של הסכם הממון.

הרי שמכירת דירת מגורים של אחד מבני הזוג, תוך ניצול פטור לפי פרק חמישי 1 לחוק **<u>גם בתוך</u>**

<u>הנישואין</u> לא תמנע מבן הזוג השני לקבל את הפטור המגיע לו בעת מכירת דירתו.

פרק חמישי 1 – פטור לדירת מגורים מזכה

<u>תנאי סף לקבלת הפטור</u>

- סעיף 49א(א): הפטור הוגבל לתושב ישראל או לתושב חוץ שאין לו דירת מגורים במדינה שבה הוא תושב (נדרש אישור רשויות המס במדינתו).
- סעיף 49א(א1): הפטור המלא הוגבל <u>בכל מקרה</u> עד לסכום שווי מכירה של 4.5 מיליון ₪ - התמורה העודפת תחויב במס באופן יחסי ולפי חישוב ליניארי בסעיף 48א(ב2), אך בכפוף להוראות המעבר.

פרק חמישי 1 – פטור לדירת מגורים מזכה

- בוטל סעיף 49ב(1) – החל מ-01/01/2014 בוטל הפטור אחת ל-4 שנים.
- תוקן סעיף 49ב(2):

- ***"הדירה הנמכרת היא דירתו היחידה של המוכר בישראל ובאזור כהגדרתו בסעיף 16א, והמוכר הוא בעל הזכות בה במשך 18 חודשים לפחות מיום שהיתה לדירת מגורים, ולא מכר, במשך שמונה עשר החודשים שקדמו למכירה האמורה, דירת מגורים אחרת כאמור, בפטור ממס לפי פסקה זו הוראה זו לא תחול על מכירת חלק בדירה כאמור בסעיף 49ג(3) ועל מכירת דירה שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב בטבת תשנ"ז (1 בינואר 1997) אם בשל החלק או הדירה האמורים הוחלה החזקה שבסעיף 49ג במכירת דירת מגורים אחרת בפטור ממס לפי פסקה זו;***

- בוטל התנאי הדורש שבמשך 4 השנים אחרונות לא הייתה למוכר יותר מדירה אחת בעת ובעונה אחת!
- ניתן למכור "רסיסי דירות" בהתאם לסעיף – ובלבד שלא נוצלה חזקת דירת מגורים יחידה בסעיף 49ג בשל רסיס הדירה, במכירת דירת מגורים אחרת בפטור ממס לפי סעיף 49ב(2).
- במקרה שהדירה מהווה דירה חליפית לדירה שנהרסה בפרויקט תמ"א 38 או פינוי בינוי – יש לכלול בתקופה גם את התקופה שבה הוחזקה על ידו הדירה הישנה.
- כנ"ל לגבי דירה שהתקבלה בירושה.

פרק חמישי 1 – פטור לדירת מגורים מזכה

- דירה בפרויקט פינוי בינוי ובפרויקט תמ"א 38, שטרם הגיע יום המכירה – תיחשב כדירה. אולם לאחר יום המכירה, תיחשב כדירה על הנייר שלא פוגעת במניין הדירות.
- סעיף 49ג –חזקת דירת מגורים יחידה:
- ***לעניין סעיף 49ב(2), יראו את הדירה הנמכרת כדירת המגורים היחידה שבבעלות המוכר גם אם יש לו, בנוסף על הדירה הנמכרת, דירת מגורים שנתקיים לגביה אחד מאלה:***

1) *היא נרכשה כתחליף לדירה הנמכרת ב-18 החודשים שקדמו למכירה*
2) *היא הושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני 1/1/1997*
3) *חלקו של המוכר בבעלותה אינו עולה על שליש ולגבי דירה שהתקבלה בירושה – אינו עולה על מחצית; - אין לצרף חלקי זכויות שאינן באותו בניין.*
4) *היא דירה שנתקבלה בירושה והתקיימו בה תנאי סעיף 49ב(5)(א) ו-(ב).*

-

פרק חמישי 1 – פטור לדירת מגורים מזכה

<u>סעיף 49ב(5)</u>

המכירה היא של דירת מגורים מזכה שקיבל המוכר בירושה, ובלבד שהתקיימו <u>כל</u> אלה:

- **המוכר הוא בן זוגו של המוריש, או צאצא של המוריש, או בן זוגו של צאצא של המוריש;**
- **לפני פטירתו היה המוריש בעלה של דירת מגורים אחת בלבד;**
- **אילו היה המוריש עדיין בחיים ומוכר את דירת המגורים, היה פטור ממס בשל המכירה.**

- תנאי 2: דירת בת הזוג - "מוריש" ולא "מוכר", חלק מדירה, דירה בבעלות חברה.
- הזכאות של היורש לקבל פטור ממס נבחנת <u>בזמן המכירה</u> ולא בעת הפטירה.
- יורש תושב חוץ בעת המכירה – לא יהא זכאי לפטור. (יתכן ויבוצע תיקון)
- מוריש תושב חוץ בעת פטירתו ומכירה לאחר 2014 – היורש לא יהא זכאי לפטור.

פרק חמישי 1 – פטור לדירת מגורים מזכה

סעיף 49ו

- תקופת הצינון בסעיף 49ו נקבעה ל-3 או 4 שנים בלבד כתלות בשימוש בדירה כדרך קבע בלבד ולא בזהות נותן המתנה או הסטאטוס המשפחתי של המקבל.
- לגבי פטור מלא בפרק חמישי 1 – תקופת הצינון תקבע לפי יום המכירה בשונה מהאמור בהוראת המעבר לגבי פטור חלקי ממס בסעיף 48א(ב2).
- מי שקיבל ב- 01/01/2013 דירה במתנה מהוריו, וגר בה בדרך קבע מיום שנעשה בעלה – ימתין שנה בלבד כדי למכרה לפי סעיף 48א(ב2).
- אם מעוניין למכור בפטור מלא ממס, נאלץ לחכות עד 01/01/2016.

פרק חמישי 1 – פטור לדירת מגורים מזכה

<u>סעיף 49ז</u>

- כאשר נמכרת דירה עם זכויות לבניה נוספת – מעניק הסעיף כפל פטור בגובה שווי הדירה ללא זכויות בניה עד לתקרה של 2,105,900 ₪ (2016) (התקרה מתעדכנת כל תחילת שנה).

סעיף 47 לחוק – הגדרות חדשות

- **"דירת מגורים מזכה"** – כהגדרתה בסעיף 49(א).
- **"יום המעבר"** – כ"ט טבת התשע"ד (1 בינואר 2014).
- **"שבח ריאלי עד יום המעבר"**– לעניין מכירת דירת מגורים מזכה שנעשתה לאחר יום המעבר , כשהזכות במקרקעין נרכשה לפני יום המעבר – החלק מהשבח הריאלי שיחסו לכלל השבח הריאלי הוא כיחס שבין התקופה שמיום הרכישה ועד ליום המעבר, לבין התקופה שמיום הרכישה ועד ליום המכירה;
- יחס תקופות ולא יחס שווי!
- **"יתרת שבח ריאלי לאחר יום המעבר"** – ההפרש שבין השבח הריאלי לבין השבח הריאלי עד יום המעבר".

סעיף 48א(ב1) – חישוב מס לינארי רגיל

<u>כאשר הנכס נרכש לפני 07/11/2001</u>

- על השבח הריאלי עד ליום 07/11/2001 (יום התחילה) – שיעור המס הגבוה ביותר הקבוע בסעיף 121 לפקודה.
- על השבח הריאלי לאחר 07/11/2001 ועד 01/01/2012 – עד 20%.
- על יתרת השבח הריאלי לאחר 01/01/2012 – עד 25% (או עד 30% בפעולה באיגוד ע"י בעל מניות מהותי).

<u>כאשר הנכס נרכש לאחר 07/11/2001</u>

- על השבח הריאלי לאחר 07/11/2001 ועד 01/01/2012 – עד 20%.
- על יתרת השבח הריאלי לאחר 01/01/2012 – עד 25% (או עד 30% בפעולה באיגוד ע"י בעל מניות מהותי).
- כאשר הנכס נרכש לאחר 01/01/2012 - עד 25% (או עד 30% בפעולה באיגוד ע"י בעל מניות מהותי).
- החל מתאריך 01/01/2014 – הסעיף לא חל יותר על **<u>מכירת דירת מגורים מזכה.</u>**

סעיף 48א(ב1) – חישוב מס לינארי רגיל

<u>דוגמא</u>

קרקע שנרכשה בתאריך 01/01/1980 בסכום של 1,000,000 לירות (100 ₪)

נמכרה בתאריך 01/01/2016 בסכום של 1,500,000 ₪.

- שבח: 1,499,900 ₪
- סכום אינפלציוני: 370,163 ₪
- סכום אינפלציוני חייב 10%: 173,528 ₪
- שבח ריאלי: 1,129,737 ₪
- שבח ריאלי עד יום התחילה 48%: 685,712 ₪
- שבח ריאלי עד מועד השינוי 20%: 318,498 ₪
- יתרת השבח הריאלי 25%: 125,527 ₪

סה"כ מס שבח לשלם: 441,577 ₪

מספר הימים שעברו מיום הרכישה ועד יום המכירה

7,981 / 13,149 — מספר הימים שעברו מיום הרכישה ועד יום 6/11/2001

3,707 / 13,149 — מספר הימים שעברו מיום 7/11/2001 ועד 31/12/2011

סעיף 48א(ב2) – חישוב מס לינארי מוטב

(ב2) (1) על אף האמור בסעיף קטן (ב)(1) במכירת דירת מגורים מזכה שיום רכישתה היה לפני יום המעבר, יחויב השבח הריאלי בהתאם להוראות אלה:

(א) השבח הריאלי עד יום המעבר יהיה פטור ממס.

(ב) על יתרת השבח הריאלי לאחר יום המעבר יחול מס בשיעור הקבוע בסעיף קטן (ב)(1) (עד 25%).

(2) הוראות סעיף קטן (ב)(2) יחולו בשינויים המחויבים, על חיוב במס של יחיד לפי סעיף קטן זה. *(הכוונה - סמכות המנהל להקטנת החיוב במס על השבח הריאלי)*

- *מה לגבי השבח האינפלציוני? – החל מתיקון 82 (12/10/2015) הסכום האינפלציוני החייב יהיה פטור ומבוצע תיקון יזום רטרואקטיבי.*

סעיף 48א(ב2) – חישוב מס לינארי מוטב

דוגמא

דירת מגורים שנרכשה בתאריך 01/01/1980 בסכום של 1,000,000 לירות (100 ₪)

נמכרה בתאריך 01/01/2016 בסכום של 1,500,000 ₪.

I. **שבח: 1,499,900 ₪**

II. **סכום אינפלציוני: 370,163 ₪**

III. **סכום אינפלציוני חייב 10%: 173,528 ₪ - החל מתיקון 82 פטור!**

IV. **שבח ריאלי: 1,129,737 ₪**

V. **שבח ריאלי עד יום המעבר 0%: 1,067,017 ₪**

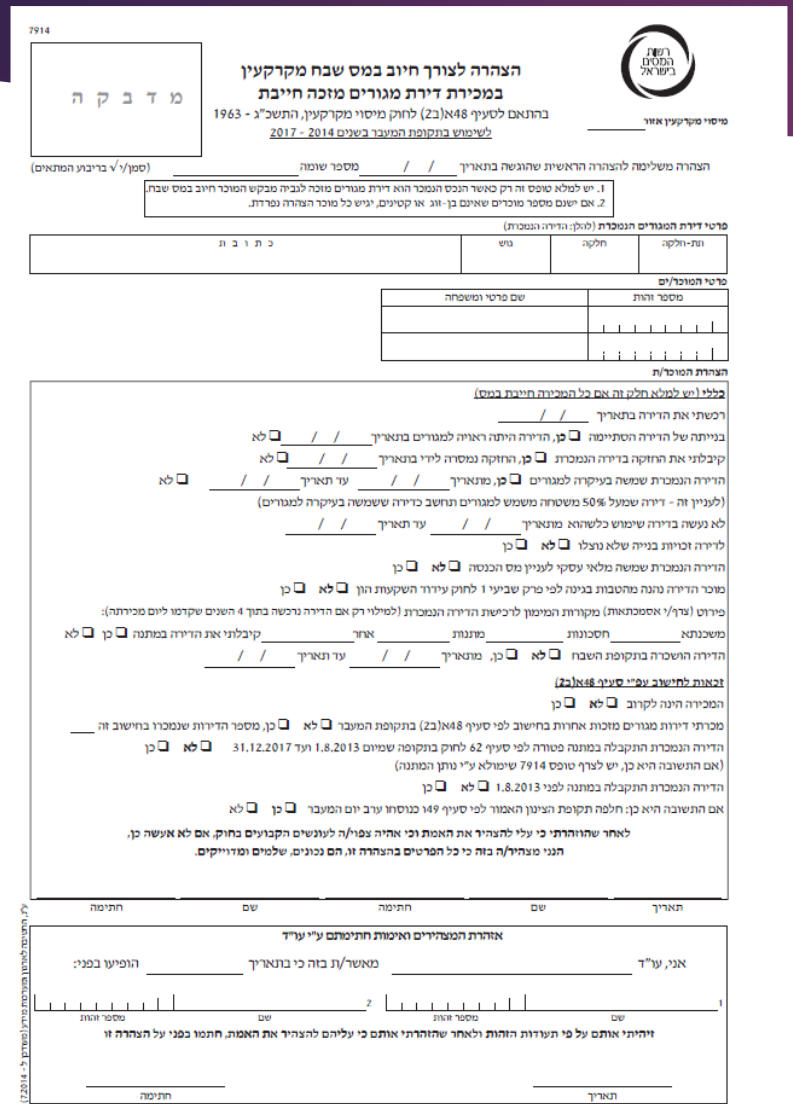
VI. **יתרת השבח ריאלי לאחר יום המעבר 25%: 62,720 ₪**

סה"כ מס שבח לשלם: 15,680 ₪

מספר הימים שעברו מיום הרכישה ועד ליום 01/01/2014 — 12,419

מספר הימים שעברו מיום הרכישה ועד יום המכירה → 13,149

סעיף 48א(ב2) – חישוב מס לינארי מוטב



7914

מ ד ב ק ה

הצהרה לצורך חיוב במס שבח מקרקעין
במכירת דירת מגורים מזכה חייבת
בהתאם לסעיף 48א(ב2) לחוק מיסוי מקרקעין, התשכ"ג - 1963
לשימוש בתקופת המעבר בשנים 2014 - 2017

רשות המסים בישראל

מיסוי מקרקעין אזור _____

הצהרה משלימה להצהרה הראשית שהוגשה בתאריך ___/___/___ מספר שומה _____ (סמן/י √ בריבוע המתאים)

1. יש למלא טופס זה רק כאשר הנכס הנמכר הוא דירת מגורים מזכה לגביה מבקש המוכר חיוב במס שבח.
2. אם ישנם מספר מוכרים שאינם בן-זוג או קטינים, יגיש כל מוכר הצהרה נפרדת.

פרטי דירת המגורים הנמכרת (להלן: הדירה הנמכרת)

גוש-חלקה	חלקה	גוש	כ ת ו ב ת

פרטי המוכר/ים

מספר זהות	שם פרטי ומשפחה

הצהרת המוכר/ת

כללי (יש למלא חלק זה אם כל המכירה חייבת במס)

רכשתי את הדירה בתאריך ___/___/___

בנייתה של הדירה הסתיימה ☐ כן, הדירה היתה ראויה למגורים בתאריך ___/___/___ ☐ לא

קיבלתי את החזקה בדירה הנמכרת ☐ כן, החזקה נמסרה לידי בתאריך ___/___/___ ☐ לא

הדירה הנמכרת שמשה בעיקרה למגורים ☐ כן, מתאריך ___/___/___ עד תאריך ___/___/___ ☐ לא
(לעניין זה - דירה שמועל 50% משטחה משמש למגורים ונחשב כדירה ששמשה בעיקרה למגורים)

לא נעשה בדירה שימוש כלשהוא מתאריך ___/___/___ עד תאריך ___/___/___

לדירה זכויות בנייה שלא נוצלו ☐ **לא** ☐ כן

הדירה הנמכרת שמשה מלאי עסקי לעניין מס הכנסה ☐ **לא** ☐ כן

מוכר הדירה נהנה מהטבות בגינה לפי פרק שביעי 1 לחוק עידוד השקעות הון ☐ **לא** ☐ כן

פירוט (צרף/י אסמכתאות) מקורות המימון לרכישת הדירה הנמכרת (למילוי רק אם הדירה נרכשה בתוך 4 השנים שקדמו ליום מכירתה):

משכנתא _____ חסכונות _____ מתנות _____ אחר _____ קיבלתי את הדירה במתנה ☐ כן ☐ לא

הדירה הושכרה בתקופת השבח ☐ **לא** ☐ כן, מתאריך ___/___/___ עד תאריך ___/___/___

זכאות לחישוב עפ"י סעיף 48א(ב2)

המכירה הינה לקרוב ☐ **לא** ☐ כן

מכרתי דירות מגורים מזכות אחרות בחישוב לפי סעיף 48א(ב2) בתקופת המעבר ☐ לא ☐ כן, מספר הדירות שנמכרו בחישוב זה ___

הדירה הנמכרת התקבלה במתנה פטורה לפי סעיף 62 לחוק בתקופה שמיום 1.8.2013 ועד 31.12.2017 ☐ כן ☐ **לא**
(אם התשובה היא כן, יש לצרף טופס 7914 שימולא ע"י נותן המתנה)

הדירה הנמכרת התקבלה במתנה לפני 1.8.2013 ☐ לא ☐ כן

אם התשובה היא כן: חלפה תקופת הצינון האמור לפי סעיף 149 כנוסחו ערב יום המעבר ☐ כן ☐ לא

לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, הנני מצהיר/ה בזה כי כל הפרטים בהצהרה זו, הם נכונים, שלמים ומדוייקים.

תאריך | שם | חתימה | שם | חתימה

אזהרת המצהירים ואימות חתימתם ע"י עו"ד

אני, עו"ד _____ מאשר/ת בזה כי בתאריך _____ הופיעו בפני:

1 שם _____ מספר זהות _____

2 שם _____ מספר זהות _____

זיהיתי אותם על פי תעודות הזהות ולאחר שהזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת, חתמו בפני על הצהרה זו

תאריך _____ חתימה _____

(7914 - 7.2014) ע"ת, התיישנה לאחסון מערכות מידע (משרדי) ל-7 שנים

הצהרה על מכירת דירת מגורים מזכה חייבת תוגש
בטופס 7002 + טופס 2990א/ + הצהרה בטופס 7914

סעיף 48א(ב3) – כאשר ישנן זכויות בניה

- **כאשר לדעת המנהל התמורה המשתלמת הושפעה מזכויות לבנייה נוספת - החלת סעיף 48א(ב2) רק על מרכיב דירת מגורים בתוספת הפטור הנוסף לפי סעיף 49ז - ולא על זכויות הבניה.**

<u>דוגמא</u>

דירת מגורים עם זכויות בניה שנרכשה בתאריך 01/01/1980 בסכום של 1,000,000 לירות (100 ₪), נמכרה בתאריך 01/01/2016 בסכום של 1,500,000 ₪. שווי הדירה ללא זכויות בניה: 600,000 ₪.

- **דמי מכר של דירת מגורים מזכה: 1,200,000 ₪ (כפל פטור 49ז(א)(2)) – חישוב לינארי מוטב לפי סעיף 48א(ב2).**
- **דמי מכר של זכות אחרת במקרקעין: 300,000 ₪ – חישוב לינארי רגיל בהתאם לסעיף 48א(ב1).**

חישוב מס לינארי מוטב בתקופת המעבר

1. תקופת המעבר הינה 01/01/2014-31/12/2017
2. ניתן למכור בתקופת המעבר, 2 דירות מגורים לפי החישוב הליניארי החדש, בתנאים הבאים:
   1) במכירה של לפחות אחת מ-2 הדירות היה זכאי לפטור ממס לפי סעיף 49ב(1), כנוסחו ערב יום המעבר, אילו היה בתוקף במועד המכירה.
   2) במכירה של דירת מגורים שנתקבלה במתנה לפני יום המעבר, מתקיימים התנאים הקבועים בסעיף 49ו, כנוסחו ערב יום המעבר.
   3) המכירות אינן לקרוב כהגדרתו בסעיף 1 לחוק – בין בתמורה ובין שלא בתמורה
3. מכירת דירת מגורים מזכה ע"י מי שקיבלה במתנה פטורה ממס מיום 01/08/2013 ועד 31/12/2017, תיחשב כמכירה בידי נותן המתנה.

חישוב מס לינארי מוטב בתקופת המעבר

- מוכר – תא משפחתי.
- במכירת בית שנבנה ע"ג קרקע, יום הרכישה – הינו יום רכישת הקרקע ולא יום סיום בניית הבית!
- מכירה בלינאריות חדשה – לא תיחשב לעניין סעיף 49ב(1) כמכירה בפטור.
- אין משמעות לתושבות.
- זהירות ממכירות בתא המשפחתי כדי "לפנות" דירות!
- תחולת 49ו1 חלה גם כאן ולא תתאפשר מכירת אופציה לגבי דירה שאיננה זכאית לחישוב מס מוטב.
- במכירת דירה שהתקבלה במתנה בתקופת המעבר – השומה תצא על מקבל המתנה אולם זכאותו לחישוב מס לינארי מוטב, תיבחן בהתאם לזכאותו של נותן המתנה (ולכן לא נדרשת תקופת צינון 49ו).
- בתום תקופת המעבר – אין מגבלה לכמות הדירות שניתן למכור בחישוב לינארי מוטב, בכפוף למבחני עסק/עסקת אקראי.

סוגיות מיוחדות

<u>מס יסף</u>

- חל במכירת דירה ששווי המכירה עולה על 4 מיליון ₪.
- במקרה שנמכרת דירת מגורים מזכה בחישוב הליניארי החדש, חלק השבח הריאלי עד יום המעבר הפטור ממס, לא יתווסף להכנסה החייבת לצורך חישוב החבות במס יסף לפי סעיף 121 ב לפקודה.

<u>קיזוזי הפסדים</u>

- אין חובה לקזז הפסד הון לפי הוראות סעיף 92 לפקודה כנגד חלק השבח הריאלי עד יום המעבר הפטור ממס.

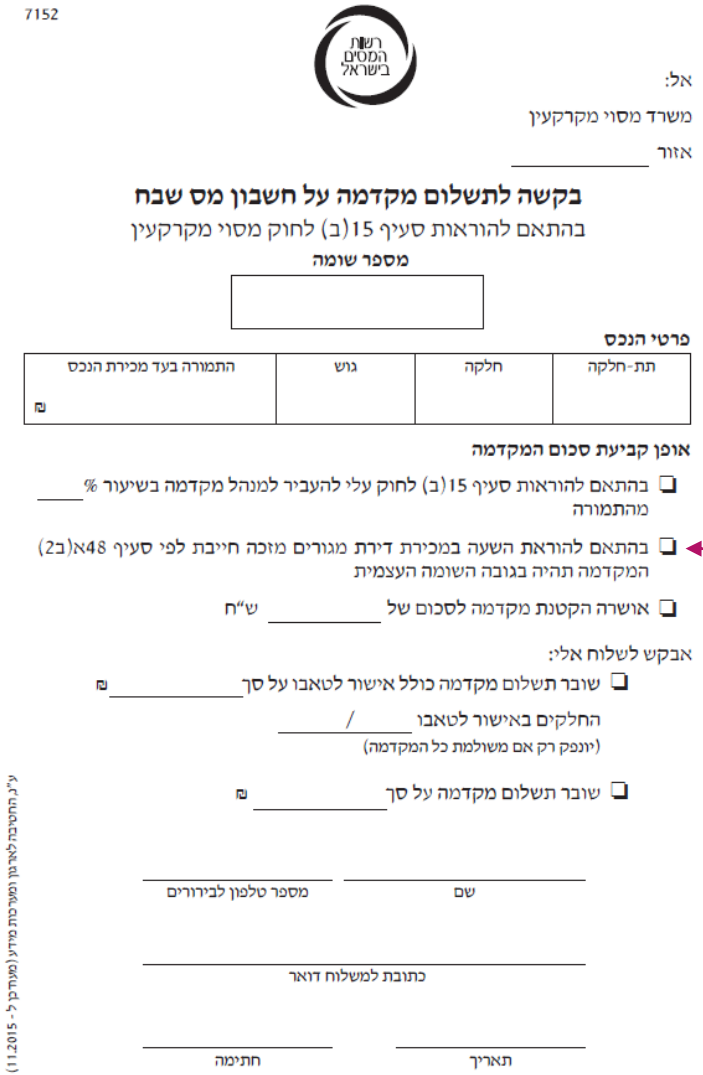
<u>תיקון 82</u>

- חישוב מס לינארי בחלוקת עיזבון בין יורשים – גם לקרובים.
- פס"ד ישראל רונן ניסן (ו"ע 44605-01-15) - ההקלה שניתנה בתיקון 82 לא תסייע, כאשר המכירה בין הקרובים לא תוכר כנכנסת לגדרו של סעיף 5(ג)(4) לחוק כחלוקה ראשונה של עיזבון בין יורשים.

סוגיות מיוחדות

סעיף 15 – מקדמות

- חובת תשלום המקדמה חלה גם בחישוב **ביניארי מוטב** על דירות מגורים מזכות חייבות.
- במכירת דירת מגורים מזכה שסעיף 48א(ב2) חל עליה (חישוב ביניארי חדש), שנעשתה בתקופה שמיום 1.6.14 (תיקון 78) ועד לסוף תקופת המעבר (עד 31.12.2017) - יהיה גובה המקדמה שווה לסכום המס שנקבע בשומתו העצמית של המוכר.



7152

רשות המסים בישראל

אל:
משרד מסוי מקרקעין
אזור _____

בקשה לתשלום מקדמה על חשבון מס שבח
בהתאם להוראות סעיף 15(ב) לחוק מסוי מקרקעין

מספר שומה

פרטי הנכס

תת-חלקה	חלקה	גוש	התמורה בעד מכירת הנכס
			₪

אופן קביעת סכום המקדמה

❑ בהתאם להוראות סעיף 15(ב) לחוק עלי להעביר למנהל מקדמה בשיעור ____% מהתמורה

❑ בהתאם להוראת השעה במכירת דירת מגורים מזכה חייבת לפי סעיף 48א(ב2) המקדמה תהיה בגובה השומה העצמית

❑ אושרה הקטנת מקדמה לסכום של _____ ש"ח

אבקש לשלוח אלי:

❑ שובר תשלום מקדמה כולל אישור לטאבו על סך _____ ₪

החלקים באישור לטאבו _____/_____
(יונפק רק אם משולמת כל המקדמה)

❑ שובר תשלום מקדמה על סך _____ ₪

_____ _____
שם מספר טלפון לבירורים

_____
כתובת למשלוח דואר

_____ _____
תאריך חתימה

ע"נ החטיבה לארנונה (מערכת מידע (מעודכן ל- 11.2015)

סוגיות מיוחדות

<u>סעיף 72ב</u>

- מכירת דירת מגורים מזכה, שהתקבלה ע"י המוכר בפטור ממס אגב פירוק איגוד – תהיה זכאית לחישוב מס לינארי מוטב.
- הסעיף מגביל רק את השימוש בפטור לפי הוראות פרק חמישי 1 לחוק.

<u>פריסה</u>

- עמדת הרשות - השבח הריאלי החייב במס הינו רק בגין התקופה, החל משנת 2014 ומשכך אין אפשרות לבצע פריסה אחורה לשנים "פטורות".
- קיימת דעה שמאחר ומדובר בחישוב מס לינארי ולא בהתאם לצמיחת השבח האמיתי – כן ניתן לפרוס.

מס רכישה - דירת מגורים יחידה

סעיף 9(ג1ג)(4) – מהי דירה יחידה?

- ✓ **דירתו היחידה של הרוכש בישראל ובאזור (שטחים)**
- ✓ **אם יש לרוכש בנוסף, דירת מגורים אחרת שהושכרה בשכירות מוגנת לפני 01/01/97 – לא פוגע בדירתו היחידה.**
- ✓ **אם יש לו חלק שאינו עולה על 1/3 בדירת מגורים אחרת, למעט דירה שהתקבלה בירושה – לא פוגע בדירתו היחידה.**
- ✓ **אם יש לו חלק שאינו עולה על 1/2 בדירת מגורים אחרת שהתקבלה בירושה – לא פוגע בדירתו היחידה. *(תיקון 85)***

מס רכישה

זכות במקרקעין

- **תקנה 2(1) -מכירת זכות במקרקעין/פעולה באיגוד למעט בניין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים – 6% (החל מ-01/08/2013).**
- **תקנה 2(2) - במכירת זכות במקרקעין בבניין או בחלק ממנו שהוא דירת מגורים - כקבוע בסעיף 9 לחוק.**
- **סעיף 9(ג): "בניין"** –בנין שאינו ארעי יחד עם חלקת הקרקע שעליה הוא עומד, למעט בנין המהווה בידי הרוכש מלאי עסקי לענין מס הכנסה; ובבנין שבנייתו טרם הסתיימה, למעט בנין שאין לגביו התחייבות של המוכר לסיים את בנייתו;

"...למעט בנין המהווה בידי הרוכש מלאי עסקי לענין מס הכנסה;"

מס רכישה

<u>תקנה 2(1א) לתקנות מס הרכישה</u> – אם יתקיימו התנאים הבאים, תוחזר לרוכש 1/6 ממס הרכישה ששילם בתוספת הפרשי הצמדה וריבית (סעיף 103א):

1. **קיימת לגביה תכנית בנייה המתירה בנייה של דירה אחת לפחות המיועדת לשמש למגורים.**
2. **תוך 24 חודשים לפחות מיום הרכישה התקבל היתר בנייה לבניית דירת מגורים אחת לפחות.**
3. **מס הרכישה בגובה 6% לא הותר בניכוי לפי פקודת מס הכנסה.**

<u>ו"ע 47854-08-15 פ.ר.י.ו נכסים והשקעות בע"מ</u>

האם החברה זכאית להנחה בשיעור מס הרכישה לפי תקנה 2(1א) כאשר הזכות שרכשה היא למשרד, בתוך פרויקט המשלב מגורים ומשרדים על אותם מקרקעין?

- נפסק: הזכות במקרקעין <u>הנרכשת</u> יש צורך <u>שלגביה</u> תהיה תב"ע המאפשרת גם בניה של דירות מגורים (אחת לפחות) – הערר נדחה.

מס רכישה - דירת מגורים יחידה

סעיף 9(ג1ג)(2) – דירת מגורים יחידה

יחיד שרכש דירת מגורים והתקיים בו אחד מאלה לפי המאוחר:

(1) הדירה שרכש היא דירתו היחידה;

(2) ב - 24 החודשים שלאחר רכישת הדירה, מכר דירת מגורים אחרת שהייתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה; -

(תיקון 85: הוראת שעה מיום 1/5/2016 ועד 1/5/2021 – 18 חודשים במקום 24 חודשים)

- **אם רכש מקבלן – יקבל 12 חודשים מהמועד שבו היה אמור לקבל את הדירה לפי ההסכם.**
- **אם חל עיכוב שלא בשליטתו, יחושבו 12 חודשים מהמועד שבו קיבל את הדירה בפועל.**

<u>דוגמא</u>

אדם רכש דירה מקבלן ב 01/07/16 שעתידה להימסר לו ב 01/01/18.

על מנת להיחשב כמי שרכש דירת מגורים יחידה, חייב למכור את הדירה הישנה תוך 12 חודשים מתאריך 01/01/18 (01/01/19) או תוך 18 חודשים מתאריך 01/07/16 (01/01/18) לפי המאוחר! ולכן במקרה זה התאריך המאוחר הינו: <u>01/01/19.</u>

אם חל עיכוב שלא באשמתו וקיבל את הדירה בתאריך 01/07/18 – עד לתאריך <u>01/07/19.</u>

מס רכישה - דירת מגורים יחידה

סעיף 9(ג1ג)(2) – דירת מגורים יחידה

3. הדירה שרכש היא דירה חלופית כמשמעותה בסעיף 49ה(א).

- **נועד לפתור עיוות היסטורי שהיה בעת שימוש בפטור לפי סעיף 49ה לחוק...**

תודה רבה על ההקשבה!

אהרון צ'יסמדיה עורך דין (רו"ח)
Aharon Tzismadia Adv. (c.p.a)
משה דיין 14, פתח-תקוה ■ טל': 03-9047294/050-6209895 ■ פקס: 03-9333252 ■ ATz.tax@gmail.com