טיפים במס רכישה

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

- קצת היסטוריה.
- סעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין.
- זכות במקרקעין / דירת מגורים / דירת מגורים יחידה.
- עקרון התא המשפחתי.
- קבוצת רכישה.
- שווי המכירה לעניין מס רכישה.
- תקנות 20 ו-11 לתקנות מס רכישה.

קצת היסטוריה

- בעבר נקבעו אגרות להעברת מקרקעין ששולמו לרשות המקומית ולאוצר המדינה בנפרד.
- מאוחר יותר, בתיקון 5 (18/10/74) אוחדו אגרות אלה למס אחד שנקרא "תוספת מס", שנגבה על ידי שלטונות המס.
- בתיקון 8, שונה שמו של המס ל"מס רכישה" כפי שנקרא היום.

סעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין

(א) "במכירת זכות במקרקעין יהא הרוכש חייב במס רכישת מקרקעין (להלן - מס רכישה); מס הרכישה יהיה בשיעור משווי המכירה או בסכום קבוע, לפי סוג המכירה או המקרקעין, הכל כפי שיקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת, ובלבד שלגבי מכירת זכות במקרקעין לרוכש הנמנה עם קבוצת רכישה לגבי נכס שאינו דירת מגורים יהא שווי המכירה – שווי המכירה של הנכס הבנוי שאינו דירת מגורים"

- פס"ד אל זיו (ע"א 6382/99) – בכל מקום שכתוב "מוכר" כאילו כתוב "רוכש".
- סעיף 39(4) – מס רכישה ששולם מותר כהוצאה בחישוב השבח.
- פס"ד אוזן יגאל (ו"ע 1369/07) – מס רכישה על שווי כולל מע"מ.

(לאחר פס"ד הוגשה בקשה לתביעה ייצוגית כנגד הרשות שנדחתה ביום 15/1/2012)

סעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין

(ב) "בפעולה באיגוד מקרקעין יהא הרוכש חייב מס רכישה בסכום שהיתה חייבת בו מכירת זכות במקרקעין ששוויה הוא החלק היחסי כאמור בפסקה (1א) – משווי כלל הזכויות במקרקעין שבבעלות האיגוד."

- מס הרכישה בפעולה באיגוד יוטל על שווי המכירה של **כלל הזכויות במקרקעין** (בהתעלם מההפסדים ומההתחייבויות של החברה לגבי זכויות אלו) – ולא לפי **שווים של המניות**, כפי שקובע סעיף 7א לחוק לעניין חישוב מס השבח, המאמץ את דרך חישוב המס בפקודת מס הכנסה.
- **ו"ע 46205-08-11 בריטיש ישראל השקעות בע"מ** - שווי הרכישה של איגוד מקרקעין במסגרת עסקת מיזוג הינו שווי העסקה, דהיינו – שווין של המניות המועברות במסגרת עסקת המיזוג ולא שווי המקרקעין שבבעלות האיגוד.

סעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין

<u>ו"ע יבולים ש. שרון בע"מ (ו"ע 14291-12-11)</u>

לשם קביעת שיעורו של מס רכישה בגין פעולה באיגוד מקרקעין סדר הפעולות הינו כדלקמן:

א. קביעת **שווי כלל הזכויות במקרקעין** שבבעלות איגוד המקרקעין.

ב. קביעת **חלקו היחסי של הרוכש בשווי הכולל של הזכויות במקרקעין שבבעלות האיגוד**, וזאת בהתאם לאמור בסעיף 9(ב)(1א) לחוק.

<u>סעיף 9(ב)(1א) – כיצד מחושב החלק היחסי?</u>

הכלל: $\frac{\text{הזכויות הנמכרות}}{\text{כלל הזכויות באיגוד}}$

כאשר הזכויות הנמכרות מעניקות רק זכות לנכסי האיגוד בעת פירוקו:

$$\frac{\text{הזכויות הנמכרות}}{\text{כלל הזכויות באיגוד}} \text{ לפי הגבוה } \frac{\text{הזכויות בפירוק הנמכרות}}{\text{כלל הזכויות בפירוק}}$$

זכות במקרקעין / דירת מגורים / דירת מגורים יחידה

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;"

זכות במקרקעין / דירת מגורים / דירת מגורים יחידה

הלכת "שערי כרמיאל בע"מ" בבית המשפט העליון (עע"מ 5920/14)

- האם בעת רכישת בניין הכולל מקבץ דירות (362), יש לשלם מס רכישה כרכישת בניין שלם או כרכישת מספר דירות מגורים בהתאם לכמות הדירות בבניין?
  - נכס המקרקעין שאותו רכשה החברה על פי הגדרתה שלה בהסכם בין הצדדים הוא מקבץ דיור אחד שלם, שנרכש כמכלול וכולו הופיע בדוחותיה הכספיים כרכוש קבוע אחד.
  - טיבו של הנכס – יעוד המקרקעין הינו דיור מיוחד ללא אפשרות פיצול הבעלות בדירות.
- **חשיבות להגדרת הנכס הנרכש – כבר בעת חתימת ההסכם.**

זכות במקרקעין / דירת מגורים / דירת מגורים יחידה

<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

מהי דירת מגורים לעניין מס רכישה?

סעיף 9(ג) – כל אחת מאלה:

1. "דירה המשמשת או המיועדת לשמש למגורים, ובדירה שבנייתה טרם נסתיימה, למעט דירה שאין עמה התחייבות מצד המוכר לסיים את הבניה.
2. זכות במקרקעין שנמכרה לקבוצת רכישה לגבי נכס שהוא דירה המיועדת לשמש למגורים"

מס רכישה – דירת מגורים

דירת מגורים - הגדרה ראשונה

- **"דירה המשמשת או המיועדת לשמש למגורים, ובדירה שבנייתה טרם נסתיימה, למעט דירה שאין עמה התחייבות מצד המוכר לסיים את הבניה."**
- הגדרה שונה מהגדרת דירת מגורים לצורך מס שבח!
(לפי הכוונה הסובייקטיבית של הרוכש, טרם נסתיימה, לא מוגבל לבעלותו של יחיד).
- ע"א 4299/11 גיצלטר - בעוד שמס שבח מוטל על הרווח שהפיק המוכר ממכירת זכות במקרקעין, וככזה צופה הוא "פני עבר" אל עבר השימוש שנעשה בדירה עובר למכירתה, הרי שמס רכישה נבחן מנקודת מבטו של הרוכש, וככזה צופה הוא "פני הווה ועתיד", **דהיינו, אין הדגש מושם על שימושו של המוכר בדירה בעבר, אלא על שימושו של הרוכש בהווה ובעתיד.**

מדרגות מס רכישה לדירות מגורים

דירה יחידה בידי יחיד תושב ישראל, לרבות מי שבתוך שנתיים מיום רכישת הדירה היה לתושב ישראל <u>לראשונה</u> או לתושב חוזר ותיק כמשמעותם בסעיף 14(א) לפקודה		דירה נוספת או דירה יחידה בידי יחיד תושב חוץ	
0%	עד 1,600,175	8%	עד 4,896,615
3.5%	1,600,175-1,898,005	10%	מעל 4,896,615
5%	1,898,005-4,896,615		
8%	4,896,615-16,322,005		
10%	מעל 16,322,005		

- **סעיף 14(א) לפקודה: "תושב חוזר ותיק" – יחיד ששב והיה לתושב ישראל לאחר שהיה תושב חוץ במשך 10 שנים רצופות לפחות.**
- **"תושב חוזר" כמשמעותו בסעיף 14(ג) לפקודה – לא זכאי להקלה במס רכישה! (היה תושב חוץ במשך 6 שנים רצופות לפחות)**

מס רכישה – דירת מגורים

- רוכש המבקש חישוב מס רכישה ל"דירת מגורים יחידה" של תושב ישראל יצרף להצהרת הרוכש, טופס מס' 7912.
- במקרים בהם מתעורר חשד לאי נכונות ההצהרה – יש להתייעץ עם המחלקה למיסוי בינלאומי.
- קביעת התושבות תעשה במשרדי מס הכנסה בלבד ובתיאום עם המחלקה למיסוי בינלאומי.
- **חובה לקחת בחשבון השלכות מס הכנסה על ההכנסות השוטפות!**

7912

רשות המסים בישראל

הצהרת רוכש דירת מגורים יחידה

על-פי הוראות סעיף 9(ג1ג)(2)/9(ג1ד)(2) לחוק מסוי מקרקעין

הצהרה משלימה להצהרה הראשית שהוגשה בתאריך _____

א. פרטי הרוכשים

מספר זהות	שם מלא	מספר זהות	שם מלא
: : : : : : : :		: : : : : : : :	

ב. פרטי הדירה הנרכשת

גוש	חלקה	תת-חלקה	כתובת	תאריך רכישה
				/ /

ג. הצהרה הרוכשים

לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, אני מצהיר/ה בזה כי אני תושב ישראל כהגדרתו בסעיף 1 לפקודת מס הכנסה ואני עומד/ת בתנאים הבאים:

1. בשנה בה רכשתי את הדירה, איני נמצא בשנת הסתגלות כמשמעותה בסעיף 14 לפקודת מס הכנסה.
2. בשנת רכישת הדירה, אשהה בישראל מעל 183 ימים, ולא יחולו עלי תקנות מס הכנסה (קביעת יחידים שיראו אותם כתושבי ישראל (קביעת יחידים שלא יראו אותם כתושבי ישראל, התשס"ו - 2006).
3. בשנת רכישת הדירה, מרכז החיים שלי הוא בישראל.
4. בשנת רכישת הדירה, לא אטען בדוח לרשות המסים שהנני תושב חוץ.
5. בשנת רכישת הדירה לא פניתי ולא אפנה לרשות המסים לקבלת החלטת מיסוי או פטור כלשהוא שיגדירו את מעמדי כתושב חוץ.
6. משרד השומה בו מתנהל תיקי _____ ☐ לא קיים לי או לבן/בת זוגי תיק במס הכנסה
7. בימים אלה לא מתנהל ביני לבין רשות המסים הליך אזרחי בעניין תושבותי.
8. אני מתחייב/ת כי אם יחול שינוי כלשהוא באחד או יותר מהתנאים לעיל, בשנת רכישת הדירה, אעדכן את מנהל מס שבח באופן מיידי בדבר השינוי.

ידוע לי כי הצהרה זו והשומה שתקבע לי במס רכישה, אינן מהוות קביעה לעניין מעמדי כיחיד תושב ישראל או יחיד תושב חוץ, נושא זה ייבדק ויוכרע ע"י פקיד השומה.

תאריך	שם הרוכש/ת	חתימת הרוכש/ת
תאריך	שם הרוכש/ת	חתימת הרוכש/ת

ד. אזהרת המצהירים ואימות החתימות ע"י ☐ עורך דין ☐ פקיד מס שבח

אני, הח"מ מאשר/ת בזה כי בתאריך / / הופיעו בפני:

1. _____ שם _____ מספר זהות
2. _____ שם _____ מספר זהות

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

תאריך	שם	חתימה

(ק) 7912 - 2013 טופס זה מיועד למחשב

מס רכישה – דירת מגורים

<u>תקנה 2(ד)</u>

"הרוכש זכות במקרקעין שהיא דירת מגורים ימציא למנהל תצהיר...כי הדירה תשמש למגורים בשלמות וכחטיבה אחת..."

<u>פס"ד פיראנטה (ו"ע 58675-09-14)</u>

- מר פריאנטה טען, כי לא נרכש בית לצורך מגורים אלא קרקע ועליה בית מגורים <u>המיועד להריסה</u> ולפיכך מס הרכישה הנדרש לשלם הינו בשיעור קבוע של 5% ולא כדירה נוספת.
- מנהל מסמ"ק סירב בטענה כי פריאנטה לא הוכיח שכוונתו הייתה להרוס את הבניין הישן ולא הוכיח כי אין בכוונתו לייעד אותו למגורים.
- בנוסף טען: המבחן הסובייקטיבי נועד רק כדי להחמיר עם הנישום לצורך צמצום הטבת המס ולא כדי להקל.

מס רכישה – דירת מגורים

פס"ד פיראנטה (ו"ע 58675-09-14) - המשך

בית המשפט פסק:

1. **רק מי שרכש דירת מגורים** אמור לשכנע, כי כוונתו הסובייקטיבית הייתה לעשות בה שימוש למגורים, גם אם חלף זמן "סביר" עד שהחל לעשות בדירה את השימוש למגורים.

   מי שרוכש בניין מגורים ישן המיועד להריסה, ואינו מתכוון לעשות בו שימוש למגורים, אינו אמור (לכאורה) להרוס את הבניין תוך פרק זמן "סביר", כדי שיחול עליו המבחן הסובייקטיבי.

2. יש ליישם את המבחן הסובייקטיבי **בכל מקרה**, בין אם העדר ייעוד סובייקטיבי למגורים מביא לחסכון במס (כמו במקרה דנן) ובין אם הוא מביא להגדלת המס (כפי שהיה במרבית המקרים שנדונו בפסיקה).

מס רכישה – דירת מגורים

חישוב המס ברכישת חלק מדירה

- תקנה 2(ב) לתקנות: נמכר חלק מדירה, ישולם חלק מסכום מס הרכישה שהוא כחלק הזכות בדירה הנמכרת ביחס לכל הזכות בדירה;

ע"א 4006/13 ברייר אלון וענבל

- בני הזוג רכשו דירת מגורים משותפת, כאשר לבן הזוג הייתה דירה נוספת ומתקיימת הפרדה רכושית מלאה.
- בני הזוג טענו כי כאשר מדובר בתא משפחתי, הרי שבהתאם **להלכת פלם (ע"א 3185/03)** יש להקל על התא המשפחתי גם בחישוב מדרגות מס הרכישה ומשכך יש לחשב את מדרגות מס הרכישה, כאילו כל אחד מהם רכש זכות בדירה בשווי מחצית הדירה, בהתאם למדרגות מס רכישה הרלוונטיות עבורו (דירה נוספת ודירה יחידה). - **הערעור נדחה ובית המשפט העליון הצדיק את דרך החישוב של מסמ"ק.**

מס רכישה – דירת מגורים

הוראת ביצוע 3/2013 - מקרים שיחשבו לרכישת דירת מגורים יחידה לעניין מס רכישה

1. **רוכש שאין לו דירות מגורים ורוכש בו זמנית, לראשונה, יותר מדירת מגורים אחת.**
2. **רכישה של שיעור/חלק נוסף בדירת מגורים יחידה.**
3. **הרחבה של דירת מגורים יחידה בדרך של רכישת דירה צמודה לה** (גם כאשר נרכשות שתי דירות בו זמנית על מנת לאחדן לדירה יחידה).

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 - 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...**

עקרון התא המשפחתי

סעיף 9(ג1ג)(4)(ג)

"יראו רוכש ובן זוגו, למעט בן זוג הגר בדרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים, למעט ילד נשוי - כרוכש אחד;"

המשמעות:

קיומה של דירה על שם בן/בת הזוג, שולל את האפשרות לנצל את מדרגות מס הרכישה הנמוכות ברכישת דירה נוספת ע"י בן הזוג האחר.

פס"ד שחר פלם (ע"א 3185/03)

האם זכאי בן זוג למס רכישה מופחת הניתן לרוכש "דירה יחידה" כאשר לבת הזוג ישנה דירה מלפני הנישואין, שבהתאם להסכם ממון נשארה בחזקתה הבלעדית?

בית המשפט: לאור הסכם הממון ולאור העובדה שלא היה בן זוגה במועד הרכישה, הרי שאיננו "רוכש אחד" עם בת הזוג ביחס לדירה שרכשה היא מלפני הנישואין ולכן יהיה זכאי למס רכישה מופחת הניתן לרוכש דירה יחידה.

עקרון התא המשפחתי

<u>סעיף 9(ג1ג)(4)(ג)</u>

"יראו רוכש ובן זוגו, למעט בן זוג הגר בדרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים, למעט ילד נשוי - כרוכש אחד;"

- **<u>הוראת ביצוע 5/2011</u> – הלכת פלם חלה בין אם יש הסכם ממון ובין אם לאו למעט במקרים חריגים:**

(מגורים משותפים, מימון משותף, תשלום משכנתא משותף, דמי שכירות המשתלמים לחשבון בנק משותף)

<u>ו"ע 54905-05-13 רפפורט (בעקבות הלכת שלמי ע"א 3178/12)</u>

- לבני הזוג רפפורט הפרדה רכושית מלאה.
- מר רפפורט, מכר דירה בטרם נישואיו ורכש בכספי התמורה - דירה חלופית **<u>במהלך נישואיו</u>**.
- מנהל מסמ"ק, ביקש לתת למר רפפורט שיעור מס רכישה מופחתים כדירה יחידה, רק בגין מחצית הדירה.
- בית המשפט קיבל את הערר וקבע כי מר רפפורט עמד ב-2 התנאים הבאים:
  1. הצגת הסכם ממון המעיד על הפרדה רכושית בנכסים.
  2. עמידה, הלכה למעשה בכל הוראותיו של הסכם הממון.

קבוצת רכישה

הגדרה 2 לדירת מגורים:

"זכות במקרקעין שנמכרה לקבוצת רכישה לגבי נכס שהוא דירה המיועדת לשמש למגורים."

סעיף 9(ג1ג)(4)(ד)

"שווי הזכות הנמכרת במכירת זכות במקרקעין לרוכש הנמנה עם קבוצת רכישה יהיה שווי המכירה של הנכס הבנוי שהוא דירה המיועדת לשמש למגורים."

הוראת ביצוע 2/2013

- יש לפרש את סעיף 9 לענין פרק הזמן למכירת דירתו הישנה של חבר בקבוצת רכישה - תוך שנה מיום מסירת החזקה בדירה נשוא קבוצת הרכישה בדומה להוראה החלה על קבלן.

שווי המכירה לעניין מס רכישה

דנ"א 1047/10 פרידמן חכשורי

"שווי המכירה" לעניין מס הרכישה יכלול את סך כל התמורות, הישירות והעקיפות, אשר הקונה התחייב לשלם למוכר או למי מטעמו, כאשר עיקרון זה מצריך בחינת מכלול ההתחייבויות שנטל על עצמו הרוכש, הישירות והעקיפות כאחד.

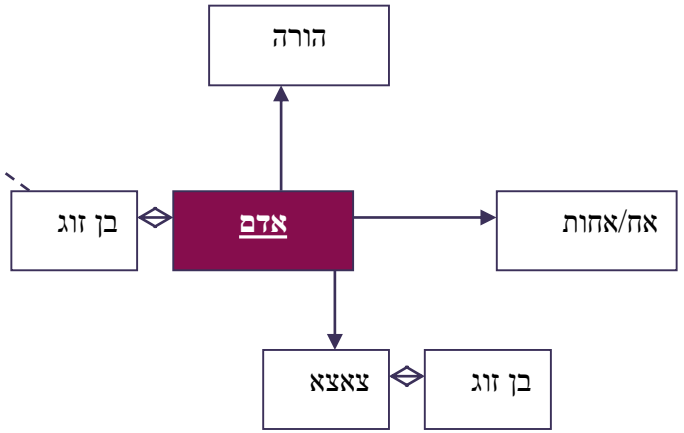
פס"ד בט + הבונים ע"א 4140/15, 6895/15 – שכ"ט עו"ד מטעם הקבלן

"מקום שמדובר ברכישת דירה מקבלן והקבלן מחויב בדין או לפי החוזה בין הצדדים לרשום את הדירה הנרכשת באמצעות עורך דינו, שכר הטרחה הוא חלק אינטגרלי משווי הדירה; כך שכן ברי כי "חבילת העסקה "ו"צירוף כל התמורות" - ולעניין זה אין נפקא מינה אם התשלום משולם לקבלן או לעורך הדין במישרין - כוללים את הליך הרישום באמצעות עורך הדין, לרבות לעניין מס רכישה"

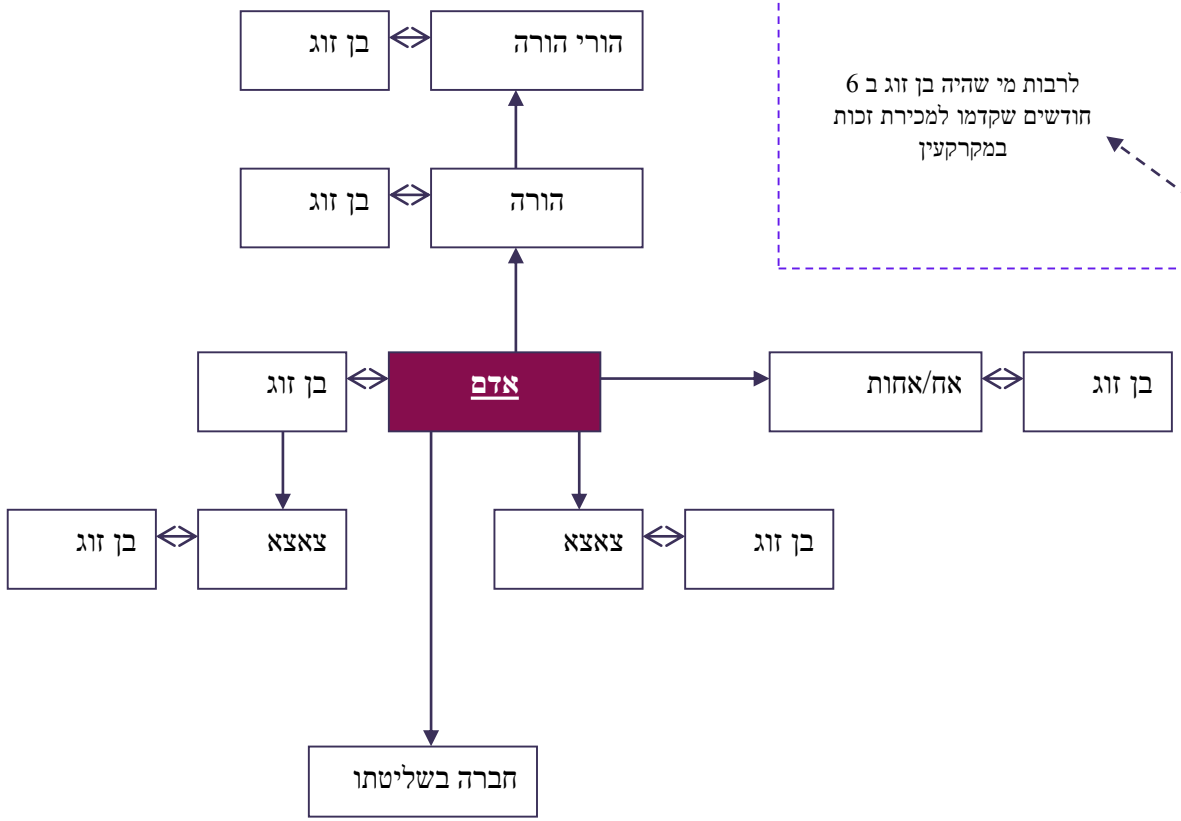
תקנה 20 לתקנות מס רכישה

מכירה ללא תמורה מיחיד לקרובו – 1/3 ממס הרכישה הרגיל

"קרוב" לעניין מס רכישה



"קרוב" לעניין מס שבח



לרבות מי שהיה בן זוג ב 6 חודשים שקדמו למכירת זכות במקרקעין

תקנה 20 לתקנות מס רכישה

מכירה ללא תמורה מיחיד לקרובו – 1/3 ממס הרכישה הרגיל

דוגמא

אח מעוניין לתת חנות במתנה לבן זוגה של אחותו שנפטרה.

מהו שיעור מס הרכישה? הנחה: שיעור מס מופחת על מכירה לקרוב.

האם בן הזוג של האחות מוגדר "קרוב" של האח?

לעניין מס שבח – כן לעניין מס רכישה – לא!

מה קובע?

ע"א 191/81, אבשלום לשם נ' מנהל מס שבח

"אין זה מתחייב כלל, כי "קרוב" לעניין פטור מתשלום מס שבח יהא זהה ל"קרוב" לעניין פטור מתשלום מס רכישה ומחוקק המשנה הוסמך מפורשות לקבוע כללים משלו למתן פטור ממס הרכישה."

תקנה 11 – הקלה לנכה, נפגע ומשפחות שכולות

- נכה/נפגע – רק בהתאם לחוקים ולאחוזי הנכות/פגיעה המפורטים בתקנה 1 (יתום – עד גיל 40).
- אך ורק בדירה הנרכשת <u>לשם שיכונם</u> (לא כדירת השקעה).
- מס רכישה הינו בגובה 0.5% , כאשר ההקלה ניתנת פעמיים בחיים בלבד.
- ברכישה משותפת - ההקלה ניתנת גם לבן הזוג (או אם נישאו תוך 12 חודשים מיום הרכישה).
- ההקלה תינתן גם על רכישת קרקע שתשמש למגורי הרוכש. (ובלבד שיתחיל לבנות תוך שנתיים מיום הרכישה)
  - אם ניתן לבנות על הקרקע יותר מדירה אחת – רק על החלק שישמש למגורי הרוכש.
- **הלכת זגורי ע"א 4713/11 -** 2 יתומי צה"ל, נישאו זה לזה וביקשו ההקלה 4 פעמים – הערעור נדחה.
- **הלכת גור ע"א 1492/12 –** לא ניתן לקבל 0% עד למדרגה ראשונה ועל היתרה 0.5%, אלא יש לבחור.

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