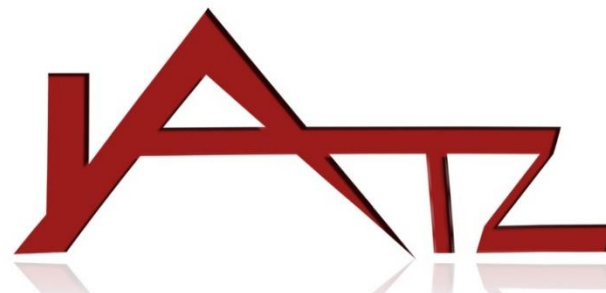


מיסוי דירות מגורים

מלכודות מס במכירת דירת 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

1. זכויות בניה
2. דירה בבעלות חברה
3. מכירת דירה לקרוב
4. מתנות בתא המשפחתי
5. מכירת דירה שהייתה מושכרת
6. אופציה למכירת דירה
7. עסקת אקראי

זכויות בניה

- בעת מכירת דירת מגורים מזכה – חשוב לתת את הדעת לקיומם של זכויות בניה.
- פטור / חישוב מס לינארי מוטב – ניתנים על מרכיב דירת המגורים, בתוספת פטור מוגבל על מרכיב זכויות הבניה.
- העדר מידע על זכויות בניה עלול להביא לידי חבות מס גבוהה בהרבה מהמתוכנן.

זכויות בניה

סעיף 249 – כשהמחיר מושפע מהאפשרות לתוספת בניה

- כאשר נמכרת דירה עם זכויות לבניה נוספת – מעניק הסעיף כפל פטור בגובה שווי הדירה ללא זכויות בניה עד לתקרה של 2,105,900 ₪ (התקרה מתעדכנת כל תחילת שנה).
- ▶ בתיקון 76 נוספה הבהרה למושג "זכויות לבניה נוספת": "אפשרויות קיימות או צפויות לבניית שטח גדול יותר מהשטח הכולל הנמכר". (נועד למנוע ספק באשר לתחולת הסעיף גם על זכויות בנייה שטרם אושרו בתוכנית סופית אך יש צפי לאישורן)
- ▶ לדוגמא:
 - תמורת המכירה: 2,400,000 ₪
 - שווי הדירה ללא זכויות בניה: 1,800,000 ₪
 - הסכום הפטור: 2,105,900 ₪ (3,600,000 ₪ > 2,105,900 ₪)
 - הסכום החייב: 294,100 ₪ - כזכות אחרת במקרקעין!
 - אם שווי הדירה ללא זכויות בניה היה 1,000,000 ₪: 2,000,000 ₪ פטור, 400,000 ₪ חייב.

זכויות בניה

סעיף 48א(ב3) – חישוב לינארי מוטב כשהמחיר מושפע מהאפשרות לתוספת בניה

- הוראות סעיף 249 - גם לגבי דירת מגורים מזכה שנמכרת בחישוב מס לינארי מוטב:
- כפל הטבה בגובה שווי הדירה ללא זכויות בניה עד לתקרה של 2,105,900 ₪ (2016) – חישוב לפי סעיף 48א(ב2).
- יתרת סכום שווי המכירה – כדמי מכר של זכות אחרת במקרקעין.

לדוגמא:

- תמורת המכירה: 2,400,000 ₪
- שווי הדירה ללא זכויות בניה: 1,800,000 ₪
- הסכום שעליו יבוצע חישוב מס לינארי מוטב בסעיף 48א(ב2) לחוק: 2,105,900 ₪
- **הסכום שעליו יבוצע חישוב מס לינארי רגיל כזכות אחרת במקרקעין: 294,100 ₪**

דירה בבעלות חברה

○ חשוב לשים לב שדירה בבעלותו של המוכר – לא רק בבעלות ישירה!

סעיף 49ד

דירת מגורים (או מיועדת למגורים) בבעלות איגוד תיחשב כדירה נוספת של המוכר, אם מתקיימים התנאים הבאים:

- הדירה איננה מהווה מלאי עסקי של האיגוד.
- באמצעות זכויותיו באיגוד, המוכר מחזיק מעל 1/3 בדירה.
- תיקון 85 – אם הזכויות באיגוד התקבלו בירושה, המוכר מחזיק באמצעותם מעל 1/2 בדירה.
- הדירה לא הושכרה בשכירות מוגנת לפני 1/1/97.
- "זכויות" – כל אחת מאלה: הזכות לקבלת נכסי האיגוד בעת פירוקו, הזכות לקבל רווחים והזכות למנות מנהלים.
- הוראה זו יחודית לסעיף 49ב(2) ואיננה חלה על המוריש בסעיף 49ב(5).

מכירת דירה לקרוב

- החל מתיקון 76 נוסף סעיף 48א(ב) המאפשר מכירת דירת מגורים מזכה בידי יחיד, שיום רכישתה היה לפני יום המעבר בשיעור מס לינארי מוטב.
- עם זאת - ניתן למכור בתקופת המעבר (31/12/2017-01/01/2014) 2 דירות מגורים בלבד לפי החישוב הלינארי החדש, ורק 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 49, כנוסחו ערב יום המעבר.
 - (3) **המכירות אינן לקרוב כהגדרתו בסעיף 1 לחוק – בין בתמורה ובין שלא בתמורה.**

מכירת דירה לקרוב

- זהירות ממכירות בתא המשפחתי כדי "לפנות" דירות.
- החל מתיקון 82 – אפשר לעשות שימוש בפטור לינארי במכירה לקרוב כאשר מדובר בסעיף 5(ג)(4).
- פס"ד ישראל רונן ניסן (ו"ע 15-01-44605) - 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.

מתנות בתא המשפחתי

- סעיף 62 לחוק מיסוי מקרקעין קובע כי יינתן פטור ממס במכירת זכות במקרקעין (והקניית זכות באיגוד) ללא תמורה מיחיד לקרובו.
- בתיקון 76 לחוק צומצמה הגדרת "קרוב" בסעיף, כך שלגבי מתנה הניתנת בין אחים יינתן הפטור רק אם הזכות במקרקעין הגיעה לנותן המתנה מהורה או הורי הורה בירושה או במתנה. (טרם בוצע תיקון מקביל במס רכישה)
- פרשנות מקלה – אם ההורה נתן כסף במתנה לרכישת מלוא הדירה = מתנה מהורה.
- בתקופת המעבר, מתן דירה שנרכשה ע"י אח - לאחיו, תחויב במס מלא אם נותן המתנה איננו זכאי לפטור לפי פרק חמישי 1.
- הו"ב 9/09 - שימוש בפטור פרק חמישי 1 – מייתר את סעיף 149.

מכירת דירה שהייתה מושכרת

○ חשוב לשים לב למרכיב הפחת במכירת דירה שהייתה מושכרת למגורים.

○ 3 מסלולי מיסוי על הכנסות שכירות:

1. מסלול רגיל – המשכיר רשאי לדרוש הוצאות לרבות פחת.

2. סעיף 122 לפקודה (10%) – לנישום אסור לדרוש הוצאות כלל.

3. פטור מלא – המשכיר לא דרש הוצאות.

○ במסלול הרגיל - יש לנכות פחת שנדרש משווי הרכישה (פס"ד לילי שמשון, ברמן).

○ במסלול 10% – הפחת המרבי שניתן היה לנכותו לפי כל דין יתווסף לשווי המכירה.

○ במסלול פטור מלא – הו"ב 5/2007 + פס"ד וימן – יש לנכות פחת משווי הרכישה שנצבר החל

מיום 27/2/2007.

אופציה למכירת דירה

סעיף 149

- במכירת זכות במקרקעין שהיא מימוש זכות לקבלת זכות במקרקעין לרבות מימוש אופציה, לא יחולו פטור או הקלה אחרת ממס, אם במועד מתן הזכות לראשונה לא היתה מכירת הזכות במקרקעין פטורה מאותו המס או זכאית לאותה הקלה.
- עמדת הרשות - הוראה זו אינה חלה רק על אופציות ייחודיות כמשמעותן לפי פרק חמישי 2 לחוק, אלא על כל מימוש של זכות לקבלת זכות במקרקעין.
 - הו"ב 5/2013 - המוכר לא יהא זכאי לחישוב הליניארי המוטב אם ביום מתן האופציה לא היה זכאי לו.
 - תשומת לב לסיכומים עתידיים עם רוכשים פוטנציאליים.

עסקת אקראי

מבחני עסקת אקראי

1. **טיב הנכס** – האם מדובר בנכס ספקולטיבי או נכס שנהוג להשקיע בו לטווח ארוך בהקשר של מבצע העסקה?
2. **פרק הזמן** – בודק כמה זמן עבר מרגע הקניה עד רגע המכירה. ככל שהזמן קצר יותר כך תגדל הנטייה לעסקת אקראי.
3. **מבחן הידע** – ככל שהידע של מבצעי העסקה או שלוחיו גדול יותר בעסקה, כך הסממן המסחרי גדול יותר.
4. **מבחן השיפורים בנכס** – אם רוכש הנכס מבצע בו שיפורים/השבחות טרם המכירה, הרי שזה סממן מסחרי נוסף.
5. **מבחן המימון** – מבחן עזר. אם נלקח הון זר (הלוואה) הרי שתגדל הנטייה לראות בכך עסקת אקראי בעלת אופי מסחרי. (משקלו הסגולי של מבחן זה נמוך, אבל קיים).
6. **מבחן הסיכון** - ע"מ 26719-09-12 משעל נ' פקיד שומה כפר סבא

עסקת אקראי

7. מבחן ההתארגנות – מבחן זה בודק אם הייתה התארגנות מיוחדת לצורך ביצוע העסקה. אם כן תגדל הנטייה לראות בכך עסקת אקראי בעלת אופי מסחרי. אם הוקם **מנגנון** יתכן שישנו עסק.

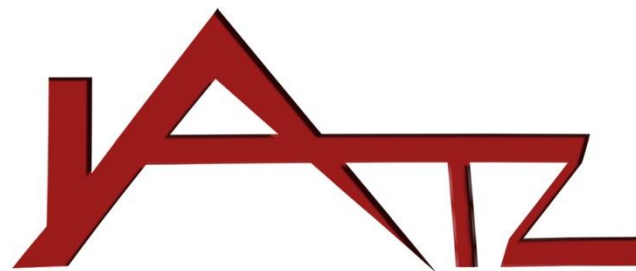
8. מבחן הנסיבות – גובר על כל המבחנים הקודמים. המבחן הזה בודק האם נוצרו נסיבות מיוחדות/אילוצים אשר ממש יכריחו את עושה העסקה למכור/לממש את הנכס, ואז לא נוכל לטעון שמדובר בעסקת אקראי בעלת אופי מסחרי.

- **עמ"ה 26/09** הדר מזרחי נ' פ"ש ירושלים 3 – "השתכנעתי כי המערערת אכן התכוונה, לפחות בעת קניית המגרש ותחילת הבנייה, לבנות בית אשר ישמש אותה בבוא היום למגורים בסמיכות למשפחתה המורחבת."

- **ע"א 7773/13 זילברמן ופלומין** - מתן דירות במתנה היווה מכירת מלאי עסקי, החייבת במס בהתאם לסעיף 85 לפקודה כ"הכנסה פירותית" ואיננו זכאי לפטור הקבוע בסעיף 62 לחוק, כמתנה לילדים.

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