מיסוי 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 ■ www.atz-law.co.il

תוכן עניינים

- הגדרת דירת מגורים בסעיף 1.
- עקרונות פרק חמישי 1.
- חזקת התא המשפחתי בחוק מיסוי מקרקעין
- סעיפים 49ב(2), 49ג.
- סעיף 49ב(5).
- סעיף 49ה
- סעיף 49ו
- סעיף 49ז.
- חישוב מס לינארי מוטב.

סעיף 1 לחוק - הגדרת "דירת מגורים"

"**דירת מגורים**" - דירה או חלק מדירה, שבנייתה נסתיימה והיא בבעלותו או חכירתו של יחיד, ומשמשת למגורים או מיועדת למגורים לפי טיבה, למעט דירה המהווה מלאי עסקי לעניין מס הכנסה;

- דירה או חלק מדירה.
- שבנייתה נסתיימה – המבחן הינו מבחן החיבור בפועל למים וחשמל.
- בבעלות / בחכירה של יחיד – דירה בבעלות של חברה לא תבוא בגדר ההגדרה. (פס"ד: ק.ע.ל, מומב)
- משמשת למגורים – המדובר במבחן חלופי וכאשר היא משמשת בפועל למגורים באופן קבוע (סובייקטיבי) היא יכולה להיכנס להגדרה.
- מיועדת למגורים לפי טיבה – ע"א 1046/12 חכים: אין די בקיומם של מבחנים פיזיים הדרושים לדירה אלא יש לבחון קיומו של פוטנציאל למגורי קבע (בחינת התב"ע, היתרי בניה).
- איננה מלאי עסקי – דירות שמוחזקות כ"מלאי עסקי", אינן יכולות לבוא בהגדרת "דירת מגורים".

עקרונות פרק חמישי 1 לחוק

מבחני הזכאות לפטור

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

עקרונות פרק חמישי 1 לחוק

"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.

חזקת התא המשפחתי בחוק מיסוי מקרקעין

עד לתיקון 8 (10/07/1980) החוק העניק עילת פטור אחת למכירת "דירת מגורים יחידה" לכל יחיד בישראל, ללא התייחסות לגילו או למצבו המשפחתי של המוכר.

והדבר גרם לבריחת מיסים גדולה ע"י חלוקת הדירות לבני המשפחה...

חזקת התא המשפחתי בחוק מיסוי מקרקעין

<u>סעיף 9(ג1ג)(4)(ג) – מס רכישה</u>

"יראו רוכש ובן זוגו, למעט בן הזוג הגר בדרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים, למעט ילד נשוי – כרוכש אחד".

<u>סעיף 49(ב)– פטור ממס שבח במכירת דירת מגורים מזכה</u>

"לעניין פרק זה יראו מוכר ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים למעט ילדים נשואים - כמוכר אחד." (תקף גם לגבי הוראות המעבר לעניין סעיף 48א(ב2) לחוק)

<u>49יט(ב)(1) – פינוי בינוי</u>

"יראו מוכר ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים – כמוכר אחד."

<u>49לג1– תמ"א 38/2</u>

"לעניין סעיף זה יראו מוכר ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים – כמוכר אחד."

ע"א 3185/03 – פלם שחר ודפנה (19/08/2004)

- בני הזוג רכשו דירת מגורים, כאשר לדפנה הייתה דירה קודמת מלפני הנישואים, שנשארה בבעלותה המלאה והבלעדית מכח הסכם ממון.
- במסגרת השומה העצמית, ביקשו לשלם מס רכישה כדירה יחידה, על מחצית הדירה, ומס רכישה כדירה נוספת , על המחצית השניה.
- מנהל מסמ"ק דרש תשלום מס רכישה מלא כדירה נוספת, בטענה ששחר לא "רוכש דירה יחידה".

<u>נפסק:</u>

- **מאחר ולשחר אין במהלך הנישואין כל זכויות בדירתה של דפנה לאור הסכם הממון, ומאחר וביום רכישת הדירה ע"י דפנה לא היה בן זוגה, הרי שאיננו "רוכש אחד" ביחס לדירתה זו ולכן יהיה זכאי למס רכישה מופחת הניתן לרוכש דירה יחידה.**

הוראת ביצוע 5/2011
היקף תחולת חזקת התא המשפחתי

- **הגדרת "נכסים חיצוניים":**
  1. נכסים שנרכשו לפני יצירת התא המשפחתי.
  2. נכסים שהתקבלו בירושה לאחר יצירת התא המשפחתי.
  3. נכסים שהתקבלו במתנה לאחר יצירת התא המשפחתי.
- **הקלה ביחס להלכת "פלם":** גם בהיעדר הסכם ממון לא תחול חזקת התא המשפחתי על נכסים חיצוניים. (עמדה זו תחול ללא קשר למועד הנישואין של בני הזוג)
- **קביעת כלל הכולל סייג**: לעניין מס רכישה אין ליצור שיתוף בנכסים חיצוניים.

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

הוראת ביצוע 5/2011
היקף תחולת חזקת התא המשפחתי

המשך...

- דירה שלגביה קובע הסכם הממון שהיא רכושו הבלעדי של אחד מבני הזוג, לא ניתן מבחינה קניינית לקבוע כי היא דירה בבעלות משותפת גם אם הצדדים חיים בה ביחד ומנהלים בה משק בית משותף. *(ומה אם נקבע שיעור שאינו גבוה מ-33%?)*
- כאשר אין הסכם ממון ובני הזוג נישאו לאחר חוק יחסי ממון - יחול דין זהה.
- כאשר אין הסכם ממון ובני הזוג נישאו לפני חוק יחסי ממון - יש לבחון כל מקרה לגופו, בהתחשב באיכות יחסיהם של בני הזוג, משך הנישואין, טיב הנכס ונסיבות רכישתו ע"י אחד מבני הזוג.

הוראת ביצוע 5/2011
היקף תחולת חזקת התא המשפחתי

<u>דירה שנרכשה בתוך הנישואין אך נרשמה על שם אחד מבני הזוג</u>

- לאור הלכת אן מרי עברי (חזקת התא המשפחתי גוברת על הסכם ממון) – יראו את שני בני הזוג כאילו כל אחד מהם רכש ½ דירה וישלם מס רכישה בהתאם לכמות דירותיו.

לא תתקבל טענה לפיה הכסף לדירה, הגיע כנכס חיצוני

<u>פטור ממס שבח</u>

- במכירת דירה שנרכשה בתוך הנישואין, הפטור ממס שבח יבחן לגבי כל אחד מבני הזוג בהתאם לזכאותו לפטור

אין הקלה בהלכת אן מרי עברי – פטור שנוצל ע"י בן זוג אחד <u>בתוך הנישואין</u>, ייחשב כנוצל גם ע"י בן הזוג השני <u>בתוך הנישואין</u>.

<u>פירוק התא המשפחתי</u>

- לא ניתן להביא במניין הפטורים לפי פרק חמישי 1 לחוק <u>לאחר הנישואין</u>, פטורים אותם ניצל בן הזוג <u>האחר</u> במהלך קיומו של התא המשפחתי. *פטורים שנוצלו ע"י אותו בן זוג - נלקחים בחשבון!*

ע"א 3178/12 – יגאל שלמי
(17/11/2014)

- יגאל ואסתר שלמי נישאו, כאשר לכל אחד מהם הייתה דירה בבעלותו מלפני הנישואין.
- בני הזוג לא התגוררו באף אחת מהדירות הנ"ל.
- לאחר 7 שנים ערכו הצדדים הסכם ממון שבמסגרתו נעשתה הפרדה בין הנכסים הפרטיים לנכסים המשותפים, שאושר על ידי בית המשפט לענייני משפחה.
- חודשיים לאחר הסכם הממון - מכרה אסתר את דירתה מלפני הנישואין וקיבלה פטור ממס שבח.
- כעבור כשנה, מכר יגאל את דירתו, ביקש פטור ממס שבח – **מנהל מסמ"ק סירב**.

ע"א 3178/12 – יגאל שלמי
(17/11/2014)

נפסק:

- ראוי לשאוף לפרשנות שיוצרת הרמוניה בין דינים שונים ולא לפרשנות שיוצרת דיסהרמוניה משפטית.
- מאחר והסעיף איננו מנוסח: "**יראו מוכר ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד... כמוכר אחד, על אף האמור בכל הסכם ביניהם**", לשון החוק יוצרת חזקה הניתנת לסתירה (ולא חלוטה).
- אי לכך, רשאים בני הזוג לטעון כי חזקה זו נסתרת בעניינם הקונקרטי, ע"י הצגת ראיות להוכחת טענתם, כאשר הנטל לסתור את החזקה מוטל על בני הזוג:

1. על בני הזוג להציג בראש ובראשונה הסכם יחסי ממון (או הסכם הפרדה בין ידועים בציבור) שבו נקבעה הפרדה רכושית ביחס לנכסים שהביא כל אחד מהם לתא המשפחתי.
2. על בני הזוג להוכיח כי פעלו על פי ההסכם הלכה למעשה, דהיינו כי ההפרדה הרכושית לא נותרה "על הנייר" אלא התקיימה בפועל.

(מגורים במשותף, מימון משותף, תשלום משכנתא משותף, דמי שכירות המשתלמים לחשבון בנק משותף וכיו"ב)

- נקבע שהתיק יחזור למנהל מסמ"ק שיבחן האם יש בידי בני הזוג שלמי ראיות בדבר הפרדה רכושית **לאורך כל שנות הנישואין עד לעריכת הסכם יחסי הממון ועד למכירת דירותיהם.**

ו"ע 54905-05-13 - צבי רפפורט (14/05/2015)

- צבי וחסידה רפפורט נישאו זה לזה לאחר שהיו גרושים מנישואיהם הראשונים.
- בטרם נישאו – חתמו על הסכם ממון במסגרתו נקבעה על ידם הפרדה רכושית מלאה בין הנכסים והזכויות השייכים לכל אחד מביניהם.
- לחסידה רפפורט היו 2 דירות מלפני הנישואין.
- צבי רכש דירה לאחר הנישואין <u>מכספי מכירת דירתו הקודמת</u> והשקיע בה עוד 140,000 ₪.
- מנהל מסמ"ק התייחס ל- ½ דירה כדירה יחידה אך דרש בגין ½ מהדירה מס רכישה כדירה שניה, לאור דירותיה של חסידה.

ו"ע 54905-05-13 - צבי רפפורט
(14/05/2015)

נפסק:

- מתקיימים כל מבחני העזר שפורטו בהלכת שלמי לצורך בחינת קיומה של הפרדה רכושית מלאה בין בני הזוג:
  1. **מגורים במשותף** – בני הזוג אינם גרים בדירתו של צבי אלא בדירתה של חסידה.
  2. **מימון משותף** – כל כספי רכישת הדירה של צבי ושיפוצה מקורם בכספי מכירת דירתו הקודמת.
  3. **תשלום משכנתא משותף** – חסידה בלבד משלמת את המשכנתא, מדמי השכירות המתקבלים מדירתה השניה.
  4. **דמי שכירות המשולמים לחשבון בנק משותף** – אין לבני הזוג חשבון משותף, דמי השכירות שמקבל צבי מהשכרת דירתו נכנסים לחשבונו ומשמשים למימון חלקו בהוצאות משק הבית המשותף לו וחסידה, ע"פ התחייבותו בהסכם הממון.
- לאור האמור לעיל, מנהל מסמ"ק נדרש לתקן את השומה ולחייב את מלוא הדירה במס רכישה לפי השיעורים המתייחסים לרכישת "דירה יחידה".

עקרונות פרק חמישי 1 לחוק

<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).**
- תוספת 2 להוי"ב 5/2013 - על המוכר להוכיח על סמך ראיות אובייקטיביות כי אכן אין בבעלותו דירת מגורים במדינת התושבות שלו ולשכנע בכך את המנהל + תצהיר.
- 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.
  - ו"ע 44028-01-16 אריאל ואח' נ' מדינת ישראל - יש היגיון רב בקביעה כי תכלית החקיקה הינה שהתקרה תחול על המוכר (ולא על דירה), למעט כאשר מדובר בפטור לפי סעיף 49ב(5).

סעיף 49ב(2) לחוק

- 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.

סעיף 49ב(2)+49ג לחוק

- 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.

<u>סעיף 49ג –חזקת דירת מגורים יחידה:</u>

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).

סעיף 49ב(5) לחוק

המכירה היא של דירת מגורים מזכה שקיבל המוכר בירושה, ובלבד שהתקיימו כל 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 בזמן המכירה ולא בעת הפטירה.
- ✓ יורש תושב חוץ בעת המכירה – **עמדת הרשות שזכאי לפטור** *לא בוחנים את מספר הדירות שבבעלות יורש תושב ישראל, ולכן אין הצדקה לעשות זאת לתושב חוץ.*
- ✓ מוריש תושב חוץ בעת פטירתו ומכירה לאחר 2014 – היורש לא יהא זכאי לפטור.

סעיף 49ה

<u>סעיף 49ה –פטור חד פעמי במכירת 2 דירות לצורך רכישת דירה שלישית</u>

- הפטור יינתן במכירת הדירה <u>הראשונה</u> (הפוך מהמצב לפני התיקון).
- במועד המכירה של הדירה הראשונה, יש בבעלותו דירה אחת נוספת בלבד (רכישת הדירה החלופית לא תיחשב).
- סכום השווי של 2 הדירות יחד, לא עלה על 3,324,000 ₪. (2017)
  (כאשר סכום השווי בין 3,324,000 ₪ - 1,998,000 ₪ יינתן פטור חלקי בגובה ההפרש בין 1,998,000 ₪ לבין שווי הדירה הנוספת)
- נדרשת רכישת דירה בסכום של <u>לפחות 75%</u> מסכום שווי 2 הדירות, בשנה שלפני מכירת הדירה הנוספת או בשנה שלאחר מכירתה.

סעיף 49ה

סעיף 49ה – דוגמא

בבעלות הנישום 2 דירות מגורים בלבד.

בתאריך 01/01/18 נמכרה דירת מגורים מזכה בסכום של 500,000 ₪ (**הדירה הראשונה**).

בתאריך 01/07/18 (בתוך 12 החודשים) נמכרה דירת מגורים מזכה נוספת בסכום של 1,000,000 ₪ (**הדירה הנוספת**) לפי סעיף 49ב(2).

המוכר מעוניין לרכוש דירה חלופית עד לתאריך 01/07/19 ומבקש להפעיל את סעיף 49ה לחוק.

מה הפטור בכל אחד מהמצבים הבאים? (תקרות שנת 2017)

- שווי הדירה החלופית יהיה 1,000,000 ₪ ?

מאחר ושווי הדירה החלופית נמוך מ-75% משווי 2 הדירות שנמכרו, הרי שאין עמידה בתנאי סעיף 49ה(4) ולא יינתן הפטור:

$$75\% \times 1,500,000 = 1,125,000 > 1,000,000$$

- שווי הדירה הנוספת יהיה 1,300,000 ₪ ?

מאחר ושווי 2 הדירות שנמכרו יחד לא עלה על שווי של 1,998,000 ₪ הרי שינתן פטור מלא במכירת הדירה הראשונה ובלבד שעלות הדירה החלופית הינה לפחות:

$$75\% \times 1,800,000 = 1,350,000$$

סעיף 49ה

<u>מה הפטור בכל אחד מהמצבים הבאים? (תקרות שנת 2017)</u>

- שווי הדירה <u>הנוספת</u> יהיה 1,800,000 ₪ ?

מאחר ושווי 2 הדירות שנמכרו יחד הינו בין 1,998,000 ₪ ל- 3,324,000 ₪ הרי שינתן פטור במכירת הדירה <u>הראשונה</u> בגובה ההפרש הבא: 1,998,000 - 1,800,000 = 198,000

את יתרת השווי של הדירה הראשונה יראו כדמי מכר של <u>זכות אחרת במקרקעין</u> ושווי רכישתה, הניכויים והתוספות יחושבו באופן יחסי – ובלבד שעלות הדירה החלופית הינה לפחות 1,725,000 ₪.

- שווי הדירה <u>הנוספת</u> יהיה 3,000,000 ₪ ? – אין עמידה בתנאי הסעיף.

סעיף 49ה

<u>סעיף 49ה –פטור חד פעמי במכירת 2 דירות לצורך רכישת דירה שלישית</u>

- בוטל התנאי הספציפי בסעיף שהעניק את הפטור לתושב ישראל בלבד ומעתה תחולת הסעיף זהה לתחולת כל פרק חמישי 1 לחוק, דהיינו על תושב ישראל או תושב חוץ שאין לו דירת מגורים במדינה שבה הוא תושב.
- תוקן במקביל סעיף 9(ג1ג)(2)(ג) לחוק אשר תיקן עיוות היסטורי בחבות מס הרכישה, כאשר נרכשת דירה קודם למכירת הדירות.
- הפטור יינתן אך ורק למי שאלו 2 דירותיו היחידות!
- את יתרת סכום השווי יראו כדמי מכר של **<u>זכות אחרת במקרקעין</u>** - בניגוד למכירת דירת יוקרה...
- לאור הוראות המעבר, לא ניתן להשתמש בפטור בסעיף 49ה בתקופת המעבר – תקלה חקיקתית.

סעיף 49ו לחוק – תקופת צינון

(א) על אף האמור בהוראות הקודמות של פרק זה לא יינתן פטור במכירת דירת מגורים שהמוכר קיבל אותה במתנה –

(1) אם הדירה לא שימשה דרך קבע למגוריו של המוכר – עד שיחלפו ארבע שנים מיום שנעשה בעלה;

(2) אם הדירה שימשה דרך קבע למגוריו של המוכר – עד שיחלפו, מיום שהחל לגור בה דרך קבע בהיותו בעלה – שלוש שנים.

(ב) מוכר כאמור בסעיף קטן (א) שקיבל את הדירה לפני שמלאו לו 18 שנים, יתחיל לגביו מנין השנים האמורות מיום שמלאו לו 18 שנים.

(ג) לענין סעיף זה –

(1) יראו קבלת 50% לפחות ממחיר הדירה במתנה, בתוך שלוש שנים שקדמו לרכישתה, כקבלתה במתנה;

(2) אם הבעלות בדירה הנמכרת משותפת לבני-זוג, יביאו בחשבון לענין התקופות האמורות בסעיף קטן (א) את גילו של המבוגר שבהם.

סעיף 49ו לחוק – תקופת צינון

- ע"א 24/85 גולדשמידט - המועד הקובע לצורך חישוב תקופת הצינון לעניין קבלת הדירה במתנה הינו מועד <u>גמר בניית הדירה</u>.
- ו"ע 1081/02 לילך עזורי - מאחר ובמועד סיום הבניה חלפו מעל 3 שנים ממועד קבלת הסכומים הרי שאין מדובר בקבלת דירה במתנה ומשכך לא יחול סעיף 49ו לחוק ולא תידרש כל תקופת צינון.
- ע"א 3095/91 לידור - כאשר הסכומים שהתקבלו כמתנה שווים או קרובים בערכם לערך הדירה שנרכשה, הרי שהדבר ייחשב כקבלת דירה במתנה ללא התחשבות במועד קבלת הכספים.

סעיף 49ז לחוק – זכויות בניה

סעיף 49ז – 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 **2,136,400** ₪ (2017) (התקרה מתעדכנת כל תחילת שנה). (**רצפת הפטור לדירה שיום רכישתה ובנייתה הסתיימה לפני 01/04/1997**)– **535,000** ₪

בתיקון 76 נוספה הבהרה למושג "**זכויות לבניה נוספת**": "אפשרויות קיימות או צפויות לבניית שטח גדול יותר מהשטח הכולל הנמכר"

לדוגמא:

תמורת המכירה: 1,600,000 ₪

שווי הדירה ללא זכויות בניה: 500,000 ₪

הסכום הפטור: 1,000,000 ₪

הסכום החייב: 600,000 ₪.

- **אם שווי הדירה ללא זכויות בניה היה: 1,200,000** ₪ **- מלוא התמורה הייתה פטורה.**
- **אם בנוסף תמורת המכירה הייתה 2,500,000** ₪ **- 2,500,000-2,136,400 = 363,600** ₪ **היו חייבים במס.**

חישוב מס לינארי מוטב

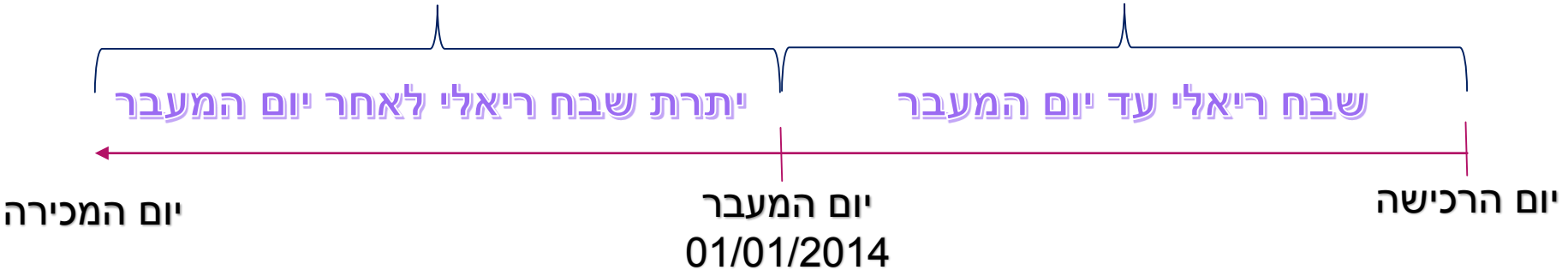
1. תיקון 76 לחוק - מבוא
2. סעיף 47 לחוק – הגדרות חדשות
3. סעיף 48א(ב2) – חישוב מס לינארי מוטב
4. סעיף 48א(ב3) – חישוב מס לינארי מוטב, כאשר ישנן זכויות בניה
5. חישוב מס לינארי מוטב בתקופת המעבר
6. סוגיות מיוחדות

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 .

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(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 ₪**

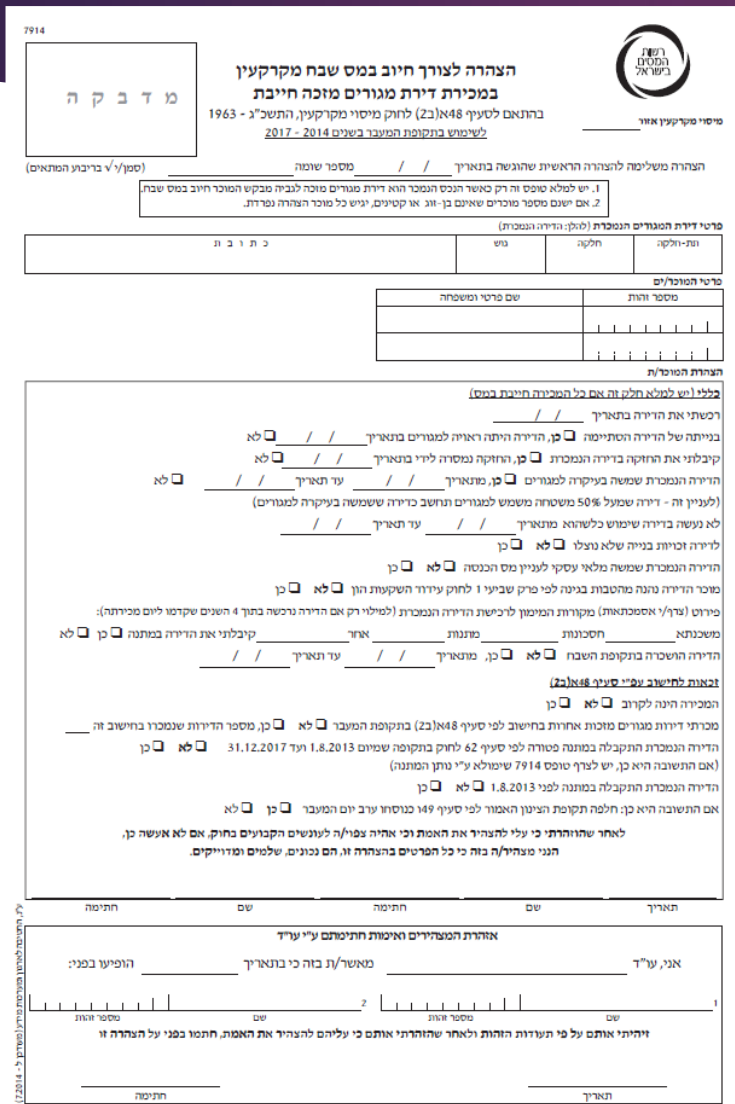
V. **שבח ריאלי עד יום המעבר 0%: 1,067,017 ₪**

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

סה"כ מס שבח לשלם: 15,680 ₪

$$\frac{\text{מספר הימים שעברו מיום הרכישה ועד ליום 01/01/2014}}{\text{מספר הימים שעברו מיום הרכישה ועד יום המכירה}} = \frac{12,419}{13,149}$$

סעיף 48א(ב2) – חישוב מס ליוצאי 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	כתובת

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 שמעל 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 ☐ **לא** ☐ כן

(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 אחיה 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 _____

(7.2014 - ל"ת, התיעוד לאחזון מעבירות מרשם)

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.

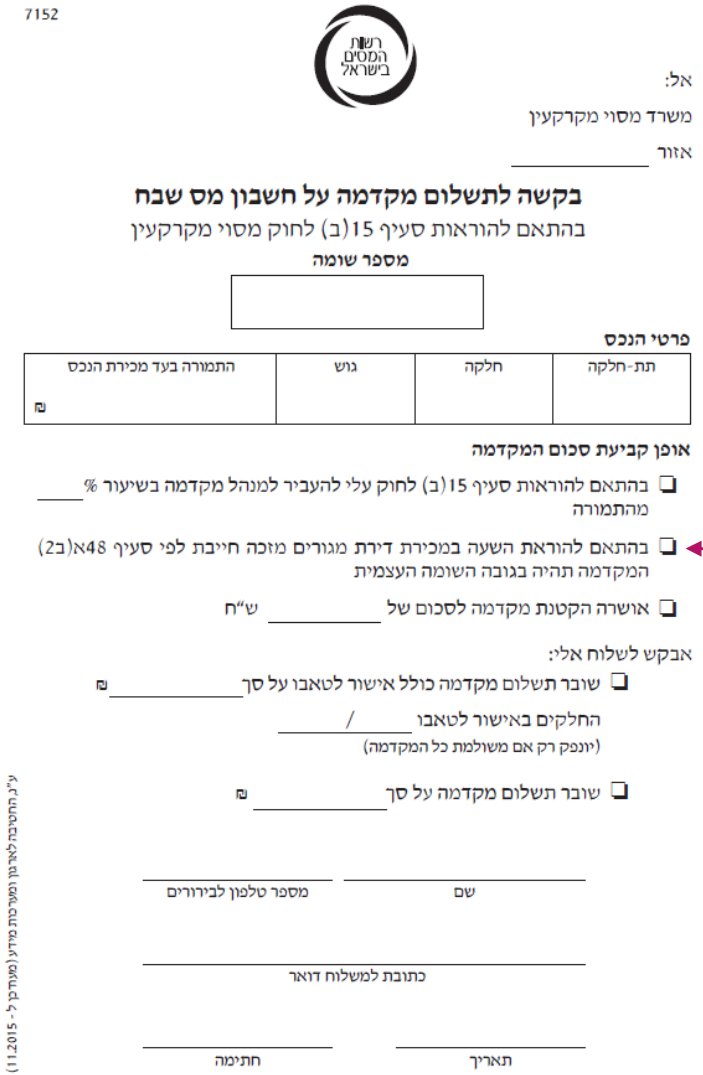
<u>תיקון 82</u>

- 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 **ליניארי מוטב** על דירות מגורים מזכות חייבות.
- במכירת דירת מגורים מזכה שסעיף 48א(ב2) חל עליה (חישוב ליניארי 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"ג, החטבה לאר גון ומערכות מידע (מעוד בן 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.

שינויים צפויים החל מיום 01/01/2018

1. מתבטלת ההגבלה למספר הדירות שניתן למכור בחישוב לינארי מוטב.
2. מתבטלת ההגבלה של מכירה ל"קרוב" בחישוב לינארי מוטב.
3. לא תידרש תקופת צינון לצורך חישוב מס לינארי מוטב.
4. ניתן להשתמש בסעיף 49ב(2) ללא התחשבות במספר הדירות ביום 01/01/2014.
5. סעיף 49ה חוזר לשימוש מלא.

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