

הרפורמה במיסוי מקרקעין – הגדלת היצע דירות מגורים

עו"ד דוד מלניק

החשמל 18 תל אביב

טלפון 03-6206444

פקס: 03-6205876

www.melnik.org.il

האמור במצגת זו הינו למידע כללי
בלבד ואין להסתמך על האמור בה
מבלי לפנות לייעוץ משפטי מתאים.

© 2011

11 מרץ 12



מטרות

בשל העלייה המשמעותית במחירי הדיור בשנים האחרונות ובניסיון להשפיע על מגמה זו בטווח הקצר החליטה הממשלה על מספר צעדים שנועדו להגדיל את היצע דירות:

- מתן תמריץ למכירת דירות מגורים ודירות שהוסבו למשרדים באמצעות פטורים והקלות במס במכירתם.
- הקלה במס הרכישה לרוכשי דירה ראשונה והכבדה בנטל המס על בעלי יותר מדירה אחת.
- הקלות במס למוכר קרקע לבנייה למגורים

מס רכישה

- מס רכישה הינו מס המוטל על רוכש זכות במקרקעין (קרקע, בניין, דירת מגורים, משרד, מחסן).
- הכלל: כל מה שאינו דירת מגורים חייב במס – 5%.
- דירת מגורים חייבת במס פרוגרסיבי בהתאם למספר הדירות שבבעלות הרוכש.
- המבחן האם מדובר בדירת מגורים לעניין מס רכישה אינו מה הוא השימוש בדירה עד למועד מכירתה אלא מה הוא השימוש שבכוונת הקונה לעשות בדירה לאחר רכישתה.

מס רכישה לרוכש דירת מגורים יחידה

רוכש דירה שהינה דירתו היחידה חויב לפני הרפורמה במס רכישה:

שווי העסקה:	0-1,000,000 ₪ - 0% :-)
	1,000,000-1,500,000 ₪ - 3.5%
	1,500,000 ומעלה - 5%

רוכש דירה שהינה דירתו היחידה לאחר הרפורמה:

שווי העסקה:	0-1,350,000 ₪ - 0% :-)
	1,350,000-1,601,210 ₪ - 3.5%
	1,601,210 ומעלה - 5%

מס רכישה לרוכש דירת מגורים יחידה

רוכש דירה ייחשב בעל דירת מגורים יחידה –

- גם אם בבעלותו חלק בדירה שאינו עולה על 25%.
- אם הוא בעל דירה אחת נוספת והוא ימכור דירתו הנוספת בתוך 24 חודשים מהמועד בו רכש את דירתו השנייה.
- הרוכש, בן זוגו, ידוע בציבור, ילדיו עד גיל 18 נחשבים כרוכש אחד.

מס רכישה לרוכש דירת מגורים

שאינה דירתו היחידה

רוכש דירה שאינה דירתו היחידה חויב לפני הרפורמה במס רכישה-

שווי העסקה: 0-923,000 ₪ - 3.5%
923,000 ₪ ומעלה – 5%

רוכש דירה שאינה דירתו היחידה לאחר הרפורמה :-

שווי העסקה: 0-1,000,000 ₪ - 5%
1,000,000-3,000,000 – 6%
3,000,000 ₪ ומעלה – 7%

המשמעות הכספית - הרפורמה במס רכישה

דירת מגורים יחידה

שווי רכישה בש"ח	מס רכישה לפני הרפורמה	מס רכישה לאחר הרפורמה	חסכון :-)
1,350,000 ₪	12,250 ₪	0 ₪	12,250 ₪
2,000,000 ₪	39,156 ₪	28,732 ₪	10,424 ₪

דירת מגורים שאינה יחידה

שווי רכישה בש"ח	מס רכישה לפני הרפורמה	מס רכישה לאחר הרפורמה	הפרש :-)
2,000,000 ₪	86,154 ₪	110,000 ₪	23,846 ₪
3,000,000 ₪	136,154 ₪	170,000 ₪	33,846 ₪
4,000,000 ₪	186,154 ₪	240,000 ₪	53,846 ₪

הרפורמה במס שבח – הרחבת הפטורים במכירת דירות מגורים

- **מס שבח הינו מס בגין הרווח שנוצר במכירת זכות במקרקעין ממועד רכישתה ועד מועד מכירתה.**
- **חישוב המס ושיעורי המס הינם עניין מורכב.**
- **באופן כללי ניתן לומר כי שיעור המס על נכסים שנרכשו לאחר שנת 2001 הינם 20% על השבח הראלי ו-10% על השבח האינפלציוני (כלומר הרווח שנוצר בשל עליית ערך המקרקעין בשל אינפלציה).**
- **שבח שנוצר בגין התקופה לפני שנת 2001 חייב במס לפי שיעורי המס של היחיד לפי מדרגות מס הכנסה.**

הפטורים ממס שבח במכירת דירת מגורים לפני הרפורמה - מבוא

החוק נותן פטורים רבים למי שמוכר דירת מגורים
ששימשה למגורים במשך ארבע שנים שקדמו
למכירתה ו/או דירה ששימשה למגורים 80% מזמן
רכישתה עד מכירתה.

דירה כזו נקראת **דירת מגורים מזכה**

**מי שמוכר דירת מגורים מזכה בתנאים שקבועים
בחוק פטור מתשלום מס שבח במועד מכירתה**

הפטורים במכירת דירת מגורים לפני הרפורמה

**קיימים פטורים רבים ממס שבח במכירת דירת מגורים מזכה.
העיקריים שבהם הינם כדלקמן:**

א. מוכר דירה יחידה

מוכר דירת מגורים שהינה **דירתו היחידה** ושלא הייתה לו יותר מדירה אחת בארבע שנים שקדמו למכירת הדירה יכול למכור דירה אחת ל-18 חודשים.

- מי שקונה דירה פעם ראשונה יוכל למכור אותה מייד לאחר מכן בפטור ממס שבח (לא צריך לחכות 18 חודש).
- אם ירכוש שוב דירה יצטרך להמתין 18 חודשים.
- מי שקנה דירה ומכר דירה נוספת בתוך 12 חודשים יראו אותי כמי שמכר דירה יחידה והוא יהיה פטור ממס שבח.
- עקרון התא המשפחתי – המוכר, בן זוגו, ילדיו עד גיל 18.

הפטורים במכירת דירת מגורים לפני הרפורמה

ב. מוכר דירה פעם בארבע שנים

מוכר דירת מגורים מזכה שאינה דירתו היחידה או שהייתה לו יותר מדירה אחת בארבע שנים שקדמו למכירת הדירה יכול למכור דירה אחת לארבע שנים.

- בעלי 25% מדירה – לא נחשב כבעל דירה נוספת.
- בעל דירה מוגנת – לא נחשב כבעל דירה נוספת.
- מי שהעביר דירה במתנה לבן זוגו ו/או לילדו לא ייחשב כמי שמכר דירה בארבע שנים שקדמו למכירה.

ג. מוכר דירה שהתקבלה בירושה

מוכר דירה שהתקבלה בירושה והמוכר היה בן זוגו ו/או צאצא של המוריש והדירה הייתה דירתו היחידה של המוריש ואם היה בחיים היה זכאי לפטור ממס – פטורה ממס שבח.

מכירת דירה שהתקבלה בירושה בפטור – לא נחשבת כמכירת דירה אחת לארבע שנים.

הפטורים במכירת דירת מגורים לפני הרפורמה

**ד. פטור חד פעמי למוכר שתי דירות מגורים מזכות לצורך רכישת
דירת מגורים אחת מזכה גדולה יותר**

המטרה: על מנת לאפשר לבעלי שתי דירות מגורים המעוניינים למכור את דירותיהם
על מנת לרכוש דירת מוגרים אחת גדולה יותר קיים פטור נוסף הניתן פעם אחת
בחיים.

התנאים למתן הפטור-

- א. המוכר מכר את שתי דירות בתוך 12 חודשים.
- ב. סכום שתי הדירות לא עלה על 1,500,000 ₪.
- ג. המוכר רכש שנה לפני מכירת הדירה השנייה ו/או שנה לאחר מכירת הדירה השנייה
דירה אחרת בשווי של לפחות 75% משווי שתי הדירות שמכר.
- ד. אם שווי שתי הדירות עלה על סכום של אזי הדירה הראשונה שנמכרה תהיה
פטורה ממס שבח והדירה השנייה שנמכרה תהיה פטורה ממס שבח עד לחלק משווי
הדירה (ההפרש בין 1,500,000 ₪ לשווי הדירה הראשונה) ויתרת הסכום תמוסה
במס שבח. אם שווי שתי הדירות עלה על 2,500,000 ₪ - לא יינתן פטור מלא או
חלקי.

הפטורים במכירת דירת מגורים אחרי הרפורמה

הרפורמה במס שבח מעניקה מספר פטורים נוספים למוכרי דירות:

- שני פטורים נוספים ממס שבח למכירת דירת מגורים מזכה שאינה דירה יחידה לתקופה מוגבלת שלאחריה ניתן יהיה למכור דירת מגורים, שאינה יחידה, אחת לשמונה שנים (במקום אחת לארבע שנים).
 - שלושה פטורים נוספים ממס שבח למכירת דירה שאינה משמשת למגורים (כגון משרדים).
- בנוסף -
- הפחתת שיעור המס על השבח הריאלי ליחיד או חברה משפחתית שימכור קרקע המיועדת לבניית 8 דירות לפחות.

פטור במכירת דירת מגורים מזכה אחרי הרפורמה

שני פטורים נוספים ממס שבח למכירת דירת מגורים מזכה

- לפני הרפורמה בעל יותר מדירת מגורים מזכה אחת יכול למכור דירה אחת לארבע שנים (להלן: "הפטור הרגיל").
- לאחר הרפורמה בעל יותר מדירת מגורים מזכה אחת יכול למכור שתי דירות מגורים מזכות נוספות בפטור ממס שבח (להלן: "הפטור לפי הוראת שעה").
- החל מיום 01.01.2013 ועד ליום 01.01.2021 מי שהינו בעלים של יותר מדירה אחת ו/או הייתה לו יותר מדירה אחת בארבע שנים שקדמו למכירה האחרונה – יוכל למכור דירה אחת לשמונה שנים (במקום אחת לארבע שנים).

התנאים לקבלת הפטור:

- תקופת הזכאות: מיום 01.01.11 ועד ליום 31.12.12 (להלן: "התקופה הקובעת").
- המוכר מוכר את כל זכויותיו בדירה. אם מכר רק חלק מהזכויות בדירה לא זכאי לפטור.
- אם המוכר קיבל את הדירה ללא תמורה ו/או כאשר מדובר במכירה לקרוב ביון 01.11.2010 ועד 31.12.2012 – לא יהיה זכאי לפטור.
- שווי כל דירה לא עולה על סכום של 2,200,000 ₪. יתרת התמורה מעל סכום זה תהיה חייבת במס באופן יחסי ביחס ליתרה שמעל לסך של 2,200,000 ₪.

פטור במכירת דירת מגורים מזכה אחרי הרפורמה

המשמעות:

- ניתן למכור שלוש דירות מגורים מזכות בפטור ממס שבח, כשדירה אחת הינה בפטור מלא ללא הגבלת שווי (ע"פ הפטור הרגיל) ושתי דירות נוספות בפטור עד לסכום של 2,200,000 ₪ כל אחת (הפטור לפי הוראת שעה).
 - החל מיום 01.01.2013 ועד ליום מי שהינו בעלים של יותר מדירת מגורים אחת יוכל למכור דירתו רק פעם בשמנה שנים.
 - ☺ בתם התקופה הקובעת (31.12.2012), יראו בפטור האחרון שנוצל בתקופה הקובעת כמועד ממנו יש להתחיל למנות את המועדים לניצול פטור נוסף למכירת דירת מגורים נוספת, שאינה דירה יחידה, וזאת בתם שמונה שנים מניצול הפטור האחרון.
- לדוגמא:** אדם שמכר שלוש דירות, אחת לפי הפטור הרגיל ושתי דירות נוספות לפי הוראת שעה כשהמכירה האחרונה בוצעה ביום 26.11.2012 (כשאין חשיבות לסדר ניצול הפטורים), יוכל למכור דירת מגורים נוספת רק ביום 26.11.2020.

פטור במכירת דירת מגורים לא מזכה אחרי הרפורמה

שלוש פטורים נוספים במכירת דירה שלא שימשה למגורים

● מטרת התיקון לתת תמריץ לבעלי דירות שעשו שימוש בדירות מגורים שבבעלותם (בעיקר לשימוש כמשרדים) ונמנעו ממכירתם בשל העדר זכאות למכור אותם על מנת שישמשו למגורים ולקבל פטור ממס שבח במכירה.

● לפני הרפורמה בעלי דירות מגורים שאינן דירות מגורים מזכות (דירות שלא שימשו למגורים כגון דירות מגורים שנעשה בהם שימוש למגורים) לא היו זכאים לפטור ממס שבח במכירת הדירות.

לאחר הרפורמה ניתן למכור בתקופה מוגבלת עד 3 דירות שלא שימשו למגורים בפטור ממס שבח

פטור במכירת דירת מגורים לא מזכה הרפורמה

התנאים לזכאות לפטור:

- א. תקופת הזכאות: החל מיום 01.08.2011 ועד ליום 30.06.2013.
- ב. שווי המכירה הינו עד סך של 2,200,000 ₪ לכל דירה נמכרת. אם שווי המכירה הינו מעל 2,200,000 ₪ (חייב במס חלקי באופן יחסי בגין ההפרש שמעל סך של 2,200,000 ₪).
- ג. הדירה הנמכרת לא התקבלה ללא תמורה בתקופה מיום 5.6.2011 ועד 30.06.2013.
- ד. התחייבות של הרוכש כי הדירה תשמש למגורים למשך שנתיים לפחות. **אם הקונה לא יקיים את התחייבותו והדירה לא תשמש למגורים במשך שנתיים אזי-**

הרוכש יחויב במס רכישה בשיעור של 15%!!!

המוכר יחויב במס שבח בגין המכירה!!!

פטור במכירת דירת מגורים לא מזכה אחרי הרפורמה

הבעיה:

המוכר הופך לבן ערובה של הקונה ותלוי בחסדיו שכן אם הקונה לא יממש את התחייבותו ולא יסב את הדירה לשימוש למגורים הרי שהמוכר עשוי למצוא עצמו חייב במס שבח. אומנם לקונה יש תמריץ שלילי לעשות זאת בשל מס הרכישה הגבוה שעשוי להיות מוטל עליו (15%) ואולם עדיין אין בכך כדי להבטיח את המוכר.

הפיתרון:

על הקונה להעמיד בטוחות כספיות בגובה מס השבח שהמוכר עשוי להתחייב בו עקב אי מילוי התחייבויות הקונה ויש לנסח הוראה מתאימה בהסכם המכר.

בעיה נוספת –

הקונה יידרש לשלם מס רכישה בשיעור של 15% ו/או לחילופין להעמיד ערבות בנקאית בגובה הסכום לצורך קבלת אישור לרישום בפנקסי המקרקעין ורק בחלוף שנתיים יוכל לדרוש את ההחזר לאחר שיוכיח כי הדירה אכן שימשה למגורים.

כמה פטורים מכל סוג ניתן לנצל - סיכום

סוג הפטור	תיאור הפטור	תקופה
פטור רגיל	בעל יותר מדירת מגורים אחת מזכה רשאי למכור דירה אחת <u>פעם בארבע שנים</u>	מיום 1.1.2013 ועד ליום 01.01.2021 ניתן יהיה למכור דירה רק אחת לשמונה שנים
שני פטורים נוספים – דירה מזכה (ששימשה למגורים)	בעל יותר מדירות מגורים אחת מזכה רשאי למכור <u>שתי דירות מזכות</u> , עד לתקרה של 2,200,000 ₪ לכל דירה, <u>בנוסף</u> לדירה שנמכרה על פי הפטור הרגיל, בפטור מלא ממס שבח.	הפטור הינו לתקופה מוגבלת החל מיום 01.01.2011 ועד ליום 31.12.2012
שלושה פטורים נוספים – דירות שלא שמשו למגורים	בעל דירות מגורים שאינן משמשות למגורים (משרדים למשל), עד לשווי של 2,200,000 ₪ רשאי למכור אותן בפטור מלא ממס שבח. <u>לכל היותר 3 דירות כאלה.</u>	הפטור הינו לתקופה מיום 01.08.2011 ועד ליום 30.06.2013

הניצול הכולל של כל הפטורים הינו שלוש פעמים במהלך התקופה (החל מיום 1.1.11) בכל ואריאציה שהיא. כלומר ניתן לנצל פטור רגיל אחד ושני פטורים של דירה מזכה, שני פטורים של דירה מזכה ופטור של דירה לא מזכה או פטור אחד מכל סוג ובלבד שסה"כ הפטורים לא יעלה על שלושה.

מכירת קרקע המיועדת לבנייה למגורים

● במסגרת הוראת השעה נקבעו הקלות במכירת קרקע על ידי יחיד (וחברה משפחתית) באופן המפחית את שיעורי המס על השבח הריאלי משיעורי מס היכולים להגיע לכ- 45% מהשבח לשיעור מס של 20% בלבד.

● עד לתיקון, השבח הריאלי שהיה מוטל על מוכר קרקע שנרכשה עד ליום 7.11.2001, היה מחושב באופן לינארי, כך שעל השבח הריאלי עד לאותו מועד מוטל מס בשיעור מס הכנסה שחל על יחיד (שיכול להגיע עד 45% מהשבח) ועל יתרת השבח הריאלי לאחר יום 7.11.2001 ועד למכירה יחול מס בשיעור 20%.

בהתאם לתיקון על פי הוראת שעה נקבע כי מוכר קרקע, בתנאים שיפורטו להלן, ישלם מס על השבח הריאלי ביחס לכל התקופה בשיעור שלא יעלה על 20% מהשבח הריאלי.

מכירת קרקע המיועדת לבנייה למגורים

המטרה: לעודד מכירת קרקע לבנייה מיידית של דירות מגורים

תנאים לקבלת ההקלה:

- הקרקע נרכשה על ידי אותו אדם בין 1.4.1961 ועד ליום 6.11.2001.
- יום המכירה של הקרקע הינו בין 15.11.2010 ועד ליום 31.12.2011 (אם אופציה להארכה בשנה נוספת).
- מדובר בקרקע שקיימת לגביה תוכנית מאושרת לבניית 8 דירות מגורים לפחות, ותוך 36 חודשים הסתיימה בניית 80% מהדירות או 8 מהן לפי הגבוה.

מכירת קרקע המיועדת לבנייה למגורים

תשלום המס ע"י המוכר:

- מאחר וההקלה בשיעורי המס מותנית בתנאי עתידי עומדות בפני המוכר שתי אפשרויות:
- תשלום המס במלואו (ללא ההקלה) והגשת בקשה לתיקון השומה בהתמלא התנאים העתידיים לסיום הבנייה בתוך 36 חודשים.
- תשלום המס בהתאם לתיקון (בשיעור 205) והעמדת ערובה מתאימה להנחת דעתו של מנהל מס שבח בגין היתרה עד לקיומו של התנאי העתידי.

עמידה בתנאי של מכירת שמונה דירות מגורים:

- **עסקת קומבינציה - בהתאם לעמדת רשות המיסים במקרה של עסקת קומבינציה, בחלק הקרקע שנמכר לקבלן צריכים להיות לפחות שמונה דירות מגורים והיחידות שנשארות בידי בעלי הקרקע אינן נחשבות לצורך החישוב.**
- **מגרש בבעלות משותפת -** כמו כן כאשר מדובר במגרש במושע (בבעלות מספר בעלים) הרי שכל הנראה, בהתאם לעמדת רשות המיסים, אם כלל המכירות שבוצעו בקרקע הינן של שמונה דירות או יותר יהנו כל הבעלים המוכרים מההקלה כקבוצה, ואין משמעות לכמות הדירות שיש לכל אחד מיחיד הקבוצה המוכרת



סוף



עו"ד רוי פאתאי
מלניק



חג שמח



תודה רבה
על תשומת
הלב