



כ"ו אב תשס"ח
27 אוגוסט 2008
00663808

תוספת מס' 1 להוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מס' 5/2007 מקצועית

הנדון: חישוב השבח במכירת דירת מגורים שהושכרה למגורים – הוראות תחולה

1. השכרת דירה למגורים

במקרים בהם הוגש דיווח על מכירת דירת מגורים וקמה חבות במס שבח, תחול הוראת הביצוע 5/2007 כמפורט להלן:

1. נישום שבחר במסלול הרגיל או שבחר במסלול מס מופחת:
בעת מכירת הדירה תחול הוראה זו גם לפני מועד פרסומה 27.2.07, מאחר והוראה זו לא משנה את עמדת הרשות בעניין זה.
2. נישום שבחר במסלול הפטור המלא:
 - 2.1. בעת מכירת הדירה יחושב השבח בהתבסס על הוראה זו רק לגבי מכירות שנעשו מיום פרסומה לציבור - 27.2.2007 או לאחריו.
 - 2.2. יוקטן שווי הרכישה בסך השווה לסכום הפחת שנצבר מיום 27.2.2007 או מיום רכישת הדירה, לפי המאוחר.

דוגמאות

דירה נרכשה ביום 1.1.2000 תמורת 300,000 ₪. הדירה הושכרה למגורים מיום 27.9.2003 עד למכירתה. הדירה נמכרה ביום 27.2.2008 תמורת 800,000 ₪.

מצב I – בעל הדירה בחר במסלול רגיל:
ינוכה משווי הרכישה פחת מיום תחילת השכירות (10.3.2003) ועד למכירה, דהיינו – פחת של ארבע וחצי שנים.

מצב II – בעל הדירה בחר במסלול פטור ממס:
ינוכה משווי הרכישה פחת מיום 27.2.2007, דהיינו – פחת של שנה אחת בלבד.

מצב III – בעל הדירה בחר במסלול מס מופחת:
יווסף לשווי המכירה פחת מיום תחילת השכירות (10.3.2003) ועד למכירה, דהיינו – פחת של ארבע וחצי שנים, והוצאות הפחת לא יותרו לו בניכוי.

הוראה זו מתקנת את הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מס' 5/2007.

בברכה,

רשות המיסים בישראל