

# הגדלת ההיצע דירות מגורים

**הרצאתו של עו"ד אופיר סעדון**

**מאיר מזרחי ושות' משרד עו"ד**

## **מס רכישה – דירה שניה**

- **על אף האמור בפסקה (1) של סעיף 9(גוא) לחוק מיסוי מקרקעין, במכירת זכות במקרקעין שהם בניין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים, שלא חלות לגביה הוראות פסקה (2) של הסעיף האמור, שונעשתה בתקופה שמיום י"ז באדר א' התשע"א (21 בפברואר 2011) עד יום י"ח בטבת התשע"ג (31 בדצמבר 2012), ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:**
- **(1) על חלק השווי שעד מיליון שקלים חדשים – 5%;**
- **(2) על חלק השווי העולה על מיליון שקלים חדשים ועד שלושה מיליון שקלים חדשים – 6%;**
- **(3) על חלק השווי העולה על שלושה מיליון שקלים חדשים – 7%.**

## **מס רכישה – דירה יחידה**

- (א) על אף האמור בפסקה (2) של סעיף 9(ג1א) לחוק מיסוי מקרקעין, יחיד שרכש דירת מגורים מיום י"ז באדר א' התשע"א (21 בפברואר 2011) עד יום י"ח בטבת התשע"ג (31 בדצמבר 2012), והתקיים בו אחד התנאים כאמור בפסקאות (1) או (2) של פסקה (2)(א), ישלם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:
  - (1) על חלק השווי שעד 1,350,000 שקלים חדשים – לא ישולם מס;
  - (2) על חלק השווי העולה על 1,350,000 שקלים חדשים ועד 1,601,210 שקלים חדשים – 3.5%;
  - (3) על חלק השווי העולה על 1,601,210 שקלים חדשים – 5%.

## **מס רכישה מטרת החוק**

- **המטרה – למנוע רכישת דירות על ידי משקיעים באופן שיותר את הדירות הפנויות בשוק לנעדרי דור.**
- **האמצעי – הגדלת המס העקיף החל על דירות מגורים.**
- **העיוות – הגדלת המס על דירות יקרות במקום על דירות זולות. אין צורך להטיל מס על דירות יוקרה בשיעור של 7%.**
- **מטרה נוספת – מימון הטבות המס האחרות.**

## **מס רכישה דין חברה כדין יחיד הרוכש דירה שניה**

- **הכלל בחוק – שיעורי מס הרכישה הגבוהים.**
- **החריג – דירה יחידה הנרכשת על ידי יחיד.**
- **מסקנה – חברה הרוכשת דירה (אפילו אם המדובר בדירה ראשונה של החברה) חייבת בשיעורי המס הגבוהים!**
- **במקרה של דירה שהיא מלאי עסקי – יש מקום לפרשנות לפיה לא תחול הגדרת דירת מגורים ושיעור המס יעמוד על 5%.**
- **לאחר הרכישה ניתן לבצע שינוי ייעוד.**

## **מס רכישה פיצול בין הדירה לזכויות הבניה**

- **ברכישת דירת מגורים שמחירה הושפע מזכויות בניה יש לבצע פיצול בין הדירה לבין זכויות הבניה.**
- **מס הרכישה הגבוה יוטל רק על רכיב הדירה.**
- **ניתן לטעון כי רכיב זכויות הבניה יהיה חייב במס רכישה בשיעור של 5% בלבד.**
- **נציין כי במיסוי מקרקעין תל אביב קובעים פיצול פיסי גם בהתייחס לזכויות בניה.**

## **מס רכישה דירה להריסה**

- **ברכישת דירת מגורים המיועדת להריסה עמדת רשויות המס המסורתית היתה כי המדובר ברכישת קרקע ולא ברכישת דירה.**
- **הסיבה לכך היתה המס הגבוה יותר שהוטל על קרקע.**
- **על מנת לקבל את הקלת המס לדירה נדרש הרוכש להצהיר כי יעשה שימוש בדירה לתקופת מה מרם הריסתה (כשנתיים).**
- **כיום ניתן לנצל זאת ולטעון כי רכישת הדירה נועדה להריסה ולפיכך מהווה רכישה של קרקע.**

## **מס רכישה העברה לקרוב**

- בעבר שווי הפטור של דירה יחידה היה מוגבל לכ – 40,000 ₪.
- זאת הואיל והמדרגה העליונה של דירה יחידה היתה זהה למדרגה הגבוהה של דירה שנייה.
- כיום ככל שהדירה יקרה יותר החיסכון במס רכישה גבוה יותר.
- לפיכך במקום בו לרוכש יש דירה מומלץ לשקול העברה של הדירה לקרובים בשליש מס רכישה או מכירה של הדירה.
- כיום עמדת רשויות המס היא שלא לראות העברה זו כעסקה מלאכותית. ייתכן ועמדה זו תשתנה בעתיד.
- מומלץ לבצע את העברה לפני הרכישה.



## מס רכישה - השוואה בין דירה יחידה לדירה שניה

עלות הדירה	מס רכישה לדירה יחידה	מס רכישה לדירה שניה	הפרש המס
₪ 1,000,000	0	₪ 50,000	₪ 50,000
₪ 1,350,000 – 1,000,000	0	6% - 120,000 ₪	₪ 41,269
₪ 1,601,210 – 1,350,000	₪ 8,792 - 3.5%		
₪ 3,000,000 – 1,601,210	₪ 69,939 - 5%		
סך המס בין 1,000,000 ₪ ל - 3,000,000 ₪	78,731	₪ 120,000	
כל מיליון ₪ נוספים	₪ 50,000	₪ 70,000	₪ 20,000

## **הפרשי המס בין דירה יחידה לדירה שניה**

- **ניתן ללמוד מן הטבלה כי הפרש המס עד לסך של 3,000,000 ₪ הינו כ – 90,000 ₪.**
- **לכל מיליון ₪ נוספים הפרש המס הינו 20,000 ₪ נוספים.**
- **דוגמא - בדירה של 6,000,000 ₪ הפרש המס הינו 150,000 ₪.**

## הפחתת שיעור מס השבח - לשון החוק

הפחתת שיעור מס שבח לגבי קרקע המיועדת לבניית דירות מגורים

5. (א) על אף האמור בסעיף 48א(ב1) לחוק מיסוי מקרקעין, במכירת זכות במקרקעין, בידי יחיד, שמתקיימים לגביה התנאים המפורטים להלן, יהיה היחיד חייב במס על השבח הריאלי בהתאם להוראות סעיף 48א(ב) – (1) יום הרכישה של הזכות במקרקעין חל בתקופה שמיום ט"ו בניסן התשכ"א (1 באפריל 1961) עד יום כ' בחשוון התשס"ב (6 בנובמבר 2001);
- (2) יום המכירה של הזכות במקרקעין חל בתקופה שמיום ח' בכסלו התשע"א (15 בנובמבר 2010) עד יום ה' בטבת התשע"ב (31 בדצמבר 2011);
- (3) המכירה היא של זכות במקרקעין שקיימת לגביה תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (בסעיף קטן זה – תכנית בנייה), המתירה בנייה על הקרקע על 8 דירות לפחות המיעודות לשמש למגורים;
- (4) לא יאוחר מתום 36 חודשים מיום המכירה, הסתיימה בנייתן על הקרקע של 80% לפחות מהדירות המיועדות לשמש למגורים המותרות לבנייה לפי תכנית הבנייה החלה על הקרקע במועד סיום הבנייה או של 8 דירות המיועדות לשמש למגורים, לפי הגבוה; לעניין פסקה זו יראו בקבלת אישור להספקת חשמל, מים או חיבור של טלפון לבניין, לפי סעיף 265 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, כסיום הבנייה.

## מטרת החוק

- **המטרה – הפחתת שיעורי המס החלים על קרקעות בהן קיימת תב"ע מאושרת לבניה.**
- **ההגבלות – במקום בו שיעורי המס אכן גבוהים (אין שיעור מס היסטורי (רכישה אחרי 1/4/61) ואין את ההקלות של תיקון 50 לחוק (רכישה לפני 07/11/2001).**
- **חלה תוכנית בניה בתוקף המתירה בניה של 8 יחידות ומעלה.**
- **הבניה הסתיימה תוך 36 חודשים.**

## **הפחתת מס שבח - הגבלות נוספות**

- **הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו על מכירה שנעשתה בלא תמורה או בין קרובים, על מכירה שחל לגביה פטור מהמס, כולו או חלקו, או שיעור מס מופחת, לפי חוק מיסוי מקרקעין או לפי הפקודה, או על מכירה שחלות לגביה הוראות סעיף 5(ב) לחוק מיסוי מקרקעין.**
- **מכירה ללא תמורה או לקרובים – על מנת למנוע כיבוס שבח עתידי.**
- **עסקה שחל לגביה פטור – אם יש דירת מגורים ומבקשים פטור על הדירה אך מתחייבים במס על זכויות הבניה. במקרים אלה יש לשקול ביצוע שתי עסקאות. מכירת הדירה בנפרד ומכירת זכויות הבניה בנפרד.**

## **הפחתת מס שבה – פרשנות החוק**

- **המכירה היא של זכות במקרקעין שקיימת לגביה תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (בסעיף קטן זה – תכנית בנייה), המתירה בנייה על הקרקע של 8 דירות לפחות המיועדות לשמש למגורים;**
- **ספק פרשני – האם התוכנית צריכה להתייחס לממכר או לקרקע בכללותה?**
- **נפקויות: 1. בעלים של שמונה דירות מבצע עסקת קומבינציה.  
2. כמה מוכרים המוכרים ביחד שמונה דירות.  
3. מוכר אחד המוכר כמה חלקות שבכל חלקה ניתן לבנות דירה אחת (בניה צמודת קרקע).**

## **הפחתת מס שבה - אופציה**

- **מה הדין במקרה בו נמכרת אופציה לרכישת זכויות בקרקע.**
- **במועד המימוש של האופציה מתקיימים התנאים (יש תוכנית וכיו"ב).**
- **מצד אחד – על ידי האופציה ניתן להרחיב את תקופת הזמן מעבר ל – 36 חודשים.**
- **מצד שני – ישנו סעיף אנטי תכנוני הקובע כי אם המוכר אינו זכאי לפטור או הקלה במועד הענקת האופציה הוא לא יהיה זכאי להם גם במועד המימוש.**

## **הפחתת מס שבת – אופן תשלום המס**

- **המוכר זכות במקרקעין שמתקיימים לגביה התנאים המפורטים בסעיף קטן (א)(1) עד (3), רשאי לבחור באחד מאלה:**
- **(1) תשלום מס השבת לפי הוראות סעיף 48א(ב1) לחוק מיסוי מקרקעין, ובהתקיים האמור בסעיף קטן (א)(4) – יהיה זכאי המוכר להחזר המס ששילם, ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 103א לחוק מיסוי מקרקעין;**
- **(2) תשלום מס השבת לפי הוראות סעיף 48א(ב1) לחוק מיסוי מקרקעין ומתן ערובה להנחת דעתו של המנהל בגובה יתרת מס השבת שהיה עליו לשלם לפי הוראות סעיף 48א(ב1) לחוק מיסוי מקרקעין; תוקפה של ערובה כאמור יפוג בהתקיים האמור בסעיף קטן (א)(4).**



## **הפחתת מס שבה – חברה משפחתית**

- **בסעיף זה, "יחיד" – לרבות חברה משפחתית כמשמעותה בסעיף 64א לפקודה.**
- **לסעיף זה השלכות רוחביות. בהתאם לסעיף זה יחיד בעל מניות בחברה משפחתית המוכרת זכות במקרקעין יהיה חייב במס בשיעור של 20% בלבד. השקפה מלאה של החברה עד ליחיד.**
- **מכיוון שניתן להודיע על חברה משפחתית רק עד חודש לפני סוף השנה ומכיוון שהתחולה של סעיף זה הינה עד לסוף השנה בלבד הרי שלא ניתן עוד להפוך חברות למשפחתיות כדי להיכנס לתחולת הסעיף. רק חברות משפחתיות קיימות יכולות להיכנס.**

## **הפחתת מס שבח – הפן החוזי**

- **התנאי לקבלת ההקלה במס – סיום הבניה תוך 36 חודשים.**
- **מה המוכר יכול לעשות כדי לגרום לרוכש לסיים בזמן?**
- **יש לנסח את ההסכם באופן שיתמרץ את הקונה לסיים את הבניה במועד (שיטת המקל והגזר):**
- **גזר - הפחתת התמורה במקרה של סיום הבניה במועד.**
- **מקל - הגדלת התמורה במקרה של אי סיום הבניה במועד.**
- **תחכום – עסקת נטו לפי שיעור מס של 20%.**

## **פטורים לדירות מגורים – לשון החוק**

- פטור במכירת דירת מגורים מזכה
- 6. (א) בלי לגרוע מהוראות פרק חמישיו לחוק מיסוי מקרקעין, מוכר המוכר בתקופה שמיום כ"ה בטבת התשע"א (1 בינואר 2011) עד יום י"ח בטבת התשע"ג (31 בדצמבר 2012) (בסעיף זה – התקופה הקובעת), את כל הזכויות במקרקעין שיש לו בדירת מגורים מזכה, יהיה זכאי על פי בקשתו, שתוגש במועד הגשת ההצהרה לפי סעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין, לפטור ממס, מלא או חלקי, במכירתה, בהתאם להוראות אלה:
  - (1) היה שווי המכירה עד לסכום של 2,200,000 שקלים חדשים (בסעיף זה – סכום התקרה) – תהיה המכירה פטורה ממס;

## **פטורים נוספים לדירות מגורים - קרובים**

- **מכירה לקרוב**
- **המוכר קיבל את דירת המגורים בלא תמורה בתקופה שמיום כ"ד בחשוון התשע"א (1 בנובמבר 2010) עד יום י"ח בטבת התשע"ג (31 בדצמבר 2012);**
- **המחוקק מסייג את תחולת הפטורים במקום בו הדירות התקבלו ללא תמורה החל מיום 01/11/2010.**
- **מה הדין במקרה בו הדירות התקבלו לפני כן? האם חלה תקופת צינון לפי סעיף 149 לחוק?**

## **פטורים נוספים לדירות מגורים - קרובים**

- **המגבלה לפי סעיף 149 חלה על פטורים מכוח פרק חמישי.**
- **המגבלה אינה מתייחסת לפטורים מכוח חלקים אחרים של החוק.**
- **המחוקק מגביל את הסייג רק למקום בו הדירות התקבלו ללא תמורה אחרי ה – 01/11/2010. משמע שלפני כן – אין מגבלה.**

## **פטורים לדירות מגורים – היחס לפרק חמישי**

- **האם השימוש בפטורים הקיימים פוגע באפשרות השימוש בפטורים הקבועים בפרק חמישי לחוק (פעם בארבע שנים ודירה יחידה)?**
- **(ד) לעניין סעיף 49ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין, לא יראו במכירה שלגביה ניתן פטור ממס, מלא או חלקי, לפי הוראות סעיף קטן (א), כמכירה בפטור ממס, והכל לגבי מוכר דירת מגורים מזכה לפי הוראות פרק חמישי של החוק האמור בתקופה הקובעת.**

## **פטורים לדירות מגורים – היחס לפרק חמישי**

- **סעיף 49ב(1) לחוק קובע כי ניתן למכור דירה בפטור אם המוכר לא מכר דירת מגורים אחרת בפטור ממש בארבע השנים האחרונות.**
- **המחוקק קובע כי במסגרת התקופה הקובעת לא יראו במכירת הדירה לפי הוראת השעה מכירה לפי סעיף 49ב(1). משמע שלאחר התקופה הקובעת תחשב מכירה זו כמכירה פטורה ממש ולא ניתן יהיה לעשות שימוש בפטור.**

## **פטורים נוספים לדירות מגורים ותיקון 70**

- **תיקון 70 לחוק קובע חובת תשלום מקדמה במקרה של מכירת זכות במקרקעין אלא אם כן מדובר במכירת דירת מגורים לפי פרק חמישי 1.**
- **המחוקק אינו מתייחס למכירה של דירת מגורים לפי הוראת השעה!**
- **בינתיים צריך לשלם מקדמות.**
- **ניתן לבקש מהמנהל שיעשה שימוש בשיקול דעתו ויפחית את המקדמה.**



## **דירה שהתקבלה אגב פירוק איגוד**

- **במכירת דירה המתקבלת אגב פירוק איגוד לא ניתן לבקש פטור ממס.**
- **עם זאת מגבלה זו מתייחסת למכירת דירות בפטור ממס לפי פרק חמישי.**
- נמכרה בפטור ממס זכות במקרקעין לבעל זכות באיגוד אגב פירוק האיגוד, לפי הוראות סעיף 71 או סעיף 64א1 לפקודה, ולאחר מכן נמכרה הזכות במקרקעין והמוכר, הזכאי לפטור ממס במכירתה לפי הוראות פרק חמישי 1, ביקש פטור, יחויב המוכר, על אף הוראות הפרק האמור, במס כאמור בסעיף קטן (ב);**
- **בהתאם ללשון החוק ניתן למכור דירות לפי הוראת השעה.**

## חילוף

- דירה שנרכשה בחילוף לא ניתן למכור בפטור.
- המחוקק קובע הוראה גורפת לפיה לא תותר המכירה בפטור בכל אופן ולפיכך לא ניתן לעשות שימוש בהוראת השעה:
- במכירת הזכות החלופית, הקרקע החקלאית החלופית, דירת המגורים החלופית והזכות למגורים בבית אבות (בסעיף זה - הזכות החלופית במקרקעין), לא יחולו פטור ממס, כולו או חלקו, שיעור מס מופחת או דחיית מס

## **תחולת החוק על הוראותיו השונות**

- **העלאת שיעורי מס רכישה לרוכשי דירה שאינה דירתם היחידה וכן הגדלת המדרגה הראשונה עליה לא חל מס רכישה לרוכשי דירה יחידה. רכישות שנעשו מ-21/02/11 ועד 31/12/2012**
- **מתן שני פטורים נוספים על הפטורים הרגילים למוכרי דירת מגורים מזכה. מכירות שנעשו מ-1/1/2011 ועד 31/12/2012**
- **הפחתת שיעורי המס על "השבח הריאלי עד תחילה" ליחיד שימכור קרקע המיועדת לבניית 8 דירות לפחות. מכירות שנעשו מ-15/11/2010 ועד 31/12/2011**