

חקיקה להגדלת היצע הדירות למגורים בשנים 2011-2012

רמי אריה, עו"ד רו"ח
דוא"ל - rami@ralc.co.il
אתר אינטרנט www.ralc.co.il

חוק מיסוי מקרקעין (הגדלת
ההיצע של דירות מגורים-הוראת
שעה), התשע"א-2011:



הכבדת מס רכישה על דירת מגורים להשקעה

- במסגרת הוראת השעה, הוגדלו שיעורי המס ומדרגות המס לרוכשי דירות מגורים (לא יחידה).
- על חלק השווי שאינו עולה על 1,000,000 ₪ - 5%.
- על חלק השווי שבין 1,000,000 ₪ לבין 3,000,000 ₪ - 6%.
- על חלק השווי העולה על 3,000,000 ₪ - 7%.
- תחולה לגבי רכישות שנעשו מיום 21/02/2011 ועד ליום 31/12/2012 .

הרחבת מדרגת מס רכישה

ראשונה על דירה מגורים יחידה

הוגדלה מדרגת המס הראשונה ליחיד שרכש דירת מגורים והתקיים בו אחד התנאים הקבועים בסעיף 9(ג1א)(1) או (2) לסכום של 1,350,000 ₪ (במקום מדרגת מס ראשונה בסכום של 1,139,320 ש"ח).

- על חלק השווי שאינו עולה על 1,350,000 ₪ - לא ישולם מס.
- על חלק השווי שבין 1,350,000 ₪ לבין 1,610,210 ₪ - 3.5%.
- על חלק השווי העולה על 1,610,210 ₪ - 5%
- תחולה לגבי רכישות שנעשו מיום 21/02/2011 ועד ליום 31/12/2012.

פטור במכירת דירת מגורים מזכה

- בהוראת השעה נקבעו הוראות המאפשרות, למוכר דירת מגורים מזכה, קבלת שני פטורים בנוסף לפטורים להם הוא זכאי מכוח פרק חמישי 1, ע"פ בקשתו שתוגש במועד ההצהרה, ובהתאם לתנאים הבאים:
- הדירה עונה להגדרת דירת מגורים מזכה כהגדרתה בסעיף 49(א).
- המכירה בוצעה בתקופה שבין 1/01/2011 ועד 31/12/2012 (להלן - התקופה הקובעת).
- המוכר מוכר את כל הזכויות במקרקעין שיש לו בדירת מגורים מזכה.
- לא ניתנו כבר שני פטורים בהתאם להוראת השעה.

תקרת הפטור ממס שבח

- מוכר שעמד בתנאים דלעיל וביקש פטור עפ"י הוראת- השעה יהיה זכאי לפטור, כאמור, בהתאם לכללים הבאים:
- אם שווי המכירה עד 2,200,000 ₪ (להלן: "תקרת הפטור") - כל המכירה תהא פטורה ממס.
- אם שווי המכירה עלה על התקרה, המס יחושב כאילו נמכר כל הנכס ללא פטור ותוצאת המס תוכפל בהפרש שבין שווי המכירה לבין סכום התקרה חלקי שווי המכירה.
- במכירת דירת מגורים מזכה אשר התמורה הושפעה מזכויות לבנייה נוספת, יינתן הפטור לדירת המגורים בכפוף להוראות סעיף 49 לחוק, אך לא יותר מתקרת הפטור עפ"י הוראת השעה.
- במכירת חלק מדירת מגורים מזכה, תקרת הפטור עפ"י ה"ש תהיה באופן יחסי לחלקו של המוכר בדירת המגורים.

שלילת הזכאות לפטור

- המכירה הינה של דירת מגורים שהתקבלה בלא תמורה בתקופה שבין 1/11/2010 עד 31/12/2012 .
- המכירה הינה ל"קרוב" כהגדרתו בסעיף 1 לחוק ולעניין המונח "שליטה" כאמור בסעיף 19(4)(ב)(3).
- פטור מלא או חלקי עפ"י הוראה זו לא יינתן למוכר אחד יותר משתי פעמים בתקופת הוראת-השעה.
- 1. לעניין סעיף זה - יראו מוכר ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים למעט ילדים נשואים - כמוכר אחד. (הכללים שחלים על התא המשפחתי נותרו ללא שינוי).

תחולה

— מכירות שנעשו מיום 01/01/2011 ועד ליום
31/12/2012

— מכירה לפי סעיף 49ב(1)

— לעניין סעיף 49ב(1) לחוק - לא יראו במכירה שלגביה
ניתן פטור לפי הוראת-השעה כפטור אותו ניצל המוכר
ב-4 השנים האחרונות, והכול לגבי מוכר דירת מגורים
מזכה לפי הוראות פרק חמישי 1 לחוק בתקופה
הקובעת.

— לאחר תום תקופת הוראת השעה, יראו בפטור הניתן
על פי הוראת השעה, כפטור אותו ניצל המוכר ב- 4
שנים האחרונות לענין סעיף 49(ב)(1).

הפחתת שיעור מס השבח הריאלי לגבי קרקע המיועדת לבניית דירות מגורים

- סעיף 48א(ב1) לחוק קובע, כי השבח הריאלי שיוטל על יחיד שמכר קרקע שנרכשה עד 7/11/2001 יחושב באופן ליניארי, כך שעל השבח הריאלי עד תחילה (7/11/2001) יוטל מס בשיעור מס ההכנסה שחל על היחיד לפי סעיף 121 לפקודה, ועל יתרת השבח הריאלי (מיום 7/11/2001 ועד יום המכירה) יוטל מס בשיעור של עד 20%.
- בהוראת השעה נקבע כי יחיד, לרבות חברה משפחתית (להלן - יחיד) שימכור בתקופה שבין 15/11/2010 ועד 31/12/2011 קרקע המיועדת לבנייה למגורים ושיום הרכישה שלה הינו מ-1/4/1961 ועד 6/11/2001 ישלם מס על השבח הריאלי בשיעור כאמור בסעיף 121 לפקודה ועד שיעור של - 20%.

התנאים המצטברים להחלת התיקון

– המוכר הינו יחיד

– יום הרכישה של הזכות במקרקעין חל בתקופה שבין
6/11/2001 - 1/4/1961

– יום המכירה של הזכות במקרקעין חל בתקופה שבין
31/12/2011 - 15/11/2010

– המכירה היא של זכות במקרקעין שקיימת לגביה, במועד
המכירה, תכנית בנייה מאושרת לבניית 8 דירות לפחות

– בתום 36 חודשים מיום המכירה, הסתיימה בנייתן של 80%
לפחות מהדירות המיועדות לשמש למגורים עפ"י התכנית
שחלה במועד סיום הבנייה או שהסתיימה בנייתן של 8
דירות מגורים, לפי הגבוה.

התקיימות התנאי העתידי

מכיוון שההקלה בשיעורי המס מותנית בתנאי עתידי לפיו בניית דירות המגורים תסתיים בתוך 36 חודשים, נקבע בהוראת-השעה, כי המוכר יחויב במועד המכירה במס כפי שהיה מוטל עליו עפ"י סעיף 48א(ב1) לחוק, קרי, חישוב ליניארי.

לעניין תשלום המס עומדות למוכר שתי אפשרויות:

תשלום המס במלואו עפ"י סעיף 48א(ב1) - אם וכאשר תעמוד המכירה גם בתנאי בניית הדירות, תתוקן השומה ויוחזר למוכר עודף המס ששולם ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 103א לחוק.

תשלום המס עפ"י הוראות סעיף 48א(ב1) ומתן ערובה, להנחת דעתו של המנהל (ערבות בנקאית), לגבי יתרת המס עפ"י השומה שהוצאה. לעניין זה, תוקפה של ערובה זו יהיה עד שיתקיים התנאי של הבנייה.

הוראת ההקלה לא תחול כאשר:

- מכירה שנעשתה בלא תמורה.
- מכירה בין קרובים (בתמורה או ללא תמורה).
- מכירה שקיים לגביה פטור מהמס כולו או חלקו (כגון: מכירה פטורה עפ"י סעיף 49ז).
- מכירה שקיים לגביה שיעור מס מופחת לפי חוק מיסוי מקרקעין או לפי הפקודה.
- מכירה שחלה לגביה הוראות סעיף 5(ב) לחוק.



תחולת ההקלה במס שבח

– מכירות שנעשו מיום 15/11/2010 ועד ליום 31/12/2011.

– לשר האוצר, באישור ועדת הכספים, ניתנה סמכות להאריך את הוראת השעה לעניין הקלה בשיעורי מס השבח לשנה נוספת, קרי עד ל-31/12/2012.

החלטת ממשלה מיום 5.6.2011

מתן פטור ממס שבח

לדירות המשמשות לעסקים,

ביטול הפטור ממס שבח – שניתן כל

ארבע שנים

החל מיום 1.1.2013

הרחבת הפטור ממס שבח

גם לדירות מגורים ששימשו לעסקים

- יינתן פטור ממס שבח גם בעת מכירת דירת מגורים שאינה דירת מגורים מזכה, מאחר שלא שימשה למגורים.
- ובלבד שהדירה תותאם למגורים,
- שיעשה בה שימוש למגורים במהלך שנתיים שלאחר המכירה לפחות,
- יבוטל ההיתר לשימוש חורג בדירה.
- הפטור יהיה מותנה עד חלוף שנתיים מיום המכירה, ויינתן בתום התקופה האמורה, בכפוף להתקיימותם של התנאים המזכים. המוכר יחויב בתשלום מס השבח, כל עוד לא התקיימו התנאים המזכים, ויהיה זכאי להחזר עם התקיימותם. או יפקיד ערובה להבטחת התשלום.

ביטול הפטור במכירת דירת מגורים אחת לארבע שנים

- החל מיום 1.1.2013 יבוטל סעיף 49ב(1) לחוק, ובמקומו ייקבע כדלקמן:
- מוכר דירת מגורים מזכה שבבעלותו יותר מדירת מגורים אחת בישראל ובאזור, יהיה זכאי לפטור ממס שבח בשל התקופה שהיו בבעלותו מספר דירות כאמור, בגין דירה אחת בלבד בכל תקופת זמן נתונה, לפי בחירתו בעת מכירת דירה, וכל יתר הדירות שהיו בבעלותו באותה תקופה יחויבו במס שבח בגין תקופה זו בעת מכירתן.
- לא יינתן פטור כאמור בעת מכירת דירה, אם טרם חלפו 18 חודשים מיום שקיבל המוכר פטור לפי הסעיף האמור, בגין דירה אחרת שמכר.
- לא יחול שינוי בכל הקשור לפטור לדירת מגורים מזכה יחידה, לפי סעיף 49ב(2), 49ג ו-49ד לחוק.

הוראות מעבר לביטול הפטור אחת לארבע שנים



- החל מיום 1.1.2013 - בעת מכירת דירת מגורים מזכה שהייתה דירת מגורים מזכה נכון ליום 31.12.2012, לא תכלול תקופת השבח החייב את התקופה שמיום רכישת הדירה ועד תחילתו של תיקון החוק. בהתאם לכך, ישולם בעת מכירה של דירה כאמור מס שבח בשיעור יחסי, בהתאם ליחס שבין תקופת השבח החייב ובין מלוא תקופת ההחזקה בדירה, מיום רכישתה ועד יום מכירתה.
- בעת מכירת דירת מגורים אשר לא היתה דירת מגורים מזכה ביום 31.12.2012, תכלול תקופת השבח החייב את התקופה שמיום רכישת הדירה ועד למועד הקובע, לפחות, ובכל מקרה לא ינתן פטור ממס לגבי תקופה זו.

הוראות מעבר לביטול הפטור אחת לארבע שנים



- יתוקן סעיף 49 לחוק, יינתן פטור ממס שבח בעת מכירת דירה, עד פעם אחת למוכר אחד, בתנאים המצטברים:
- המוכר מכר דירה אחת, או שתיים, בתוך שנים עשר החודשים שקדמו למכירה (להלן – המכירות הקודמות).
 - התמורה בגין המכירות הקודמות, בצירוף תמורת הדירה הנמכרת, לא עלתה על 2.2 מיליון ₪ (להלן - סך התמורות).
 - המוכר רכש בשנה שלפני מכירת הדירה הנמכרת, או ירכוש בשנה שלאחר מכירתה, דירה אחרת בישראל או באזור, בסכום השווה ל-90% לפחות מסך התמורות, ודירה זו תהיה דירת מגורים יחידה בבעלותו של המוכר משך 6 שנים לפחות מיום רכישתה או מיום מכירת הדירה הנמכרת, לפי המאוחר מביניהם.

תם ולא נשלם...



רמי אריה, עו"ד ר"ח
rami@ralc.co.il
www.ralc.co.il