

# תכנוני מס ומלכודות מס שבה בעקבות הרפורמה במיסוי מקרקעין



ניר הורנשטיין, עו"ד (חשבונאות)  
אלטר עורכי דין  
תשרי תשע"ד ספטמבר 2013

# ניצול הרפורמה לשם מכירת מספר דירות בפטור או במס מועט

בעלים של 2 דירות, שלא מכר ב - 4 השנים האחרונות.

## המתווה האופטימלי:

1. מכירת דירה אחת עד סוף 2013 בפטור ממס לפי 49ב(1)
2. מכירת דירה שניה - הדירה הופכת לדירה יחידה ולכן זכאי למכור החל מיום 1.1.2014 בפטור ממס (על פי הפטור החדש - 49ב(2)).

התוצאה: מכירת שתי דירות בפטור מלא תוך פרק זמן קצר

# ניצול הרפורמה לשם מכירת מספר דירות בפטור או במס מועט

בעלים של 3 דירות או יותר:

## המתווה האופטימלי:

1. מכירת דירה עד סוף 2013 בפטור ממס לפי 49ב(1) (בהנחה שאכן לא נמכרה דירה בפטור ב - 4 השנים קודם לכן)
2. מכירת דירה נוספת בראשית 2014 - בלינאריות (התוצאה: מס אפסי)
3. ניתן למכור עוד דירה על פי חישוב לינארי בתקופת המעבר - 4 שנים לאחר המכירה הנוכחית בפטור (לקראת סוף 2017)
4. אפשרות למכור דירות נוספות על פי לינאריות תיכנס לתוקפה החל מיום 1.1.2018 - באופן בלתי מוגבל!

# ניצול הרפורמה לשם מכירת מספר דירות בפטור או במס מועט

## נוסחת הלינאריות - סעיף 48א(ב2):

"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..."

" 'השבח הריאלי עד יום המעבר' - לעניין מכירת דירת מגורים מזכה שנעשתה לאחר 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"

# ניצול הרפורמה לשם מכירת מספר דירות בפטור או במס מועט

## מסקנה:

המועד הקובע לצורך נוסחת הלינאריות (אפס מס עד סוף 2013) הינו יום הרכישה, אף אם במועד זה לא הייתה בנויה דירה על המקרקעין.

□ ניתן ללמוד על הלאו מלשון ההן גם מהשוואה להוראות סעיף 49ב(2) המתקנות בהן מצוין:

"והמוכר הוא בעל הזכות בה במשך 18 חודשים לפחות מיום שהייתה לדירת מגורים"

# ניצול הרפורמה לשם מכירת מספר דירות בפטור או במס מועט

## דוגמה:

מגרש נרכש בשנת 1970. על המגרש ניתן לבנות 10 דירות.

חלופה א': מכירה כיום כמגרש

שיעור מס לינארי:

- 1.1.1970 עד 7.11.2001 - מס שולי 48% (החל מ-2014 - 50%)
- 7.11.2011 עד 31.12.2011 - מס בשיעור 20%
- 1.1.2012 עד 15.09.2013 - מס בשיעור של 25%

**מס משוקלל: 40.67% (בתוספת מס יסף 2%)**

□ במקרה של עסקת קומבינציה יחול שיעור המס האמור על החלק הנמכר

# ניצול הרפורמה לשם מכירת מספר דירות בפטור או במס מועט

חלופה ב': בניה ומכירת דירות בשנת 2018

שיעור מס לינארי:

- 1.1.1970 עד 31.12.2013 - מס בשיעור 0%
- 1.1.2014 עד 1.1.2018 - מס בשיעור של 25%

מס משוקלל: כ - 2%!!

□ קיימת אפשרות מכירה של עד 2 דירות עוד קודם - בתקופת המעבר  
(1.1.2014 עד 31.12.2017)

# ניצול הרפורמה לשם מכירת מספר דירות בפטור או במס מועט

- ▶ פער גדול ומהותי בין מיסוי דירות מגורים לבין נכסים אחרים.
- ▶ שינוי מהותי של שיקולי הכדאיות בין בניה עצמית לבין מכירת מגרש או עסקת קומבינציה.
- ▶ זהירות: במקרים מסוימים, רשויות המס עשויות לטעון כי בניה עצמית מהווה בגדר פעילות עסקית המתחייבת בשיעורי מס שולי (עד 50% ובתוספת מס יסף) וכן במע"מ.



# ניצול הרפורמה לשם מכירת מספר דירות בפטור או במס מועט

## נקודות לתשומת לב וזהירות:

- ▶ ניצול הלינאריות החדשה (0% מס) מוגבל לעד 2 דירות בתקופת המעבר.
- ▶ בכל מקרה, נדרש שבמועד מכירת הדירה השנייה היה המוכר זכאי לפטור לפי 49ב(1) בנוסחו הקודם (חלפו 4 שנים).
- ▶ תנאי נוסף לניצול הלינאריות הינו חלוף תקופת הצינון על פי הדין הקודם (149) ושהמכירה אינה לקרוב.
- ▶ כל מכירה נוספת (או אם וככל שבמכירה השנייה טרם חלפו 4 שנים ממכירה בפטור) תתחייב במס בשיעורים הישנים (הגבוהים).
- ▶ מתנה לקרוב שנעשתה החל מ - 1.8.2013 תיחשב כמנצלת את הזכות ללינאריות החדשה של נותן המתנה.

# נוסחת הלינאריות - השפעות נוספות

מאחר שהלינאריות מחושבת לפי תקופות, היא עשויה להוביל לגידול משמעותי במס במקרה של המתנה בטרם מכירה, בייחוד בדירות יוקרה. לדוגמה:

דירה נרכשה ב - 01.01.2008.

השבח הגלום עד כה 10 מיליון ₪.

מכירה ב - 01.01.2014 : 0 מ ₪

מכירה ב - 01.01.2015 : 356,864 ₪.

מכירה ב - 01.01.2018 : 999,863 ₪.

▶ הערה: האמור בהתעלם מהשפעת אינפלציה ועליית ערך בין השנים

# חרטה מחיוב וחרטה מפטור

תיקון החקיקה מהווה עילה טובה לצורך חרטה מחיוב וחרטה מפטור (ניתן להסיק גם מהוראת הביצוע לעניין הוראת השעה):

▶ חרטה מחיוב – יחיד שביקש להתחייב במס מאחר שצפה שימכור דירת מגורים עם שבח גבוה יותר בתוך פחות מ – 4 שנים. כיום – רצוי להמיר את החיוב בפטור ולקבל החזר מס.

▶ חרטה מפטור – עשויה לאפשר מכירת 2 דירות מגורים כבר בראשית 2014, האחת ללא מס והאחרת בלינאריות (כמעט ללא מס).

# השוואת מס הרכישה בין דירה יחידה לדירה שנייה החל מיום 1.08.2013

הפרש המס (₪)	מס רכישה כדירה שנייה (₪)	מס רכישה כדירה יחידה (₪)	שווי מכירה (₪)
78,077	79,107	1,030	1,500,000
86,740	109,107	22,367	2,000,000
104,059	201,426	97,367	3,500,000
124,059	271,426	147,367	4,500,000
124,059	1,611,426	1,487,367	20,000,000

# תכנון נכון לצורך חיסכון במס רכישה

- ❖ ניצול הוראות לעניין דירה יחידה (חלק של עד שלישי אינו פוסל)
- ❖ ניצול הוראות לעניין חלוקת נכסי עזבון בין יורשים
- ❖ ניצול הוראות לעניין דירה חלופית (מכירה תוך 24 חודשים או 12 חודשים).
- ❖ במקרים מתאימים: התארגנות משפחתית מבעוד מועד לעניין מתנות בטרם הרכישה (ר' לעיל סייג לעניין השלכות בתקופת המעבר)
- ❖ תושבי חוץ – האמנם היעדר זכאות לשיעורים הנמוכים?

# תחולת מדרגות מס הרכישה הגבוהות

- ▶ מס הרכישה על דירות מגורים הפך במקרים רבים ליקר יותר מאשר מס הרכישה על נכסים אחרים (העומד על 6% ולעיתים 5%).
- ▶ התחולה - "במכירת זכות במקרקעין, שהם בניין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים".
- ▶ לא יחול במקרה של דירה המהווה "מלאי עסקי"

# תחולת מדרגות מס הרכישה הגבוהות

## מה דינן של זכויות בניה נוספות לעניין חיוב כדירת מגורים?

- ▶ לעניין מס שבח (לרבות לעניין נוסחת הלינאריות לשיעור המס) – חלה הפרדה בין הנכס לבין זכויות בניה נוספות שמעבר לתקרת 249.
- ▶ לעניין מס רכישה – לגישת רשויות מיסוי יכללו גם זכויות בניה בלתי מנוצלות בחלק משווי הנכס (להבדיל מההפרדה לצרכי מס שבח לא יבוצע פיצול אנכי).
- ▶ עם זאת, כאשר ניתן לבצע פיצול (אופקי) פיזי – אין מקום להחלת שיעורי המס של דירות מגורים (ע"א 61/80 אלבוים, ע"א 152/79 שוורץ, עמ"ש 1383/95 מ.א.ס.ח.)

# דירה יחידה במס שבח – לתשומת הלב

חלק של עד שלישי אינו פוסל דירה מלהיחשב כדירה יחידה (ג49).  
לכאורה, אפשרי להיות בעלים של 1/3 בלבד במספר דירות עם בעלים  
נוספים (לדוגמה אחים), עם זאת:

- ▶ לא יחול פטור ממס על החלק של השליש (לאור הוראות סעיף  
49ב(2) החדשות. עם זאת, ככל שהחלק יגדל עשוי לחול הפטור)
- ▶ ע"א 9368/07 לודמילה מאיר – בעלות בחלק של 3/16 במספר  
דירות מגורים באותו בניין אינה נכנסת לסייג של ג49.
- ▶ מתנות בין אחים אינן פטורות עוד ממס שבח (יש עדיין פטור ממס  
רכישה), למעט אם מקור המתנה בהורים.



# דירה יחידה במס שבח – לתשומת הלב

- ▶ הפטור ממס שבח לדירה יחידה מותנה בהחזקה בנכס כדירה במשך 18 חודשים לפחות מיום שהפכה לדירה. לא ניתן עוד למכור מיד עם קבלת טופס 4 (בשונה מהדין והנהג קודם לתיקון).
- ▶ הפטור ממס שבח לדירה יחידה יחול בתקופת המעבר (1.1.2014 עד 31.12.2017) רק אם ביום 1.1.2014 המוכר החזיק בדירת מגורים אחת בלבד. בכל מקרה אחר לא יחול פטור גם אם המוכר הינו בעל דירת מגורים יחידה.
- ▶ לעניין מניין הדירות – ייחשבו רק דירות שבנייתן הסתיימה.

# דירה יחידה במס שבח – לתשומת הלב

תושב חוץ –

"יראו תושב חוץ כמי שיש לו דירת מגורים במדינה שבה הוא תושב, כל עוד לא המציא אישור משלטונות המס באותה מדינה כי אין לו דירה כאמור"

▶ הצורך הינו בהמצאת אישור רשויות המס דווקא

▶ האישור הוא נגטיבי – אישור שאין לו דירה – קושי בלתי מבוטל

▶ הדרישה הינה להיעדר דירה במדינת התושבות בלבד – בהקשר זה יש לבחון מהי מדינת התושבות

▶ האם עשוי להיחשב כתושב ישראל לאור רכישת הדירה

▶ השפעות נוספות אפשריות ביחס לתושבי חוץ

# מתנות בין קרובים

- ▶ ביטול האפשרות לפטור ממס שבח במתנות בין אחים (החל מ - 1.08.2013), למעט אם מקור הנכס הוא מהורה או הורי הורה במתנה או בירושה. יחול שליש מס רכישה (טרם תוקנו התקנות).
- ▶ הארכת תקופת הצינון ל - 4 שנים / 3 שנים בתלות במגורים בדירה.
- ▶ במכירה החל מ - 1.1.14 הפטור ממס (למי שזו מכירת דירת מגורים יחידה ביום המעבר) יחושב לפי תקופת הצינון החדשות!
- ▶ הזכות ללינאריות בתקופת המעבר מותנית בסיום תקופת הצינון לפי הדין הקודם.
- ▶ לגבי מתנות שניתנו לפני 1.8.13 הזכות ללינאריות בתקופת המעבר נמנית על חשבון מעניק המתנה.
- ▶ אפשרויות לטעון שכלל אין תחולה לסעיף 149 לאור הנסיבות

# נקודות נוספות

149 - החזקה באמצעות חברה בדירת מגורים כאשר ההחזקה המשורשרת היא למעלה משליש תיחשב כדירה נוספת לצורך מס שבח.

## חברת בית

בעוד שלגבי חברה משפחתית בוצע תיקון חקיקה המונע את ניצול השקיפות שלא על בסיס קבוע, הרי שלא בוצע תיקון מקביל ביחס לחברת בית - מאפשר עדיין את היבט ההשקפה, ומס שבח עד רמת בעלי המניות היחידים.

סוף