

הרפורמה במס - 2013

הרצאתה של

אפרת סולומון, עו"ד

מאיר מזרחי ושות' – משרד עורכי דין

רח' אבא הלל 14 רמת גן

טל: 03 6129797



כללי

הרפורמה עוסקת בכמה מישורים:

- ביטול מסלול הפטור הכללי לפי סעיף 49ב(1) לחוק;
- קביעת שיעור מס מוטב למכירת דירות מגורים;
- שינוי תנאי הפטור לדירת מגורים יחידה;
- מיסוי דירות יוקרה;
- שינוי מעמד המיסוי של תושבי חוץ;
- שינויים במיסוי של מתנות;

ביטול הפטור לדירות להשקעה

מסלולי הפטור כיום –

- סעיף 49ב(1) מסלול פטור כללי למי שמחזיק יותר מדירה אחת. ניתן לניצול פעם בארבע שנים.

- סעיף 49ב(2) מסלול פטור לדירה יחידה. ניתן לניצול פעם ב-18 חודשים.

השינוי המרכזי בחוק שינוי סדרי עדיפויות לאומיים – ביטול מסלול הפטור הכללי החל מיום 1/1/2014.

המס בתקופת המעבר

- בתקופת המעבר (מיום 1/1/2014 עד 31/12/2017) נקבעה בחוק הוראה מקילה לפיה ניתן יהיה למכור בשיעור מס מוטב שתי דירות בלבד.
- שיעור המס המוטב – בגין התקופה שעד ליום 01/01/2014 שיעור המס הוא 0% ובגין התקופה שמיום זה ואילך – 25%.
- החלוקה בין תקופות השבח הינה ליניארית ובהתעלם מעליית הערך בפועל.

המס בתקופת המעבר

- שיעור המס המוטב אינו מוגבל לסך של 4.5 מיליון ₪. זאת בדומה לפטור הישן של סעיף 49ב(1) לחוק.
- שיעור המס המוטב חל רק על השבח הריאלי – שבח אינפלציוני חייב – 10%.
- שיעור המס המוטב חל רק על דירות מגורים מזכות ולא על זכויות בנייה, למעט זכויות בנייה הפטורות מכוח 49ז לחוק.

המס בתקופת המעבר

- מכירת שתי דירות מגורים בלבד!
- התנאי המרכזי לשיעור מס מוטב – זכאות לפטור ממס לפי סעיף 49ב(1) במכירה של לפחות אחת משתי הדירות בתקופת המעבר.
- בדירות שנתקבלו במתנה לפני 1/1/2014 – חלפו תקופות הצינון לפי 49 בנוסח הישן.
- המכירה אינה לקרוב, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.

המס בתקופת המעבר

**מכירת דירה שלא בהתאם לתנאי המעבר בתקופת
המעבר תתחייב בשיעור מס שבח רגיל!**

מיום 1/4/1961 - 7/11/2001 – שיעור מס השולי הגבוה
ליחיד בשנת 2013 – 48%;

מיום 7/11/2001 - 31/12/2011 – 20%;

מיום 1/1/2012 ואילך – 25%

שיעור מס משוקלל עלול להגיע עד 42%.

המס בתקופת המעבר

- במקרה של מכירת דירה שהתקבלה במתנה לאחר 1/8/2013 בחינת הזכאות לשיעור המס המוטב תעשה לגבי נותן המתנה.
- לא ניתן לפיכך להרחיב את מספר הדירות לגביהן יינתן שיעור מס מוטב באמצעות הענקת מתנות.

שיעור המס בתקופת הקבע

- בתקופת הקבע שיעור המס יהיה בדומה לתקופת המעבר (בתקופה שעד ליום 01/01/2014 – שיעור מס של 0% ובתקופה שלאחר מכן – 25%).
- ההבדל הגדול – אין מגבלה של שתי דירות!
- ניתן יהיה למכור כמה דירות שרוצים (כמובן בכפוף לסיווג כמלאי עסקי).

פטור ממס – דירה יחידה

- הרפורמה במס מעלה את קרנו של סעיף 49ב(2) לחוק – מסלול הפטור לדירה יחידה.
- סעיף זה שמיעטו לעשות בו שימוש הופך להיות כלי מרכזי בתכנון המס.
- בהתאם נערכו בו כמה התאמות חשובות.

פטור לדירה יחידה

- התנאי המרכזי – שהדירה תהיה הדירה היחידה.
- מהו המועד הקובע לעניין הבדיקה שמדובר בדירה יחידה?
- בעבר היה צריך לבדוק בארבע שנים שקדמו למכירה. כיום תנאי זה בוטל.
- עם זאת, ישנה הבחנה בין תקופת המעבר להוראת הקבע: בתקופת הקבע הבחינה תעשה ביום המכירה בלבד. בתקופת המעבר הבחינה תעשה גם ליום 01/01/2014.

הפטור ממס לדירה יחידה

- דהיינו אם לנישום יש שתי דירות ביום 01/01/2014 והוא מוכר אחת מהן בשיעור מס מוטב הוא לא יוכל למכור את הדירה השניה בפטור ממס לפי סעיף 49ב(2).
- המטרה היא כמובן לא לקבוע כפל הטבה בניגוד לכוונת המחוקק.

הפטור ממס לדירה יחידה

- תא משפחתי – חשוב לציין כי דירה יחידה נבחנת בהתאם לחזקת התא המשפחתי.
- דירה השייכת לבן הזוג או לילד מתחת לגיל 18 מוציאה מהגדרת דירה יחידה.
- הגדרת דירת מגורים מתייחסת אך ורק לדירה שבנייתה הסתיימה.

הפטור ממס לדירה יחידה

- סעיף 49 ד - דירה המוחזקת על ידי חברה בשליטה תיווסף למניין הדירות.
- התנאי לכך – החלק היחסי בדירה העולה מתוך הזכויות באיגוד – למעלה משליש הדירה.
- אם הדירות בבעלות האיגוד מהוות מלאי עסקי או דירות שהושכרו בשכירות מוגנת לפני 01/01/1997 אין בעיה.

הפטור ממס לדירה יחידה

מתי דירה יחידה תחשב לדירה יחידה גם אם יש למוכר דירה נוספת?

- דירה שחלקו של המוכר בה אינו עולה על שליש;
- דירה שהושכרה בשכירות מוגנת לפני – 01/01/1997;
- דירה שנרכשה כתחליף לדירה הנמכרת ב-18 החודשים שקדמו למכירה;
- דירה שהתקבלה בירושה והתקיים לגביה סע' 49ב(5).

הפטור ממס לדירה יחידה

- במסגרת הוראות סעיף 49ב(2) לחוק נקבע כי תנאי לפטור הינו אי מכירת דירה בפטור זה ב-18 החודשים שקדמו למכירה.
- מכאן שאם נעשה שימוש בפטור אחר (למשל הפטור לפי סעיף 49ב(1) עד ליום 01/10/2014) – אין בעיה.

הפטור ממס לדירה יחידה

- סייג חדש – על מנת להקשות על משקיעים נקבע כי הפטור יינתן בתנאי שהמוכר היה בעל הזכויות בדירת מגורים במשך תקופה של 18 חודשים לפחות.
- קיימת דרישה להחזקה מינימאלית של 18 חודש, ואם מדובר בדירה חדשה מניין התקופה יחל לאחר סיום הבניה וקבלת טופס 4.

מיסוי דירת יוקרה יחידה

- סייג חדש – הפטור ינתן עד לתקרה של 4.5 מיליון ₪.
- יתרת התמורה תחוייב כמכירה של זכות אחרת בדירת מגורים מזכה.
- כלומר, יתרת התמורה תחוייב במס מוטב (לינארי).
- תקרת הפטור חלה גם על דירה שהתקבלה בירושה.

תושבי חוץ

- ביטול הפטור לתושבי חוץ שיש לו דירה נוספת במדינה שבה הוא תושב.
- הזכאות לפטור הינה רק לתושב ישראל.
- יראו תושב חוץ כמי שיש לו דירה נוספת אלא אם כן המציא אישור משלטונות המס במדינת התושבות שאין לו דירה.
- תושבי חוץ יכולים ליהנות משיעור המס המוטב בהתאם לתנאים שנזכרו לעיל.

העברות ללא תמורה

- הארכת תקופות הצינון – ההבחנות שהיו בסעיף 149 בוטלו. ההבחנה היחידה האם גר בדירה. מי שלא גר ארבע שנים, ומי שגר שלוש שנים.
- תקופות הצינון החדשות יחולו על שימוש בפטור לדירת מגורים יחידה החל מיום 1/1/2014.
- שימוש בשיעור המס המוטב כפוף לחלוף תקופות הצינון הישנות.

העברות ללא תמורה

- מתנות לקרובים – לא ניתן להעניק מתנה לאחים בפטור ממס לפי סעיף 62.
- חריג לכלל: זכויות שהתקבלו בירושה או במתנה מהורה או מהורה הורה.
- בתקופת המעבר – לא ניתן להשתמש בשיעור המס המוטב לגבי מכירה בקרוב, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.

הפטור ממס לדירה יחידה – תכנוני מס

- מי שמחזיק היום שתי דירות (ולא מכר בדירה בארבע השנים האחרונות) ורוצה למכור את שתיהן בפטור ממס צריך לפעול כדלקמן:
- בשנת 2013 למכור דירה בפטור ממס לפי סעיף 49ב(1).
- בשנת 2014 למכור דירה בפטור ממס לפי סעיף 49ב(2).
- אם התמורה הצפויה בגין אחת הדירות הינה למעלה מ-4.5 מיליון ₪ כדאי שזו תהיה הדירה הראשונה.

שיעור המס בתקופת המעבר

איך מחשבים את שיעור המס במקרה של רכישת קרקע בתאריך ישן ובניה על הקרקע דירת מגורים בתאריך חדש? האם שיעור המס בהוראת שעה יחול על כל התקופה? רשויות המס הביעו עמדה מקלה בעניין.

ניצול הרפורמה לשם מכירת מספר דירות במס מוטב

- דוגמה:

מגרש נרכש בשנת 1970, על המגרש ניתן לבנות כ-10 דירות.

חלופה א': מכירה כיום כמגרש, שיעור מס שבח משוקלל כ-41%.

חלופה ב': עסקת קומבינציה – שיעור המס יחול על החלק הנמכר בלבד.

ניצול הרפורמה לשם מכירת מספר דירות במס מוטב

חלופה ג': בנייה עצמית ומכירת דירות שבנייתן תסתיים
בשנת 2018

שיעור מס מוטב:

- 1.1.1970 עד 31.12.2013 – מס בשיעור 0%.
- 1.1.2014 עד 1.1.2018 – מס בשיעור של 25%.
- מס משוקלל של 2% בלבד!!!

מיסוי דירות יוקרה לא יחידה

דוגמה:

דירה נרכשה ב-1.1.2008

השבח הגלום 10,000,000 ₪

מכירה ב-1.1.2014: 0 ₪

מכירה ב-1.1.2015: כ- 357,000 ₪

מכירה ב-1.1.2018: כ- 1,000,000 ₪.

(בהתעלם מהשפעת אינפלציה ועליית ערך)

מיסוי דירת יוקרה יחידה – זכאות לשיעור מס מוטב מעל התקרה

הדירה נרכשה ב- 1.1.2008
שווי מכירה: 10,000,000 ₪
שבח גלום: 7,000,000 ₪
מכירה ב-1.1.2014: 0 ₪.
מכירה ב-1.1.2015:
החלק הפטור: $4.5/10 = 45\%$
השבח הפטור 3,150,000 ₪.

מיסוי דירת יוקרה יחידה – זכאות לשיעור מס מוטב מעל התקרה

השבח החייב במס מוטב: 3,850,000 ₪.
החלק החייב: $14.28\% = 1/7$
השבח החייב: כ-550,000 ₪.
המס (25%): כ-137,500 ₪.

חן חן על ההקשבה
אפרת סולומון, עו"ד
מאיר מזרחי ושות' משרד עו"ד



0-1-7