

מיסוי דירות מגורים

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;
- הפטור בירושה;
- הפטור לדירת מגורים בעסקת מכר חלקי (קומבינציה);

ביטול הפטור לדירות להשקעה

מסלולי הפטור עד לסוף שנת 2013 –

- 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 בתיקון 76 לחוק – ביטול מסלול הפטור הכללי החל מיום 1/1/2014.

שיעור מס מוטב

- שיעור המס המוטב – בגין התקופה מיום הרכישה ועד ליום 01/01/2014 שיעור המס הוא 0% ובגין התקופה שמיום זה ואילך – 25%.
- החלוקה בין תקופות השבח הינה ליניארית ובהתעלם מעליית הערך בפועל.

דוגמה לחישוב הלינארי החדש

דוגמה:

דירה נרכשה ב-1.1.2009
השבח הגלום 10,000,000 ₪
מכירה ב-1.1.2014 : 0 ₪
מכירה ב-1.1.2015 :
 $= 25\% * 10,000,000 * 1/6$
כ- 417,000 ₪

המשך

מכירה ב-1.1.2019:
 $= 25\% * 10,000,000 * 5/10$
כ-1,250,000 ₪.

(בהתעלם מהשפעת אינפלציה ועליית ערך)

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.

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% (קיימת כוונה לבטל מס זה).
- שיעור המס המוטב חל רק על דירות מגורים מזכות ולא על זכויות בנייה, למעט זכויות בנייה הפטורות מכוח 49ז לחוק. זכויות אלה חייבות בשיעור מס רגיל.

המס בתקופת המעבר – תנאים לזכאות

- מכירת שתי דירות מגורים בלבד!
- בהתאם להוראת הביצוע של רשויות המס (5/13) ניתן למכור דירה אחת במס מוטב ללא עמידה בתנאי סעיף 49ב(1). במכירת הדירה השניה יש לעמוד בתנאי סעיף 49ב(1) לחוק.
- בדירות שנתקבלו במתנה לפני 01/08/2013 – חלפו תקופות הצינון לפי 149 בנוסח הישן.
- המכירה אינה לקרוב, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.

העברות ללא תמורה

- 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.

שיעורי מס רגילים

**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%.

שיעור המס הרגיל חל גם על זכויות בנייה.

שיעור המס המוטב בתקופת הקבע

- בתקופת הקבע שיעור המס יהיה בדומה לתקופת המעבר (בתקופה שמיום הרכישה ועד 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).
- אין תקופות צינון בהעברה ללא תמורה (להבדיל מדירה יחידה).

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

- 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 נוספת 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 49ג

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).

49ג - המשך

- מה קורה כאשר יש למוכר לצד הדירה העיקרית 25% בדירה בירושלים ו- 10% בדירה באילת?
- עמדת רשויות המס בהוראת ביצוע 5/13 היא שהדירות אינן מצטרפות ולפיכך הדירה העיקרית אינה מאבדת את מעמדה כדירה יחידה.
- אם מדובר בשתי דירות באותו בניין אזי חלקי הדירות מצטרפים ושוללים את המעמד של הדירה העיקרית כדירה יחידה (פסק דין לודמילה).

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

- 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 01/01/2014) – 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.
- בדירת פינוי ובינוי חדשה (חלופית) יש להביא בחשבון גם את התקופה בה החזיק המפונה בדירה המיועדת לפינוי.
- בדירות ירושה ניתן יהיה להביא בחשבון גם את תקופת ההחזקה של המוריש.
- 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 ₪.
- לפי עמדת רשות המיסים התקרה היא לדירה ולא למוכר.
- יתרת התמורה תחוייב כמכירה של זכות אחרת בדירת מגורים מזכה.
- כלומר, יתרת התמורה תחוייב במס מוטב (לינארי), אם התקיימו תנאי הזכאות למס המוטב.
- תקרת הפטור חלה גם על דירה שהתקבלה בירושה.

דוגמה לחישוב המס בדירת יוקרה, שילוב של פטור דירה יחידה וחישוב לינארי חדש

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 ₪.

המשך

השבח החייב במס מוטב: 3,850,000 ₪.

החלק החייב: $14.28\% = 1/7$

השבח החייב: כ-550,000 ₪.

המס (25%): כ-137,500 ₪.

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 בכפוף לתנאים שנזכרו לעיל.
- תושבות נדרשת גם בשימוש בפטור של ירושה 49ב(5) ביחס ליורש ולמוריש.

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 בתקופת המעבר כפוף לחלוף תקופות הצינון הישנות, אם המתנה ניתנה לפני 1/8/2013.
- אם המתנה ניתנה לאחר 1/8/2013, תנאי הזכאות למס המוטב יבדקו לגבי נותן המתנה.

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.

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!!!

פחת בדירות מגורים

- על פי ה"ב 5/2007, ינוכה פחת מעלות הרכישה גם במסלול ההשכרה הפטור ממש החל מחודש פברואר 2007.
- במסלול ההשכרה של 10% או של שיעורי המס הרגילים, המחוקק מחייב להביא בחשבון את הפחת בחישוב עלות הרכישה.

תחשיב פחת

דוגמה:

יום רכישת הזכויות: 1/1/2014

עלות הרכישה: ₪ 1,200,000

הנכס הושכר במשך תקופה של 10 שנים במסלול הפטור

חישוב הפחת:

החלק המופחת: $1,200,000 * \frac{2}{3} = 800,000$ ₪

פחת: $320,000 = 10 * 4\% * 800,000$ ₪

המשך

עלות רכישה מופחתת:

$$₪ 880,000 = 1,200,000 - 320,000$$

מס על השבח בהנחה ששווי המכירה לא השתנה
ובהתעלם משיקולי אינפלציה:

$$₪ 80,000 = 25\% * 320,000$$

השכירות!

שבח אינפלציוני חייב

- בשנת 94 ביטל המחוקק את המס על השבח האינפלציוני בשיעור של 10%.
- תחולת הביטול היתה מיום 01/01/1994 ואילך.
- לפיכך בנכסים שנרכשו לפני מועד זה חל מס בשיעור של 10% על השבח האינפלציוני.
- חישוב המס הלינארי חל אך ורק על השבח הריאלי והוא אינו חל על השבח האינפלציוני החייב.
- רשויות המס הודיעו על כוונה לבטלו באופן רטרואקטיבי אך עד היום לא נעשה דבר.

מס על השבח האינפלציוני החייב - תחשיב

דוגמה:

שווי מכירה: 1,000,000 ₪

יום מכירה: 31/12/2014

יום רכישה: 1/1/1971

שווי רכישה: 10 ₪ = 100,000 ל"י

שווי רכישה מתואם ליום 31/12/1993: 310,000 ₪

מס על השבח האינפלציוני החייב: 31,000 ₪

מס לפי החישוב הלינארי החדש על השבח הריאלי: כ-2,000 ₪

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



0-1-7