



מיסוי דירות מגורים

רו"ח אלי גורנשטיין
נובמבר 2011

ענף הנדל"ן – רקע לחקיקה

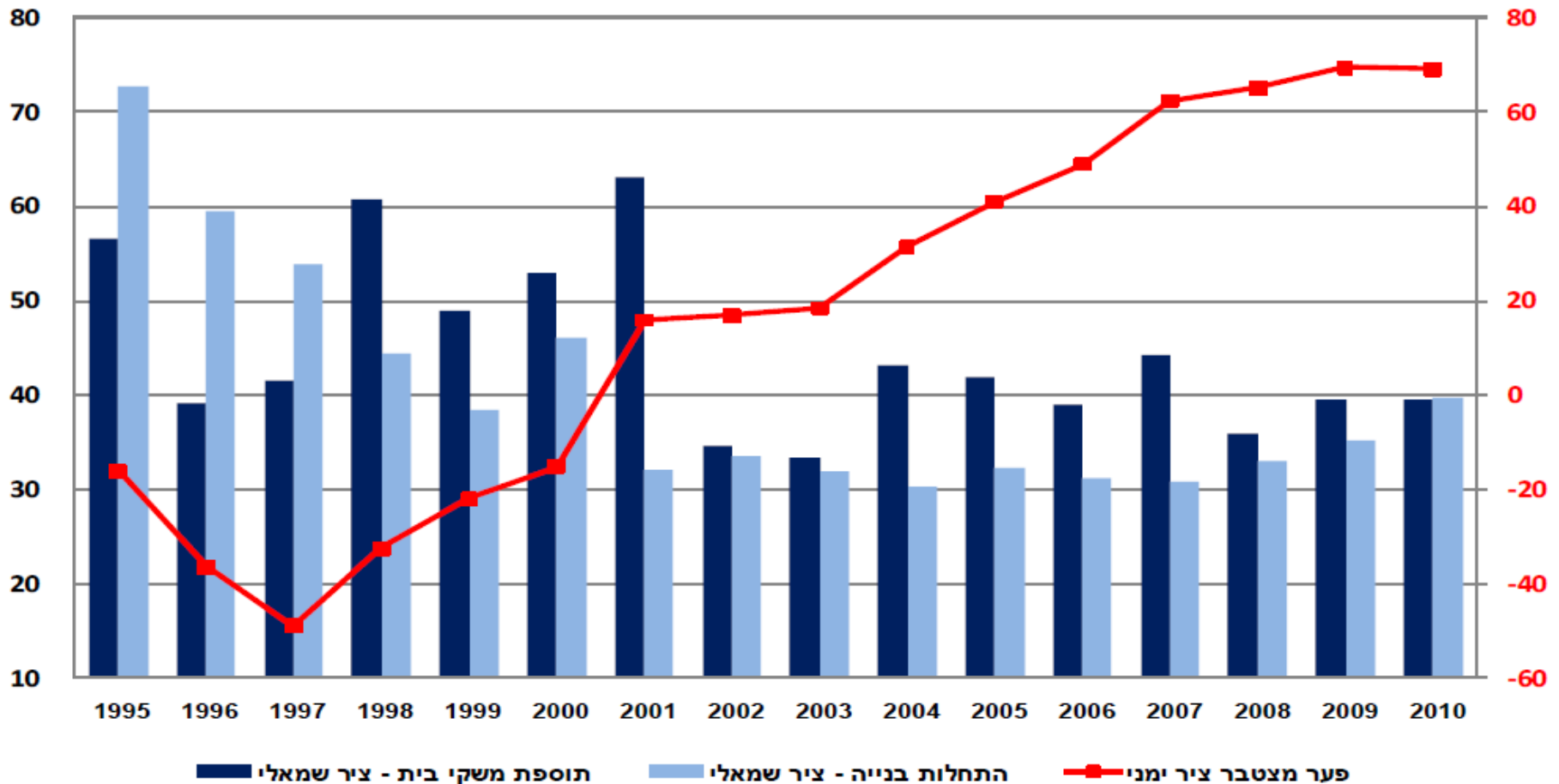
חוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים – הוראת שעה), התשע"א
2011 (24.2.2011)

חוק מיסוי מקרקעין (תיקוני חקיקה) (הוראת שעה), התשע"א-2011
(3.8.2011)

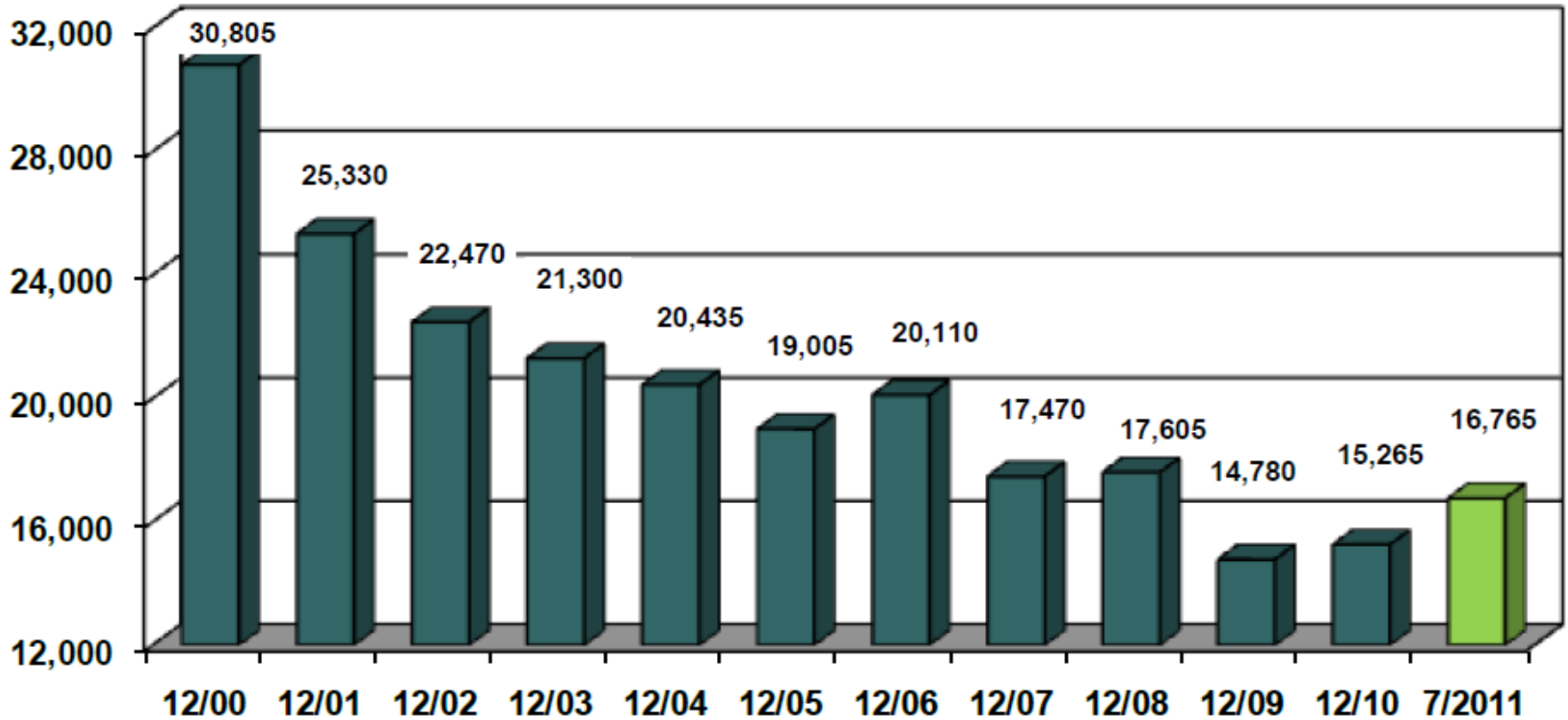


התחלות בניה

תוספת משקי הבית לעומת התחלות בנייה ופער ביקוש מצטבר - בין שנים 1995-2010, באלפים

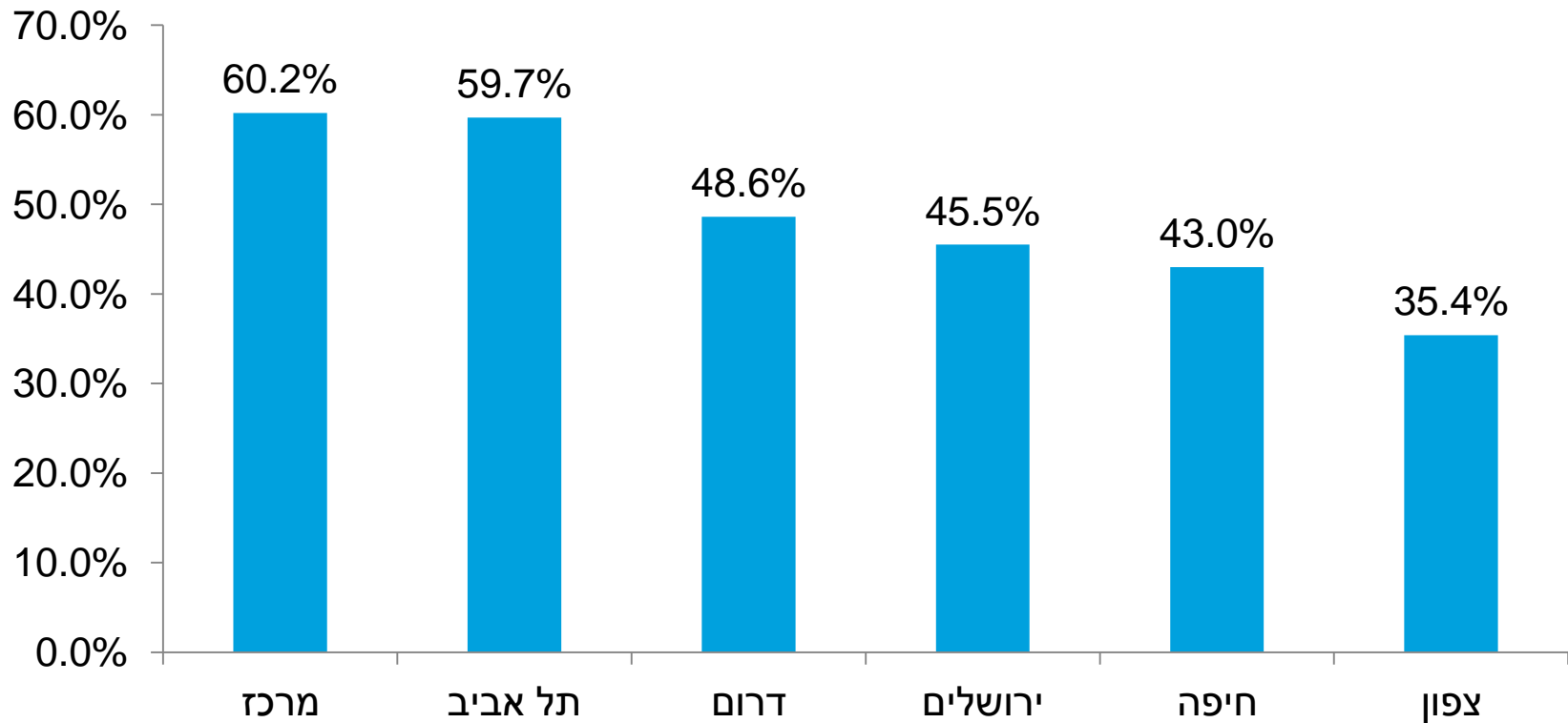


מלאי הדירות החדשות הלא מכורות



מחירי הדירות

אחוז השינוי המצטבר במחירי הדירות לפי מחוזות (למ"ס) בין השנים 2008-06/2011



חוק מיסוי מקרקעין
הגדלת ההיצע של דירות מגורים -
הוראות שעה, התשע"א

תמצית

- הגדלת שיעורי מס הרכישה לדירות להשקעה.
- הפחתת מס רכישה לדירת מגורים יחידה.
- הקלה בשיעורי המס על השבח הריאלי במכירת קרקע המיועדת לבניית דירות מגורים.
- מתן פטור נוסף ממס שבח במכירת שתי דירות מגורים מזכות.



הגדלת שיעורי מס הרכישה לדירות להשקעה

על מנת לצמצם את כדאיות רכישת דירות להשקעה הוחלט להגדיל את שיעורי מס הרכישה על דירה שאינה דירת מגורים יחידה.

להלן מדרגות המס לתקופה שמיום 21.2.2011 ועד 31.12.2012:

- 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%

הפחתת מס רכישה לדירת מגורים יחידה

הוחלט להגדיל את מדרגת המס הראשונה ליחיד הרוכש דירת מגורים והתקיים בו אחד התנאים להלן:

- הדירה שרכש היא דירתו היחידה
- במידה והדירה שרכש היא דירה שנייה בבעלותו, דירת המגורים הראשונה תימכר תוך 24 חודשים מיום רכישת הדירה השנייה ואם רכש את הדירה מקבלן- תוך 12 חודשים ממועד קבלת החזקה בדירה.



להלן מדרגות המס לתקופה שמיום 21.2.2011 ועד ליום 31.12.2012:

- על חלק השווי שאינו עולה על 1,350,000 ₪ - לא ישולם מס.
- על חלק המס שבין 1,350,000 ₪ לבין 1,601,210 ₪ - 3.5%.
- על חלק השווי העולה על 1,601,210 ₪ - 5%.

הקלה בשיעורי המס על השבח הריאלי במכירת זכות במקרקעין המיועדת לבניית דירות מגורים

בהוראת השעה נקבע שיעור מס שבח מופחת של עד 20% על מלוא השבח הריאלי
בהתקיים התנאים הבאים:

1. המכירה הינה של יחיד (או חברה משפחתית, אך לא חברת בית)
2. יום הרכישה חל בתקופה שבין 1.4.1961 לבין 6.11.2001.
3. יום המכירה חל בתקופה שבין 15.11.2010 לבין 31.12.2011. (סמכות שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת להאריך בשנה נוספת).
4. המכירה היא של קרקע שקיימת לגביה תכנית בנייה מאושרת המתירה בנייה של 8 דירות מגורים לפחות (כלומר שבידי הקבלן תיוותרנה לפחות 8 דירות מגורים).
5. תוך 36 חודשים מיום המכירה הסתיימה בנייתן של 8 דירות מגורים או 80% לפחות מהדירות המיועדות לשמש למגורים ע"פ התכנית החלה במועד סיום הבנייה, לפי הגבוה מביניהם.

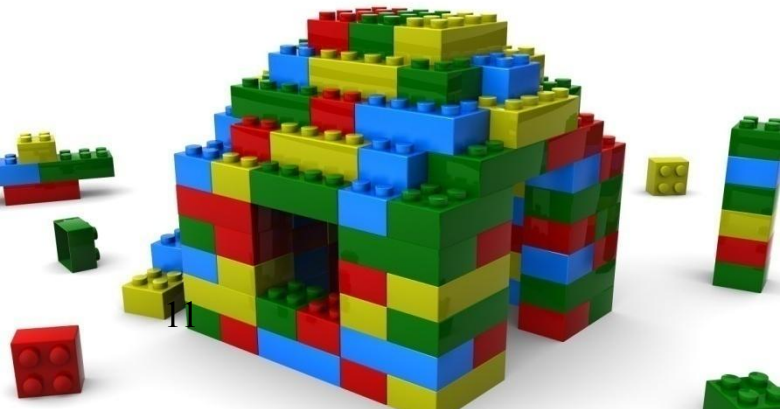
האמור לעיל לא יחול על:

1. מכירה בלא תמורה.
2. מכירה בין קרובים.
3. מכירה שחל לגביה פטור ממס, כולו או חלקו או מכירה שחל עליה שיעור מס מופחת.
4. מכירות שחלות לגביה הוראות ס' 5(ב) לחוק מיסוי מקרקעין (שינוי ייעוד).

החלטת מיסוי 2553/11

הגדלת היצע של דירות המגורים

- במסגרת החלטת המיסוי נקבע כי במכירת זכויות במספר מגרשים שאינם גובלים שהתקבלו אצל המוכר בעקבות תוכנית איחוד וחלוקה, יש לראות את מכירת הזכויות במגרשים כמכירה של חטיבת קרקע אחת לצרכי הוראת השעה (הגדלת היצע דירות המגורים)
- כמו כן, נקבע שבמכירה על ידי מספר בעלים שלחלקם יש יום רכישה היסטורי (בתקופה שקדמה ל 1.4.1961) אזי תינתן ההקלה לפי סעיף 5 להוראת השעה על אף הדרישה שתאריך הרכישה יהיה מאוחר למועד זה – שכן מטרת תנאי זה איננה להחמיר.



החלטת מיסוי 4574/11

קביעת יום המכירה לצורך קבלת ההנחה לפי הוראת השעה בהסכם אופציה

- יום המכירה במימוש זכויות במקרקעין לצורך בניית יחידות מגורים לפי סעיף 5 להוראת השעה, אשר כולל אופציה לרכישת הזכויות לתקופה של חצי שנה, הוא יום מימוש האופציה ולא יום מתן האופציה.
- אין בהסכם האופציה כדי למנוע את תחולת הסעיף, כך שהתקופה של 36 החודשים לסיום הבנייה תימנה רק מיום המימוש כאמור.
- **פיצוי בעל הקרקע בגין עיכוב בבניה – תיקון שווי המכירה וגילום.**

פטור נוסף ממס שבח במכירת שתי דירות מגורים מזכות

בהוראת השעה נקבעו הוראות המאפשרות למכור שתי דירות מגורים מזכות, וזאת בנוסף לפטורים הקיימים לדירה מזכה כהגדרתה בחוק.

האמור לעיל יחול בהתקיימות התנאים להלן:

1. המוכר מכר את כל הזכויות במקרקעין שיש לו בדירת מגורים המזכה.
2. המכירה בוצעה בתקופה שבין 1.1.2011 לבין 31.12.2012.
3. הדירה עונה להגדרת דירת מגורים מזכה ע"פ ס' 49(א)
4. לא ניתנו בעבר שני פטורים בהתאם להוראות השעה.
5. שווי המכירה אינו עולה על תקרת הפטור, 2,200,000 ₪. במידה ועלה על התקרה כאמור, יחויב הסכום העודף במס שבח.



פטור נוסף ממס שבח במכירת שתי דירות מגורים מזכות

דגשים נוספים:

- ההוראה לא תחול במקרה והמוכר קיבל את דירת המגורים ללא תמורה בתקופה שבין 1.11.2010 לבין 31.12.2012 או שמכירת דירת המגורים המזכה היא לקרוב. (בעניין זה נקבע בחוזר מ"ה כי קבלת דירה בירושה, בפטור ממס בפירוק איגוד מקרקעין לפי סעיף 71 לחוק, או במתנה לפני 1.11.10 לא ייחשבו לקבלת דירה "ללא תמורה" לצורך הוראת השעה).
- המוכר מכר את כל הזכויות במקרקעין שיש לו ב"דירת מגורים מזכה, כלומר הפטור לפי הוראת השעה לא חל על עסקאות קומבינציה. פטור על פי 49ב(1) כן יחול במקרה זה.
- במכירת חלק מדירה תינתן תקרה יחסית לפי החלק הנמכר.

דוגמא -

- בבעלותו של יחיד 3 דירות מגורים מזכות. היחיד שוקל למכור את שלושתן במהלך שנת 2011, אחת בשווי מכירה של 2M ₪, השנייה בשווי מכירה של 4M ₪ והשלישית 5M ש"ח. יתרת המחיר המקורי המתואם של כל אחת מהדירות הוא 1M ₪. חישוב חבות המס יעשה כדלקמן:
- תחילה יש למכור את הדירה ששוויה 5M ₪ - ע"מ לקבל פטור מלא ממס שבח מכוח סעיף 49ב(1) לחוק מסוי מקרקעין (סדר המכירה במקרה זה אינו חשוב, אולם ייחוס הפטורים לדירות הינו מהותי)
- לאחר מכן יש למכור את שתי הדירות בהתאם להוראות השעה: לגבי הדירה ששוויה M ₪ 2 יינתן פטור מלא ממס מכוח סעיף 6 של הוראת השעה. לעומת זאת, לגבי הדירה האחרת ששוויה 4M ₪ יחול פטור חלקי ממס, עד גובה התקרה של 2.2M ₪.
- חבות המס תתקבל מהכפלת סכום המס שהיה על היחיד לשלם, אלמלא הפטור, בהפרש שבין שווי המכירה לבין סכום התקרה, כשהוא מחולק בשווי המכירה, כך:
$$270,000 = \frac{(4M - 2.2M)}{4M} * 3M * 20\%$$
- הנחה: הדירות נרכשו לאחר המועד הקובע, 7/11/01. שיעור עליית המדד 0.

חוק מיסוי מקרקעין (תיקוני חקיקה) (הוראת שעה) התשע"א 2011

הרחבת הוראות שעה

- ביום 3 באוגוסט 2011 התקבל בכנסת תיקון לחוק מיסוי מקרקעין.
- התיקון מרחיב את הוראת השעה אשר נחקקה בפברואר 2011 ומטרתו להגדיל את היצע דירות המגורים ע"י עידוד מכירת דירות שאינן דירות מגורים מזכות.
- במסגרת התיקון ניתן פטור בגין מכירת "דירת מגורים שאינה מזכה". כמו כן, הוארכה "תקופת ההפשרה" בגין מתן פטור לפי סעיף 49ב(1).



פטור בגין "דירת מגורים שאינה מזכה"

- התיקון קובע כי במכירת דירת מגורים שאינה מזכה יינתן פטור ממס בהתקיים התנאים הבאים:
- המכירה תתבצע בתקופה שבין 1.8.2011 לבין 30.6.2013.
- מכירה של כל הזכויות בדירה
- בהסכם המכירה נקבע כי:
- א הדירה תשמש למגורים במשך שנתיים רצופות לפחות שתחילתן לא יאוחר מתום שישה חודשים מיום קבלת החזקה בדירה בידי הרוכש או מתום שנה מיום המכירה, לפי המוקדם.
- ב הרוכש יחויב בתשלום מס רכישה בשיעור של 15% משווי המכירה של הזכות הנמכרת במידה והדירה לא תשמש למגורים שנתיים רצופות כאמור.
- תקרת הפטור לגבי שווי מכירה – 2.2 מיליון ₪.
- הפטור החדש לא יינתן למוכר אחד יותר משלוש פעמים. במניין זה תובא מכירה בפטור לפי ס' 6(א) להוראת השעה ו/או ס' 49ב(1) לחוק.
- האמור לעיל לא יחול על:
- 1. דירה שהתקבלה בתקופה שבין 5.6.2011 לבין 30.6.2013.
- 2. הדירה אינה נמכרת לקרוב.

מלכודת המע"מ במכירת דירת מגורים שאינה מזכה:

- מכירה של דירת מגורים שאינה מזכה (משרד, מרפאה) בהתאם להוראות השעה הנ"ל עשויה להביא לחבות בלתי צפויה במס ערך מוסף.
- המדובר במקרים בהם ניכה המוכר מס תשומות בעת רכישת הנכס, וזאת כאשר הדירה נרכשה מקבלן ו/או מעוסק אחר.
- בהתאם לסעיף 31 לחוק מע"מ מכר מקרקעין יחויב במס ערך מוסף במידה ובעת רכישתו נוכה מס התשומות ששולם בשלו.



תיקון ס' 49ב(1) לחוק

במקביל להרחבת הפטורים ממס, תוקן סעיף 49ב(1) לחוק, ונקבע כי הפטור לפי סעיף זה יינתן אחת לשמונה שנים במקום אחת לארבע שנים, וזאת לתקופה מיום 1.1.2013 ועד 1.1.2021.

במידה ומדובר בדירה יחידה ניתן למכור בפטור לאחר 4 שנים לפי סעיף 49ב(2) לחוק.



יחיד מחזיק ב- 4 דירות מגורים, כאשר 3 מתוכן עומדות בהגדרה של דירת מגורים מזכה ודירה נוספת מפוצלת כאשר מחצית ממנה משמשת למגורים והחצי האחר למשרד. היחיד החליט למכור את כל הדירות בין השנים 2010-2011. במקרה הנדון, יוכל היחיד לקבל פטור ממס שבח כדלקמן:

- פטור אחד לדירת מגורים מזכה מכוח סעיף 49ב(1) לחוק מסמ"ק, אם היחיד לא מכר דירת מגורים אחרת בפטור ממס שבח בארבע השנים שקדמו למכירה הנוכחית – ללא תקרת שווי.
- פטור שני לדירת מגורים מזכה מכוח סעיף 6(א) להוראת השעה (בכפוף לעמידה בתנאים שבהוראה ותקרת השווי).
- באשר לדירה המפוצלת, ניתן ליהנות מהפטור הן לגבי החלק ששימש למשרד לפי סעיף 6א (בכפוף לעמידה בתנאים שבתיקון), והן מפטור לפי סעיף 6(א) המקנה פטור ממס במכירת דירת מגורים מזכה – תקרת השווי תיבחן בנפרד.
- כמו כן, ע"מ למכור את הדירה האחרונה בפטור – עליו להמתין 8 שנים ממועד המכירה לפי הוראת השעה! (במידה ויחזיק בה כדירה יחידה ניתן למכור בפטור לאחר 4 שנים לפי סעיף 49ב(2) לחוק. – כנראה המחוקק לא היה ער לפרצה זו).

להלן ריכוז המסלולים השונים למכירת
דירות מגורים בפטור ממס

דירת מגורים מזכה

לא

כן

דירת מגורים יחידה

לא

כן

מועד מכירת דירה

מועד מכירת דירה

סעיף 49ב(2)-
פטור כל 18 חודשים
(פטור לדירה יחידה)

אחרי
30.6.2013

עד
30.6.2013

אחרי
31.12.2012

עד
31.12.2012

הוראת השעה
1.8.2011-30.6.2013

סעיף 49ב(1)
פטור "רגיל"

הוראת השעה
1.1.2011-31.12.2012

סעיף 49ב(1)
פטור "רגיל"

אין פטור

פטור של 3 דירות

פטור כל 8 שנים

פטור נוסף של
2 דירות

פטור כל 4 שנים

רשות המיסים הודיעה כי למוכרים הזכות
לבקש המרה של פטור שנתבקש בתוך 4
שנים מיום שהשומה הפכה לסופית, וזאת
בכדי לתכנן כראוי את סדר מכירת
הדירות, וליהנות מהפטורים שנקבעו
בהוראות השעה.

תזכיר החוק לשינוי חברתי (ועדת טרכטנברג) – עיקרי שינויים במסוי מקרקעין

- העלאת שיעור המס על שבח ריאלי מ 20% ל 25% - וחישוב מס ליניארי בהתאם. (עד 3 תקופות)
- הטלת מס יסף בשיעור של 2% על הכנסה חייבת העולה על 1 מיליון ₪, כאשר בהגדרה נכלל גם שבח.
- העלאה משמעותית של שיעור המס שיחול על בעל מניות מהותי במכירת מניותיו באיגוד מקרקעין (30% לעומת 20% כיום!) – יש לשקול פירוק האיגוד קודם לכן.
- העלאת שיעור המקדמות שעל רוכש זכות במקרקעין לנכות מהמוכר, מ 7.5% / 15% ל 9.5% / 18.5%.
- פגיעה בשיעור המס על נכסים היסטוריים.

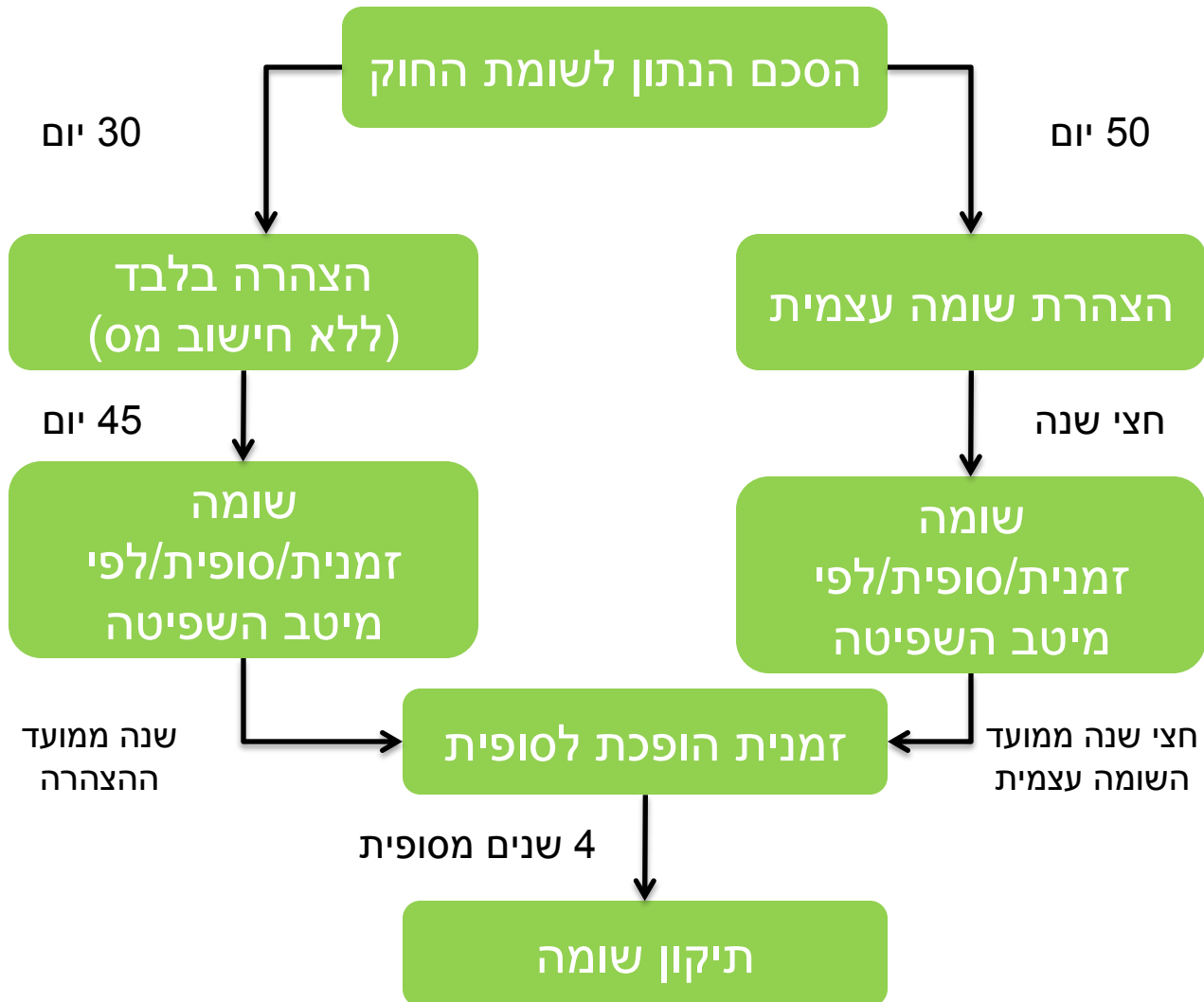
חידושים בנושא איגוד מקרקעין

- פס"ד אספן – המדובר היה בשותפות שהקימה פרויקט של מקבץ דיור (בנייה להשכרה) בכרמל, וכן הפעילה וניהלה אותו באופן שוטף. עלתה השאלה האם השותפות עולה לכדי "איגוד מקרקעין". ועדת הערר פסקה כי אין מדובר ב"איגוד מקרקעין", שכן לשותפות הסכם השכרה ותפעול המהווים נכס מהותי שערכו גבוה מ- 10% מנכסי כלל השותפות.
- בהחלטת מיסוי 4253/11 הסכימה רשות המיסים לקבל בקשה של חברה שלא להיחשב ל"איגוד מקרקעין", מכיוון שיש לה פעילות עסקית שאינה קשורה לנדל"ן המניב שבבעלותה, פעילות ששוויה עולה על 10% (17%) משווי כלל נכסי החברה.

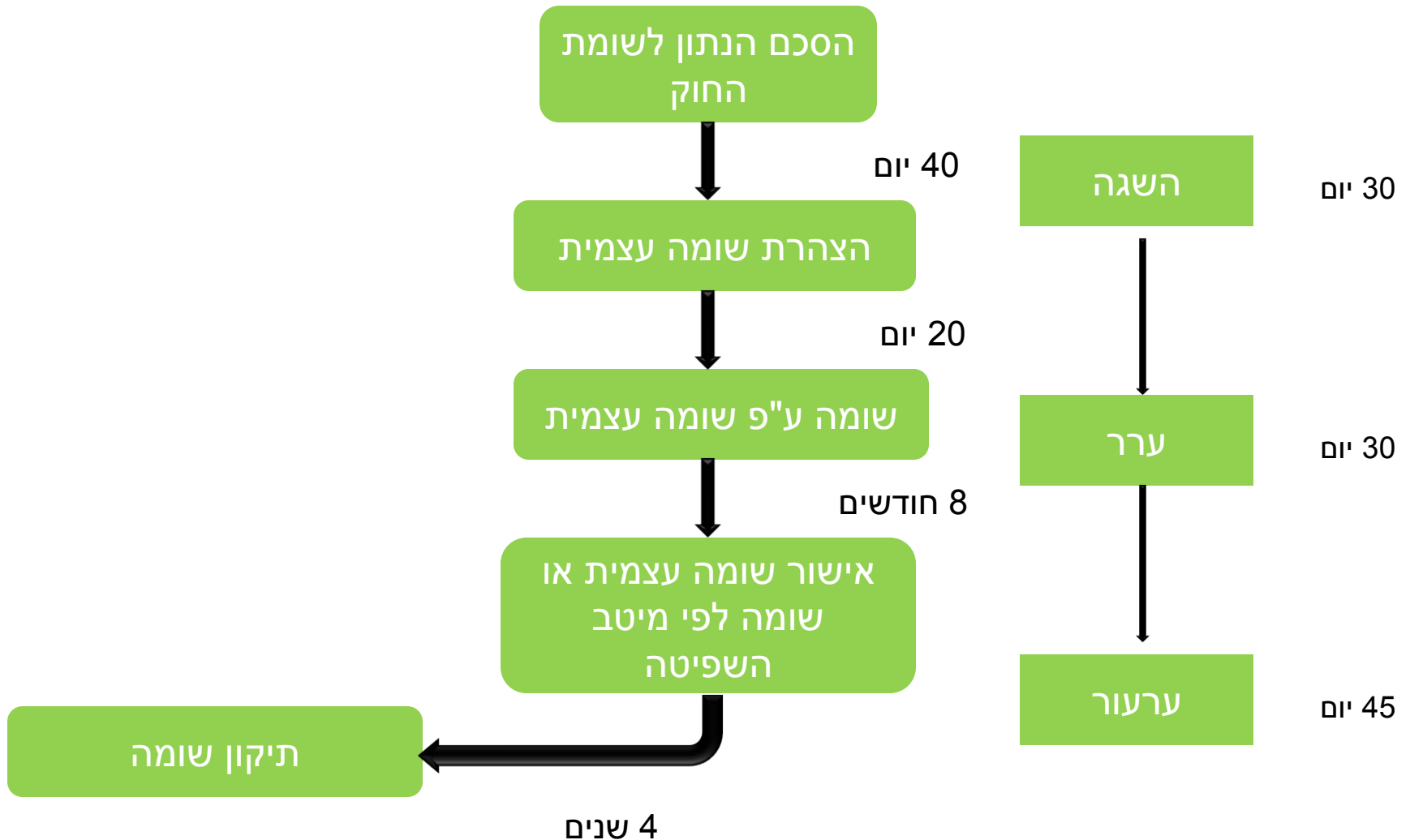


תיקון 70 לחוק מיסוי
מקרקעין

הליך שומה קודם לתיקון



הליך שומה חדש



הליכי שומה

- המנהל יקלוט את ההצהרה וישלח תוך 20 יום שומה בהתאם לסכום המס לפי השומה העצמית.

- **תוך שמונה חודשים המנהל רשאי לעשות אחד מאלה:**

1. לשום שומה סופית לפי נתוני שומה עצמית.
2. לשום שומה לפי מיטב השפיטה (לאחר שניתנה לנישום הזדמנות להשמיע את טענותיו).



- ההשגה תהיה בכתב ותכלול:
 1. פירוט ופירוש נקודות המחלוקת.
 2. סכום המס הנובע ממנו ודרך חישובו.

- החלטה בהשגה תוכל להיות:

1. בהסכם
2. שומה שלא בהסכם

תיקון שומה

- תיקון שומה תוך 4 שנים מיום שהשומה אושרה כשומה עצמית או מיום שנקבעה שומה לפי מיטב השפיטה.
- תיקון שומה למי שהורשע בעבירה לפי סעיף 98 לחוק מיסוי מקרקעין תוך שנה מיום ההרשעה או תשלום הכופר.



תשלום המס

- **תשלום המס לפי שומה עצמית**- תוך 60 יום מיום המכירה או ממועד התקיימות סעיפים 51, 52.
- **תשלום יתרת המס**- תשלום תוך 15 יום ממסירת ההודעה לנישום. אם הוגשה השגה- תשלום המס שאינו שנוי במחלוקת תוך 30 יום.
- **תשלום לאחר ההחלטה בהשגה**- תוך 15 יום. אם הוגש ערר- תשלום הסכום שאינו שנוי במחלוקת תוך 30 יום.
- **תשלום לאחר החלטה בערר**- תוך 45 יום אלא אם קבע בית המשפט אחרת.
- **תשלום לאחר החלטת ביהמ"ש העליון**- תוך 15 יום.

תשלום מקדמה

- במועד תשלום המס יהיה הקונה מחויב להפקיד שיעור מסוים מהתמורה שנקבעה בהסכם, על חשבון מס השבח. להלן התנאים להתקיימות ההוראה:
 1. מכירת זכות במקרקעין.
 2. התמורה בכסף בלבד.
 3. אין מדובר בדירת מגורים מזכה שהתבקש בשלה פטור.
- שיעור הניכוי כדלקמן:
 - יום הרכישה הוא לפני 7.11.01 - יופקדו 15% מהתמורה.
 - יום הרכישה הוא לאחר 7.11.01 - יופקדו 7.5%.
- עיתוי התשלום - רק לאחר תשלום 40% מהתמורה יעביר הקונה למנהל את הסכום כאמור.
- כאשר שולמו למוכר מעל 40% מהתמורה, הניכוי יבוצע מתוך החלק העולה על 40% ועד גובה הניכוי הדרוש.



תשלום מקדמה- הנחיית רשות המסים

- בכל מקרה של רכישת זכות במקרקעין מקבלן, שיעור המקדמה יעמוד על 7.5% מהתמורה.
- אולם, במידה ובידי הקבלן אישור מפקיד שומה לפי סעיף 50 תופעל אוטומטית סמכות המנהל להקטין את המקדמה והרוכש לא יהיה חייב בהעברתה.



Deloitte.

בריטמן אלמגור זהר

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.