

מיסוי דירות מגורים – מס שבח



מרצה – עו"ד שי עינת, רו"ח

רח' מנחם בגין 132

מגדלי עזריאלי- מגדל עגול קומה 35

03-7711777

www.practika.co.il

מיסוי דירות מגורים – מסלולים

□ מסלול א – חד דירתי – מסלול פטור לפי פרק חמישי 1 לחוק.

□ מסלול ב – מרובה דירות - חישוב מס שבח ליניארי מוטב.

תנאים בסיסים לקבלת ההטבות

- עסקינן ב"דירת מגורים" כהגדרתה בסעיף 1 לחוק.
- עסקינן בדירת מגורים "מזכה".

"דירת מגורים" כהגדרתה בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין

- בניית הדירה הסתיימה.
- הדירה בבעלות יחיד.
- הדירה איננה מלאי עסקי לעניין מס הכנסה.
- הדירה כמכלול מיועדת על פי טיבה למגורים או שהיא משמשת למגורים.

הדירה על פי טיבה מיועדת למגורים

□ ע"א 668/82 כורש נ' מנהל מס שבח מקרקעין.

□ עמ"ש 534/94 אנקה נ' מנהל מס שבח ת"א.

□ ע"א 2170/03 מרגריט שכנר נ' מנהל מסמ"ק.



אירוע רשלנות בבית זית

- לשמעון בית פרטי בשטח 170 מ"ר ביישוב הבנוי על צלע הר.
- בשל תנאי הטיפוגראפיה נאלץ שמעון לבנות חדר נוסף בשטח של 40 מ"ר במפלס התחתון של הבית.
- החדר משמש את בנו המתבגר של שמעון, ראובן. לחדר כניסה נפרדת והוא מאובזר במקלחון ומטבחון.
- שתי היחידות לא היו מחוברות.
- האם במכירת בית מגורים הנ"ל המוכר יהיה זכאי לפטור?



מה הדין ביחס לדירה שפוצלה ברח' סוקולוב ברמה"ש ומבקשים למכרה בפטור ממס שבח?

□ מבחנים אפשריים:

- הגדרת המושכר בהסכמי השכירות לאור הלכת איבגי פנחס (ו"ע 1385/07 איבגי פנחס נ' מנהל מס שבח רחובות)
- כניסה אחת?
- שעון חשמל אחד?
- שעון מים אחד?
- האם במקור זו דירה אחת?



מיועדת למגורים לפי טיבה - המבחן התכנוני

דירת מגורים "לפי טיבה" = יעודה התכנוני לשמש כדירת מגורים ע"פ היתר בניה

פס"ד גבאי - 14-08-44579

פס"ד גיא - 17-08-34577

פס"ד שטין - 17-03-52894 (בערעור בעליון)

← דירה עם צו הריסה
← דירה עם חריגת בניה
← דירה מפוצלת
← מחסן שהפך לדירה
← מוסך שהפך לדירה

על הכוונת
של רשות
המסים

האם חיבור 2 דירות לדירה 1 מעניק פטור?

□ דני ודינה קנו שתי דירות באזורי חן וחיברו ביניהן.

□ היום דני ודינה מתגרשים.



□ השאלה:

- האם נוכח העובדה שחיברו את שתי הדירות ליחידה אחת, בני הזוג המתגרשים זכאים לפטור?

פטור במכירת "דירת מגורים מזכה"

מהי "מזכה"?

תקופת השימוש למגורים היא 4 שנים שלפני המכירה

או

80% מהתקופה שבשלה מחושב השבח החל מהיום הקובע
משמשת למגורים. "היום הקובע" לענייננו הוא 01/01/1998
או היום בו נרכש הנכס-לפי המאוחר.

”מזכה”-סוגיות מיוחדות

1. דירה חדשה.

2. שימוש מעורב בדירת המגורים.

3. גן ילדים, בית כנסת, כולל.

מסלול א' – פטור ממס

פרק חמישי 1

- פטור דירה יחידה – סעיף 49ב(2) לחוק.
- פטור דירת ירושה – סעיף 49ב(5) לחוק.
- פטור לשתי דירות קטנות – סעיף 49ה לחוק.
- מגבלות הפטור:
 - תקרת הפטור
 - תושב חוץ
 - דירה שהתקבלה במתנה.



סעיף 49ב(2) – נוסח חדש

ידידירה הנמכרת היא דירתו היחידה של המוכר בישראל ובאזור כהגדרתו בסעיף 16א, והמוכר הוא בעל הזכות בה במשך 18 חודשים לפחות מיום שהיתה לדירת מגורים, ולא מכר, במשך שמונה עשר החודשים שקדמו למכירה האמורה, דירת מגורים אחרת כאמור, בפטור ממס לפי פסקה זו; הוראה זו לא תחול על מכירת חלק בדירה שאינו עולה על שליש ממנה ועל מכירת דירה שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב בטבת תשנ"ז (1 בינואר 1997), אם בשל החלק או הדירה האמורים הוחלה החזקה שבסעיף 49ג במכירת דירת מגורים אחרת בפטור ממס לפי פסקה זו;



סעיף 49ב(2) - חדש

אחזקה בדירה הגמורה תקופה של 18 חודשים לפחות!

נוסח סעיף 49ב(2) קובע כי על מנת לקבל פטור בדירה יחידה הוא צריך להיות "בעל הזכות בה במשך 18 חודשים לפחות מיום שהיתה לדירת מגורים, ולא מכר".

המטרה -

למנוע ממצטרפים לקבוצות רכישה ומיזמים קטנים למכור את הדירה שרכשו או בנו מיד לאחר קבלת טופס 4 וליהנות מפטור.

דוגמא מס' 1

לפלוני מאז ומעולם היתה דירה יחידה. מעולם לא היתה לו בו זמנית יותר מדירה אחת. נכון ל- 7.12.20 יש לו דירה יחידה אותה רכש ב- 1.1.2012. כיצד ומתי יוכל למכור אותה בפטור?

תשובה

יוכל למכור אותה מיד בהתאם לפטור הקבוע בסעיף 49ב(2) בנוסחו החדש, לאחר מכן לרכוש דירה חדשה ולמכור אותה כעבור 18 חודשים שוב בפטור לפי 49ב(2) לחוק.

הערה – יש לשים לב כי סעיף 49ב(2) בנוסח שלו דורש בעלות בדירה הנמכרת של 18 חודשים לפחות קודם למכירה.

➤ עמדת האוצר – לעודד אחזקה של דירה אחת בלבד. לכן, יינתן פטור ממס שבח לדירה אחת בלבד המוחזקת על ידי המוכר לפחות 18 חודשים.

דוגמא מס' 2

לפלוני ביום 1/1/18 דירה אחת + חברות בקבוצת רכישה (צפי לקבל
טופס 4 ב-7.12.21).

האם יוכל למכור את הדירה הנוכחית מיד בפטור?
כן לפי סעיף 49ב(2), כל עוד אין טופס 4 לדירה בקבוצת הרכישה.

עורכת דין פלונית שואלת:

1. האם כאשר מדובר ברוכש מקבלן מונים את התקופה ממועד קבלת טופס 4 או ממועד ביצוע פרוטוקול המסירה של הדירה? מיום שהדירה עונה על התנאי של דירת מגורים ע"פ המבחן האובייקטיבי – משמע טופס 4. נאמר בסעיף: "מיום שהיתה לדירת מגורים".
2. האם הדרישה הזו חלה גם על רוכשי דירות יד שניה? אם כן, האם מונים את התקופה ממועד החתימה על הסכם הרכישה או ממועד מסירת החזקה? נאמר בסעיף: "והמוכר הוא בעל הזכות..." – מיום שחתם על ההסכם.
3. האם התקופה שבה הדירה מושכרת נמנית בתקופה זו של חזקה בידי המוכר או לא? אם לא, האם יש צורך ב-18 חודשים רצופים? התניה של "דירת מגורים מזכה" חלה כל העת.

סעיף 49ג(3) – נוסח חדש

❖ נוסח הסעיף החדש:

"לענין סעיף 49ב(2), יראו את הדירה הנמכרת כדירת המגורים היחידה שבבעלות המוכר גם אם יש לו, בנוסף על הדירה הנמכרת, דירת מגורים שנתקיים לגביה אחד מאלה:

(1) היא נרכשה כתחליף לדירה הנמכרת ב-18 החודשים שקדמו למכירה; החל מיום 7.7.21 – 24 חודשים!

(2) היא הושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב בטבת התשנ"ז (1 בינואר 1997);

(3) חלקו של המוכר בבעלותה הוא אינו עולה על שליש ולגבי דירה שהתקבלה בירושה אינו עולה על מחצית.

(4) היא דירה שנתקבלה בירושה והתקיימו בה תנאי סעיף 49ב(5)(א) ו-(ב).".

הוראות סעיף 49ג(1) והקורונה

□ יש לשים לב כי במסגרת חוק הארכת תקופות ודחיית מועדים בעניני הליכי מס ומענקי סיוע (נגיף הקורונה) נקבע כי כל מי שתקופת הגרייס שלו הסתיימה במועדים שבין 1.3.20 ליום 30.6.21 מקבל אוטומטית תקופת גרייס נוספת של 16 חודשים.

□ דוגמא, אדם שרכש דירת מגורים חדשה ביום 1.8.19 תקופת הגרייס שלו הסתיימה ביום 28.2.21. לאור חוק הקורונה, אוטומטית תקופת הגרייס שלו מוארכת עד ליום 30.6.21!

הוראת סעיף 49ג(1) ותיקון 85

□ ביום 7.7.21 חוזרת הוראת סעיף 49ג(1) לנוסח המקורי שלה
לפיו תקופת הגרייס תחזור לתקופה של 24 חודשים במקום
18 חודשים.

סעיף 49ד - נוסח חדש

”חזקת דירת מגורים נוספת

49ד. לענין סעיף 49ב(2) יראו כדירת מגורים נוספת גם דירה המשמשת למגורים או מיועדת למגורים לפי טיבה שהיא בבעלותו של איגוד, למעט דירה המהווה מלאי עסקי לענין מס הכנסה, אך למוכר יש באמצעות זכויותיו באיגוד, במישרין או בעקיפין, חלק העולה על שליש בבעלות בה והיא לא הושכרה בשכירות מוגנת לפני יום כ”ב בטבת התשנ”ז (1 בינואר 1997); לענין זה, ”זכויות” – כל אחת מאלה: הזכות לקבלת נכסי האיגוד בעת פירוקו, הזכות לקבל רווחים והזכות למנות מנהלים.”

עו"ד רו"ח

S
E

שי עינת
משרד עורכי דין

דוגמא מס' 3 – דירה ועוד חלק מדירה

נתון

לפלוני, נכון ל- 7.12.20, דירה באשדוד ושליש דירה בתל אביב. האם יכול למכור את הדירה באשדוד בפטור ממס?

תשובה

יוכל למכור את הדירה באשדוד בפטור לפי סעיף 49ב(2) לחוק שכן סעיף 49ג תוקן באופן שבו בעלות עד שליש בדירה עדיין מותירה אותו בהגדרה של "בעל דירה יחידה".

דוגמא מס' 4 – דירה ועוד חלק מדירה

נתון

- לפלוני 50% בדירה בעכו ועוד דירה שלמה בירושלים.
- האם הוא יכול למכור את הדירה בירושלים לפי הוראות סעיף 49ב(2) לחוק?

תשובה

הוא חסום! שכן אין מדובר בדירה יחידה. באם אחוז האחזקה שלו בדירה בעכו היה שליש, או פחות, ניתן היה לנצל את הפטור ולא להיות חסום.

49ב(5) – דירת ירושה

- " המכירה היא של דירת מגורים מזכה שקיבל המוכר בירושה, ובלבד שהתקיימו כל אלה :
- (א) המוכר הוא בן זוגו של המוריש, או צאצא של המוריש, או בן זוגו של צאצא של המוריש ;
- (ב) לפני פטירתו היה המוריש בעלה של דירת מגורים אחת בלבד ;
- (ג) אילו היה המוריש עדיין בחיים ומוכר את דירת המגורים, היה פטור ממס בשל המכירה."

דוגמא מס' 5 – דירת ירושה

נתון:

שלושה אחים ירשו דירת מגורים העומדת בתנאי הוראת סעיף 49ב(5) לחוק.

שאלה

כיצד כדאי להם לכלכל את צעדיהם?

תשובה

1. במסגרת הרפורמה אין שינוי בסעיף 49ב(5) לחוק. יתר על כן, אחזקה בדירת ירושה אינה פוגעת בהגדרת דירה יחידה לאור תיקון הוראות סעיף 49ג והרחבתו.

דוגמא מס' 6 – דירת ירושה

נתון:

ביום 7.12.20 לפלוני שתי דירות מגורים :

דירה העונה לתנאים של 49ב(5) ודירה בבעלותו.

האם יוכל למכור את דירת הירושה וליהנות מפטור לפי 49ב(5)?

סעיף 49א(א) – ביטול הפטור לתושב חוץ

”תושב ישראל, או תושב חוץ שאין לו דירת מגורים במדינה שבה הוא תושב, המוכר את כל הזכויות במקרקעין שיש לו בדירת מגורים מזכה, שלגביה נתקיימו התנאים האמורים בפרק זה, יהיה זכאי, על פי בקשתו שתוגש במועד הגשת ההצהרה לפי סעיף 73, לפטור ממס במכירתה. לענין סעיף זה, 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”

תכנון מס

1. מומלץ לתושב החוץ למכור (או להעביר במתנה) את דירת המגורים במדינת התושבות קודם למכירת הדירה בישראל.
2. החזקת דירה במדינה שאינה מדינת התושבות אינה פוגעת בפטור בישראל.

מבוטל הפטור לתושבי חוץ

- ❖ כל מכירת דירת מגורים שנרכשה לאחר 1/1/14 ותמכר, תחויב במס מבלי ליהנות מסעיף 49ב(2).
- ❖ דירה שנרכשה קודם ליום 1/1/14, יופעל התיאום הלינארי בכפוף למגבלות.
- ❖ "תושב ישראל" יוגדר לרבות אזרח ישראלי תושב האזור.

רפורמה במיסוי דירות יוקרה – סעיף 49א(א1)

נוסח הסעיף החדש –

”על אף האמור בסעיף 49ב, עלה סכום שווי המכירה על סכום של 4,495,000 שקלים חדשים (בסעיף זה – סכום התקרה), יהיה המוכר זכאי לפטור ממס על חלק השווי שעד סכום התקרה, ויראו את סכום ההפרש שבין שווי המכירה לסכום התקרה כדמי מכר של זכות אחרת במקרקעין אשר שווי רכישתה הוא חלק יחסי משווי הרכישה של הזכות כולה, כיחס חלק שווי המכירה המתייחס לזכות זו למלוא שווי המכירה, ובהתאם לכך ייוחסו גם הניכויים והתוספות; הסכום הנקוב בסעיף קטן זה יתואם בתחילת כל שנת מס לפי שיעור עליית המדד, לעומת המדד שפורסם לאחרונה לפני יום כ”ט בטבת התשע”ד (1 בינואר 2014), ויעוגל ל – 1000 השקלים החדשים הקרובים.”

דוגמא מס' 7 – דירת יוקרה

נתון

למר לוי בית מגורים יחיד בהרצליה פיתוח בשווי של 7 מליון ₪. את הבית רכש בעלות של 1,000,000 ₪ ביום 1.1.2005. מתכוון למכור אותה ב-1.9.2019

הנחות: אין לו כל ניכוי לתבוע, שעור האינפלציה מיום הרכישה עד ליום המכירה אפס, מלוא זכויות הבניה נוצלו.

מה כדאי לו לעשות?

פתרון

□ יוכל ליהנות מהוראות סעיף 49ב(2) אך תחת מגבלה של תמורה פטורה עד 4.5 מליון ₪. סכום השבח היחסי מעל 4.5 מליון יהיה חייב במס לפי טכניקת הלינאריות הקבועה בחוק החדש.

□ **מטרת האוצר בשיטה זו – לא למסות תקופות שבח שקדמו לשינוי החקיקה!**

טכניקת חישוב המס במכירת דירת יוקרה –

דירה יחידה

- תמורה עודפת מעל 4.5 מליון 2.5 מליון ₪
 - חלק יחסי משווי רכישה
 - $= 2.5/7 * 1,000,000$ 0.357 מליון ₪
 - חלק יחסי מניכויים 0 ₪
 -
 - שבח חייב במס 2.143 מליון ₪
- חישוב המס בגין השבח יעשה בטכניקת הלינאריות על התמורה העודפת

סעיף 49ה - נוסח חדש

"על אף הוראות סעיף 49ב, המוכר דירת מגורים מזכה (בסעיף זה - הדירה הראשונה), יהיה זכאי לפטור ממס במכירתה, אם התקיימו כל אלה:

- (1) במועד המכירה של הדירה הראשונה יש בבעלותו דירת מגורים נוספת אחת בלבד (בסעיף זה - הדירה הנוספת);
- (2) המוכר מכר את הדירה הנוספת בפטור ממס, בתוך 12 חודשים מיום מכירת הדירה הראשונה;
- (3) סכום השווי של הדירה הראשונה ושל הדירה הנוספת, יחד, לא עלה על 2,022,000 ש"ח; הערה - אם עלה על סכום זה אך עדין הסכום הכולל לא עלה על 3,362,000 ש"ח יש עדין הקלת מס מצומצמת
- (4) המוכר רכש בשנה שלפני מכירת הדירה הנוספת או ירכוש בשנה שלאחר מכירתה, דירת מגורים אחרת כהגדרתה בסעיף 9(ג), בישראל או באזור כהגדרתו בסעיף 16א (בסעיף זה - הדירה החלופית), בסכום השווה לשלושה רבעים לפחות משווי הדירות כאמור בפסקה (3); הדירה החלופית לא תבוא במניין הדירות כאמור בפסקה (1)";

סעיף 49ה - מתאים רק למשפרי דירות

התוספת והתיקון שקבע שר האוצר לפיה במועד מכירת הדירה הראשונה, בבעלות המוכר דירת מגורים נוספת אחת, משמעו צמצום יכולת השימוש בפטור לפי סעיף 49ה.

הסעיף הופך מתאים רק למשפרי דיור – את הדירה הראשונה ימכור בפטור לפי סעיף 49ה ואת השניה לפי סעיף 49ב(2).

מתנות בין קרובים

סעיף 62 (נוסח ישן):

"(א) מכירת זכות במקרקעין והקניית זכות באיגוד ללא תמורה מיחיד לקרובו - שאינו איגוד בשליטתו - יהיו פטורים ממס.

(ב) מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים, ללא תמורה, מיחיד לבן זוג המתגורר יחד אתו בדירה, פטורה ממס; לענין זה, "בן זוג המתגורר יחד אתו בדירה" - מי שעשוי לחול עליו סעיף 55 לחוק הירושה, תשכ"ה - 1965, וחי ביחד עם בן זוגו חיי משפחה במשק בית משותף בדירת המגורים הנמכרת, שנה לפחות לפני המכירה."



מתנות בין קרובים – חוק חדש

תוקן סעיף 62 לחוק ויקבע כי הפטור במכירת מקרקעין בין קרובים יינתן רק כאשר המתנה הינה לבני זוג, צאצאים או הורי נותן המתנה.

נוסח הסעיף החדש –

"מכירת זכות במקרקעין והקניית זכות באיגוד ללא תמורה מיחיד לקרובו – יהיו פטורים ממס; לעניין זה, "קרוב" – קרוב כאמור בפסקאות (1) ו- (2) להגדרה "קרוב" שבסעיף 1 וכן אח או אחות, לגבי זכות שקיבלו מהורה או מהורי הורה בלא תמורה או בירושה."

הגדרת "קרוב" בסעיף 1 –

"(1) בן-זוג;

(2) הורה, הורי הורה, צאצא, צאצאי בן-זוג ובני-זוגם של כל אחד

(3) אח או אחות ובני-זוגם;

(4) איגוד שהוא בשליטתו;"



סעיף 149- חוק חדש (החל מיום 1/1/14)

תקופות הצינון הקבועות לגבי דירת מכירת מגורים שהתקבלה במתנה נקבעו כך שמכירת דירה יחידה שנתקבלה במתנה תהנה מהפטור לפי סעיף 49ב(2) ובלבד שעברו ארבע שנים מיום קבלת המתנה ובמידה שמקבל המתנה התגורר בדירה דרך קבע עד שיחלפו 3 שנים מיום שהחל לגור בה דרך קבע.

נוסח הסעיף החדש –

”(א) על אף האמור בהוראות הקודמות של פרק זה לא יינתן פטור במכירת דירת מגורים שהמוכר קיבל אותה במתנה –

(1) אם הדירה לא שימשה דרך קבע למגוריו של המוכר – עד שיחלפו ארבע שנים מיום שנעשה בעלה;

(2) אם הדירה שימשה דרך קבע למגוריו של המוכר – עד שיחלפו, מיום שהחל לגור בה דרך קבע בהיותו בעלה – שלוש שנים.”



מסלול ב'- מס שבח לינארי מוטב למרובה דירות

□ טיפול חדש במרובי דירות החל מ 2/01/14

נעים להכיר – סעיף 48א(ב2) לחוק!

בוטל הפטור ממס שבח לדירות השקעה הקבוע בסעיף 49ב(1) לחוק

❖ מוטל מס בשיעור של 25% מהשבח הריאלי במכירת דירת מגורים שאינה "דירה יחידה" (להלן – "דירה נוספת") החל מיום 1.1.14.

❖ המס שמוטל בגין שבח בדירת מגורים הוא לינארי, כך שהשבח בדירת המגורים המיוחס לתקופה שעד תחילת התיקון יהיה פטור, כאמור בסעיף 48א(ב2):

"(1) 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.

(ב) על יתרת השבח הריאלי לאחר יום המעבר יחול מס בשיעור הקבוע בסעיף קטן (ב)(1). (כלומר עד 25%)

(2) הוראות סעיף קטן (ב)(2) יחולו, בשינויים המחויבים, על חיוב במס של יחיד לפי סעיף קטן זה."

דוגמא מס' 8

פלוני רכש 5 דירות להשקעה ביום 1/1/12 במחיר ממוצע של 400,000 ₪. בהמשך, ערכן עלה לכ-610,000 ₪ (מחיר ממוצע).

1. מה סכום השבח החייב במס באם מכר דירה אחת בפטור לינארי מוטב ב-1.1.2019?



610,000
(400,000)

210,000

$$\frac{210,000}{7} = 30,000$$

שבח לינארי כל שנה

$$30,000 \times 5 = 150,000 \quad \text{נ} \quad \text{שבח חייב במס}$$

שיעור מס השבח 25%

$$150,000 \times 25\% = 37,500$$

הדגשים

❖ בעיות בחישוב השבח :

➤ אי שמירת אסמכתאות ביחס לעלויות שונות: בניה, תיווך, שכ"ט.

➤ מועד קביעת השבח במקרים של קרקע שנבנה עליה בית מגורים והבניה הסתיימה בתקופת המעבר ומבקשים למכור את בית המגורים בתקופת המעבר.

דוגמא מס' 9

נתון:

ביום 31.12.20 לפלוני 5 דירות מגורים אשר רכש בשנות השבעים. הוא מבקש למוכרן. מה תוצאות המס הצפויות?

פתרון

□ המיסוי ביחס לכל דירה יעשה לפי השיטה הלינארית, תוך קבלת הגנה לינארית. את הדירה עם מס השבח הגבוה ביותר ימכור אחרונה כדירה יחידה לפי סעיף 49ב(2) לחוק.

עצור!



- בדיקת יתרת תקופת החכירה.
- האם יש שבח (רווח) במכירת הדירה?
- יצירת הפסד הון ממכירת ניירות ערך.

□ סיימנו עתה את המצגת הבסיסית הראשונה שנוגעת למס
השבח.... כעת נעבור למצגת השניה שנוגעת לצד השני של
המטבע – מס הרכישה!

□ תודה על ההקשבה!