

תאונות מס נפוצות בדירות מגורים



מרצה: עו"ד שי עינת, רו"ח

שי עינת - משרד עורכי דין

מרכז עזריאלי - מגדל עגול

טל': 03-7711777

13.3.22

תאונה מס' 1



תשלום מס רכישה ביתר

עקב טעות בעיתוי מכירת הדירות

1. לבני הזוג יעקובוביץ דירה ברמת גן ודירה בגבעתיים.
2. הם מעונינים לשפר דיור באופן הבא – למכור את שתי הדירות ולרכוש דירה יד 2 ברח' בן יהודה בתל אביב.
3. מחשש להמשך עלית המחירים הם פונים לעו"ד זריזי אשר מזדרז לערוך עבורם הסכם רכישה, זאת עוד קודם למכירת הדירה ברמת גן והדירה בגבעתיים.
4. האם עו"ד זריזי התרשל?

- **הכלל -** הוראות סעיף 9(ג1ג)(2) קובעות כך –
- **יחיד תושב ישראל** שרכש דירת מגורים וב-24 חודשים שלאחר רכישת הדירה החדשה מכר דירת מגורים אחרת שהיתה **דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה** ישלם מס רכישה מדורג.
- **החריג -** הוראות סעיף 9(ג1ג)(2)(ג) לחוק מאשרות קבלת הטבת המס קודם למכירת שתי הדירות וזאת בכפוף לעמידה בהוראות סעיף 49ה.

תאונה מס' 2



תשלום מס שבח ביתר

עקב טעות בסדר מכירת הדירות

- לאריק שתי דירות מגורים אותן הוא מעונין למכור בהקדם זאת לאור הצפי להעלאת הריבית וירידת מחירים בעקבות כך. את התמורה מן המכירות הוא מתכוון להשקיע ברכישת דירות ביוון.
- דירה א' - דירה יקרה בתל אביב אותה רכש בינואר 1990. השבח הצפוי במכירתה - 2 מליון ₪. שווי המכירה הצפוי - 4 מליון ₪.
- דירה ב' - דירה באילת אותה רכש בינואר 2005. השבח במכירתה - 500,000 ש"ח. שווי מכירה צפוי - 1,000,000 ש"ח.
- הוא מצליח למצוא קונה נלהב לדירה בתל אביב ופונה אליך בבקשה

לערוך לו מיד הסכם מכר.

• מה תעשה?



מה תעשה?

- א. אחתים אותו מיד על הסכם שכ"ט למכירת שתי הדירות ואמתין לקונה לאחת הדירות.
- ב. אחתים אותו על הסכם שכ"ט למכירת הדירה בתל אביב ואתפנה לערוך הסכם מכר.
- ג. אמליץ לו למכור את הדירה באילת ראשית באמצעות עורך דין אילתי ולאחר מכן שיחזור אלי למכירת הדירה בתל אביב.

תאונה מס' 3



חשיבות עיתוי פרוק איגוד מקרקעין

- דן מחזיק ב-1/6 מהון המניות בחברה אשר בבעלותה דירת מגורים בירושלים. החברה רכשה את הדירה בשנת 1995. בכוונת השותפים לפרק את החברה ולמכור את דירת המגורים.
- דן אשר נישא לאחרונה לדנית מבקש לרכוש דירת מגורים ופונה אליך כדי שתייצגו ברכישה.

מה תעשה?

- א. אפנה אותו לעורך דין שמתמחה בפרוק חברות.
- ב. אחתים אותו מיד על הסכם שכ"ט ואתפנה לייצגו בעסקת רכישת הדירה החדשה.
- ג. אמליץ לו ראשית לפעול לפרוק החברה ורק לאחר מכן שיחזור אלי על מנת שאציגו ברכישת הדירה החדשה.
- ד. אף תשובה אינה נכונה.

הגדרת "דירה יחידה" –
סעיף 9(ג1ג)(4)

• **"דירת מגורים שהיא דירתו היחידה של הרוכש בישראל... לענין זה יראו כדירה יחידה גם אם יש לרוכש, נוסף עליה, דירת מגורים שחלקו של הרוכש בה הוא כאמור בסעיף 49ג(3)"**

תאונה מס' 4



טעות בעיתוי רכישת דירות עלולה לגרום לתשלום מס רכישה ביתר

- תדהר נלחץ מן העליה המטורפת במחירי הדיור והחליט לעשות מעשה, ומיד!
- הוא איתר דירה לרכישה יחד עם רעיתו תחיה. במקביל הוא החליט לרכוש דירה בקרית גת במושעא עם שני אחיו בחלקים שווים.
- הוא פנה אליך על מנת לבצע את כל העסקאות.
- מה תמליץ לו?



תאונה מס' 5



חלוקת רכוש אגב גירושין



ידועים הנתונים הבאים:

1. נישואיהם של הזוג נוי עלו על שרטון.
2. לזוג דירת 2 חדרים ברח שד' ירושלים ברמת גן. שווי הדירה 1 מיליון ₪. כ"כ 200,000 ₪ בחשבון העו"ש. הדירה נרכשה ב- 1.1.14.
3. אין להם כל נכס משותף אחר. לאישה דירה שרכשה קודם לנישואיהם (קיימת הפרדה רכושית).
4. במסגרת מו"מ הוסכם כי האישה תרכוש את חלקו של הגבר בדירה. רכישה אשר תמומן בין היתר במשכנתא שטיטול האישה.
5. הם פונים אליך שתטפל להם בהסכם הגירושין.

תאונה מס' 6



עו"ד "שכח" להמליץ על עריכת הסכם ממון וגרם ללקוח לתשלום מס רכישה ביתר

- לירדן 2 דירות מגורים אותן רכש שנים רבות לפני נישואיו למיכל.
- הוא מתגורר עם מיכל בדירה שכורה בתל אביב.
- דמי השכירות מתקבלים בחשבון בנק נפרד על שמו.
- בכוונת הזוג לרכוש דירה משותפת על הניר בפרויקט "שמים נקיים" אשר בגוש הגדול.
- ירדן ומיכל פונים אליך ליעוץ משפטי ראשוני ובדיקה של ההסכם עם היזם.



הסכם ממון – לא רק על הנייר

1. חזקת התא המשפחתי – יראו מוכר/רוכש ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד ואת ילדיהם הקטינים כמוכר/רוכש אחד.

2. מהפכת הלכת יגאל שלמי ע"א 3178/17

3. חזקת התא המשפחתי ניתנת לסתירה בכפוף לקיומם של שני מבחנים:

4. הראשון, חתימה על הסכם ממון. הפסיקה בהמשך קבעה - המועד שבו נחתם ההסכם יכול להעיד על הכוונה האמיתית של בני הזוג.

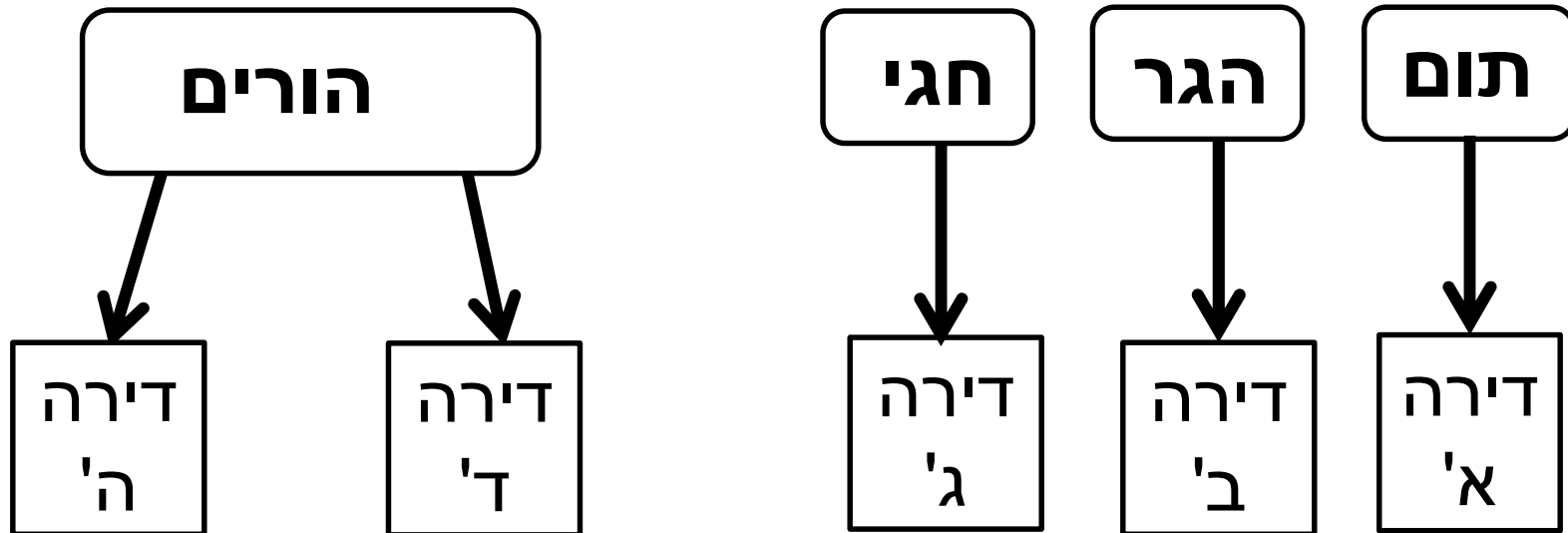
5. השני, להראות באופן פוזיטיבי כי אכן בני הזוג מקיימים הפרדה רכושית. הפסיקה בהמשך קבע אינדיקציות לכך ובדיקה כי הסכם הממון לא "נזנח" (חלוקת פרות הנכס, מגורים משותפים בנכס, כיצד מומנה רכישת הנכס).

תאונה מס' 7



העברת חלקים בדירה גרמה לאובדן פטור

מצב מוצא



העברת חלקים בדירה במסגרת העברה בין דורית עלולה לגרום לאובדן פטור

- שווי דירה א' ו-ב' כ- 4 מליון ₪ כל אחת.
- דירה ג' – שוויה 10 מליון. השבח שבה עומד על סך של 3 מליון והיא נרכשה ב- 1.1.14.
- ההורים נועצו עם עורך דין מומחה להעברה בין דורית אשר המליץ על דרך הפעולה הבאה - חגי יעביר $2/3$ מן הדירה לאחיו ($1/3$ לכל אחד). לאחר מכן ההורים יעבירו לחגי ללא תמורה דירה בשווי של 4 מיליון.
- הם מגיעים אליך לקבלת חוות דעת נוספת.



הוראות סעיף 49ב(2) לחוק -

- "הדירה 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 כאמור בסעיף 49ג(3) 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;"

תאונה מס' 8



עו"ד ערך חישוב רשלני במכירת דירה

- משפחת כהן פנתה לעו"ד חכם על מנת שיערוך לה חישוב אומדן מס שבח קודם להחלטתה על מכירת דירת מגורים בשכונת יד אליהו בתל אביב.
- הדירה נרכשה בשנת 2014 בעלות של 1 מליון ₪ ועומדת להשכרה מאז הרכישה.
- זו אינה הדירה היחידה של משפחת כהן.
- מחיר המכירה כיום הינו 2 מליון ₪.
- עו"ד חכם קבע כי מס השבח הינו 500,000 ₪.
- המשפחה סבורה כי מדובר באומדן מס מופרך ופונה אליך לקבלת חוות דעת נוספת.

תאונה מס' 9



עו"ד שגה ביעוץ במכירת דירת תמורה בפרויקט תמ"א הריסה ובניה

- גב' מתוקה בעלת זכויות לדירה בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה ביד אליהו אשר יצא לדרך בעסקה שנחתמה בשנת 2018. מקור זכויותיה בדירת מגורים בבנין אשר נהרס.
- היא רכשה את דירת המקור בסכום של 1 מליון. בכוונתה למכור את זכויותיה בדירה החליפית בסכום של 2.5 מליון.
- אין לה דירה נוספת. היא מתגוררת בדירת מגורים אשר שכר היזם עברה.
- היא פונה לעו"ד מרשימת 100 המשרדים המובילים בישראל אשר קבע כי מאחר וזו דירתה היחידה היא פטורה ממס בהתאם להוראות סעיף 49ב(2) לחוק. מה דעתך?

אם התבקש פטור יעודי

ואין לו דירה נוספת

- אם התבקש פטור יעודי - בהתאם להוראות סעיף 149ל1 לחוק המוכר יוכל לקבל פטור לפי סעיף 49ב(2) לחוק במכירת דירת התמורה לכל אורך תקופת הפרויקט בהנחה שזו דירתו היחידה.
- זכות ביחידת מגורים חלופית כדירת מגורים (תיקון מס' 96) תשפ"ב-2021
- 149ל1. על אף האמור בחוק זה, נמכרה זכות במקרקעין שהיא יחידת מגורים במכירה לפי סעיף 49לג1, יראו זכות ליחידת מגורים שהתקבלה תמורת יחידת המגורים הנמכרת כדירת מגורים כהגדרתה בסעיף 9(ג) לעניין מס רכישה או כדירת מגורים לעניין מס שבח, לפי העניין.

אם התבקש פטור יעודי

ויש לו דירה נוספת

- במקרה כזה ניתן לעשות שימוש בהוראות סעיף 48א(ב2) לחוק וחישוב המס יעשה לפי הוראות סעיף 49לג1(ב1) לחוק (תיקון מס' 96) תשפ"ב-2021
- " (ב1) לעניין חישוב המס במכירת דירת מגורים חלופית כמשמעותה בסעיף קטן (א), יחולו ההוראות החלות על מכירת יחידת מגורים חלופית כאמור בסעיף 49כב(א), בשינויים המחויבים."

אם בעסקת התמ"א התבקש פטור
49ב(2)/48א(ב2) לחוק

כל עוד הדירה לא נהרסה ניתן לקבל פטור לפי
סעיף 49ב(2)/48א(ב2) לחוק. אם הדירה
נהרסה לא ניתן קבל פטור או חישוב מס שבח
מטיב לפי סעיף 48א(ב2) לחוק ויעשה חישוב
מס שבח כבעסקת קומבינציה.

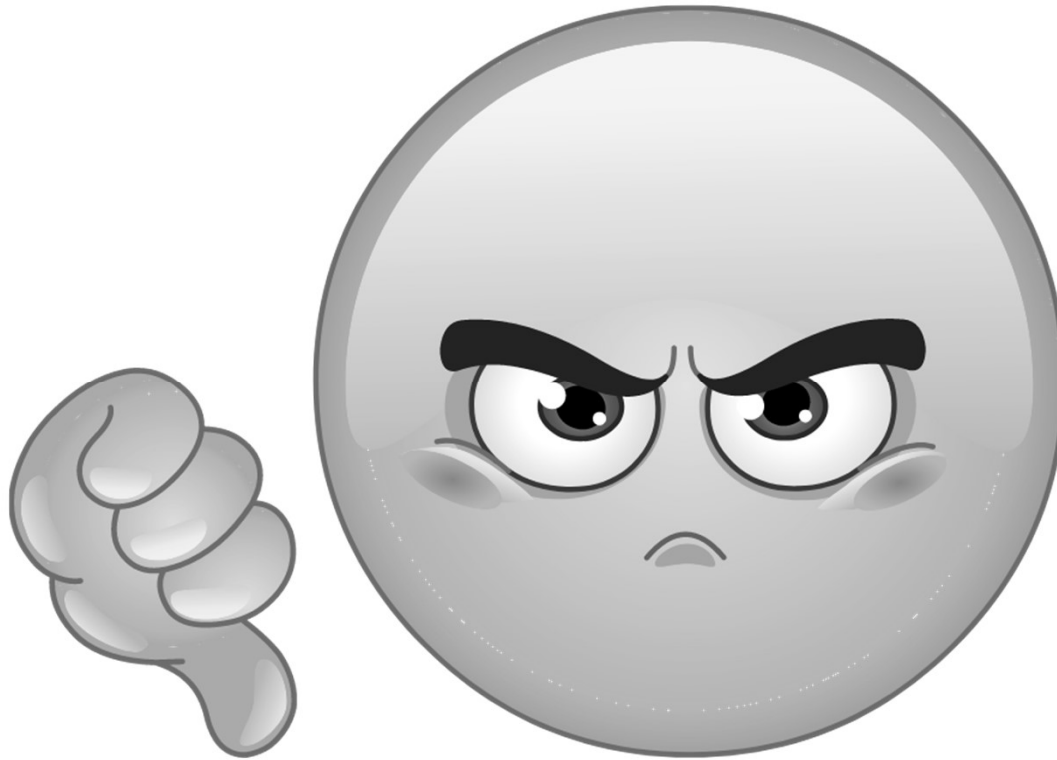
תאונה מס' 10



עו"ד שגה ביעוץ במכירת דירה לאור החקיקה החדשה

- פלוני בעלים של דירת מגורים ברבוע ד' באשדוד, אשר בה הוא מתגורר.
- בנוסף הוא בעלים של דירת מגורים אשר נכנסה כעת לפרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה ברח' הרא"ה ברמת גן. הבנין נהרס.
- הוא פונה אליך בעקבות המלצה שקבל על מנת שתבצע מכירה של דירת המגורים באשדוד. מה תיעץ לו ?

תאונה מס' 11



עו"ד התרשל מכיוון שלא מיצה את כל

הטבות המס במכירת בית מגורים

- גב' כלנית בת 80 ללא כל הכנסות למעט קבצת זקנה.
- גב' כלנית מכרה ב-1.1.16 דירת מגורים בתל אביב במסגרת הוראות סעיף 48א(ב) לחוק.
- במסגרת החישוב הלינארי שילמה מס שבח בסך של 120,000 ש"ח.
- לימים היא קבלה פניה מחברה להחזרי מס אשר המליצה לה לבצע פריסה של השבח. מס שבח סרב לבקשת החברה לפתוח את השומה שכן חלפו 4 שנים.
- היא פונה אליך על מנת לבחון באם ניתן להגיש תביעת רשלנות כנגד עורך הדין שיצג אותה במכירה?



הוראות סעיף 48א(ב2) לחוק קובעות כך-

• **"... 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 העבר יחול מס בשיעור הקבוע בסעיף קטן (ב)(1);"**

• **סעיף 48א(ב)(1) קובע כך – " יחיד יהיה חייב במס על השבח ריאלי בשיעור כאמור בסעיף 121 לפקודה בשיעור של עד 25%."**

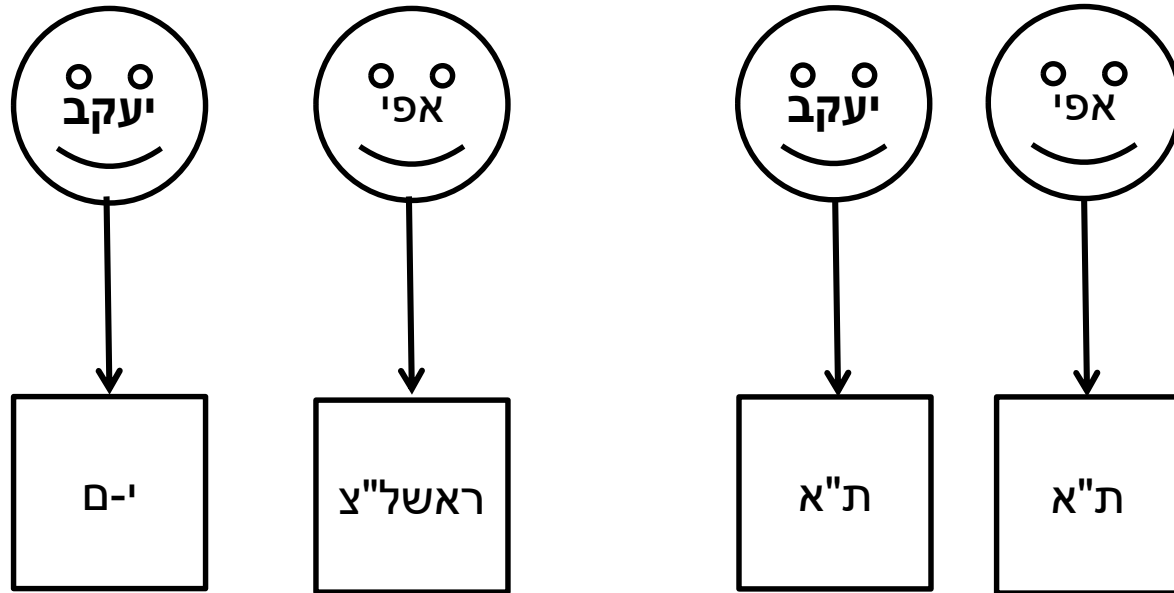
תאונה מס' 12



הסכם חלוקה בין יורשים גרם לתשלום מס שבח ביתר

1. האחים אפי ויעקב ירשו 2 דירות. האחת בראשל"צ והשניה בירושלים. הדירות שוות בערכן.
2. לכל אחד מהם דירה בבעלותו בת"א.
3. הם קראו פוסט של עו"ד אדיבי בפייסבוק בשם "חלוקה נכונה בין יורשים" ובקשו כי יערוך להם מיד הסכם חלוקה בין יורשים.

יעקב ואפי כ"מרחבי דירות"



תאונת מס

הרחבת הגדרת "דירה יחידה" לצורך הפטור

- סעיף 49ג מרחיב את הגדרת "דירה יחידה"
- " לענין סעיף 49ב(2), יראו את הדירה הנמכרת כדירת המגורים היחידה שבעלות המוכר גם אם יש לו, בנוסף על הדירה הנמכרת, דירת מגורים שנתקיים לגביה אחד מאלה:
- (1) היא נרכשה כתחליף לדירה הנמכרת ב18 החודשים שקדמו למכירה; (2) היא הושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב בטבת התשנ"ז (1 בינואר 1997);
- (3) חלקו של המוכר בבעלותה 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)."

**האמור במצגת זו אינו תחליף לקבלת יעוץ פרטני.
אשמח לעמוד לרשותכם למתן יעוץ פרטני בפגישת
יעוץ. ניתן לתאם בטלפון 03-7711777**