



## תוספת מס' 2 להוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מס' 6/2011<sup>1</sup> -

הבהרה לגבי שיעור מס השבח שהוטל במכירת קרקעות בשנת 2012, עליהן חלות הוראת השעה לעניין קביעת שיעור מס מופחת במכירת קרקעות שנרכשו לפני 7.11.2001

### רקע כללי

1. בשל העלייה במחירי הדיור בשנים האחרונות, ננקטו צעדים שונים לשם הגדלת היצע הדירות למגורים. בין היתר, נחקק חוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים הוראת שעה), התשע"א - 2011 (להלן "הוראת השעה") אשר במסגרתו נקבעו הקלות שונות במס השבח בנוגע למכירת מקרקעין לבניה למגורים ובמכירת דירות מגורים.
2. בין יתר ההקלות, במסגרת הוראת השעה הופחת שיעור מס השבח במכירת קרקעות (ע"י יחידים) המיועדות לבניית דירות מגורים, זאת לגבי מכירות שיתבצעו החל מיום 15.11.2010 ועד ליום 31.12.2011, ובלבד שמתקיימים מספר תנאים, ביניהם שיום הרכישה של הקרקע הנמכרת חל בתקופה שמיום 1.4.1961 ועד ליום 6.11.2001.
3. הוראת השעה קבעה הקלה לפיה, על אף האמור בסעיף 48א(ב), חיוב מס השבח הריאלי יעמוד על שיעור של 20% על פני כל תקופת השבח מבלי לבצע חישוב ליניארי.
4. ביום 26.12.11 אושר בוועדת הכספים של הכנסת צו שר האוצר, אשר האריך את תקופה של הוראת השעה והיא חלה לגבי מכירות שהתבצעו עד ליום 31.12.2012.

### שינוי המצב החוקי

5. בחוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב-2011, תוקן סעיף 48א(ב) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג - 1963, כך שיחיד יהיה חייב במס על השבח הריאלי בשיעור של 25% מ"יום השינוי".

<sup>1</sup> הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מס' 6/2011- רשות המסים (בנושא: חוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים- הוראת שעה), התשע"א-2011).



6. מלשון החוק, בשילוב סעיף 5(ג)(2) להוראת השעה - עולה כי מכירות של קרקעות כאמור בשנת 2012 יחויבו על כל השבח הריאלי בשיעור של 25%.

### **הבעיה ופתונה**

חיוב במס שבח ריאלי בשיעור 25% על פני כל תקופת השבח יוצר פגיעה בכל אותה אוכלוסיה אשר "נכנסה" להוראת השעה ואשר אילו מכרה את הנכס בסוף 2011 הייתה נהנית משיעור מס של 20% לכל תקופת השבח.

האמור לעיל גורם להטלת מס בשיעור של 25% באופן רטרואקטיבי על פני כל תקופת השבח, ולא משנת 2012 ואילך, בדומה ליתר העלאות שיעורי המס המופעלות בתיקון זה מכאן ואילך.

לאור האמור לעיל, הוחלט כי יש לחייב את השבח הריאלי מיום הרכישה ועד יום השינוי בשיעור מס של 20% ומיום 1.1.2012 ועד ליום המכירה בשיעור של 25%.

### **הוראות לפעולה:**

1. במשרדים בהם נגבה מס בשיעור של 25% על פני כל תקופת השבח בהתאם לפרשנות הנזכרת בתוספת 1 להוראת ביצוע 6/2011 - יש להחזיר את המס העודף שנגבה.

2. יש לבצע תיקוני שומה בשאלתא 920 במסך F 925 "נתונים לצורך חישוב מס שבח" באופן הבא - אחוז המס על השבח הריאלי עד 6.11.2001 ומ- 7.11.2001 ישונה ל- 20% במקום 25% כפי שמופיע.

סעיף 2 בתוספת מס' 1 להוראת ביצוע מס' 6/2011 - בטל.

**בברכה,**

**רשות המסים בישראל**