

11.12.2011

אלכס שפירא, עו"ד (כו"ח)

① חקיקת המס החדשה – סוגיות מיוחדות

**② השינויים בכללי הפטור ממס שבח
במכירת דירות מגורים**

Alex Shapira & Co. **AS** **אלכס שפירא ושות'**
Law Offices משרד עורכי-דין

מגדל סונול, קומה 20, דרך מנחם בגין 52 תל-אביב, ת.ד. 39555 תל-אביב 61394
Sonol Tower, 20th floor, 52 Menachem Begin Road Tel-aviv, P.o.b. 39555 Tel-Aviv 61394
טל. +972-3-6245444 | פקס. +972-3-6245999 | office@CapiTax.co.il
www.CapiTax.co.il

חקיקת המס החדשה – סוגיות מיוחדות

1. העלאת שיעור המס בפדיון מניות

- סעיף 3(ג) לפקודת מס הכנסה קובע, כי אדם שקיבל סכומים בפדיון מניות יחויב בגינם במס בשיעור 35% על חלק מסכום ההכנסה (לפי חלוקה ליניארית) שעד ליום 1.1.2003, ועל יתרת סכום ההכנסה – בשיעור של 20% או 25% (לגבי בעל מניות מהותי).
- במסגרת התיקון, יוגדל שיעור המס מ-20%/25% ל-30%/25%*
* לא כולל מס יסף, ככל שיוטל במסגרת חקיקה עתידית.
- ברם, בניגוד לרווח הון "רגיל", ההעלאה אינה רק לגבי מרכיב רווח ההון הריאלי שנצמח, לפי חלוקה ליניארית, מיום 1.1.2012, אלא לגבי חלק מסכום ההכנסה שמקורו, לפי חלוקה ליניארית, מיום 1.1.2003!!!

← יש לשקול הקדמת מועד הפדיון לפני 1.1.2012.



2. חברה משפחתית – בחינה מחודשת לגבי הכדאיות

- במקרים רבים, הפיכת חברה למשפחתית נעשית במטרה למכור נכסים תוך חבות מס החלה על היחיד ("עד הבית"), במקום שיעור המס הדו-שלבי שחל על חברה "רגילה" (24% מס חברות בצירוף 25% על דיבידנד = 43%).
- לאור הגדלת המס בשנת-המס 2012 על רווחי הון, יש לבחון את הכדאיות הגלומה במכירה כחברה משפחתית בשנה זו.
- כך, למשל, במכירה ביום 1.1.2012 של נכס שנרכש ביום 1.1.1980, על-ידי חברה משפחתית, שיעור המס האפקטיבי יהיה כ-41.5%* (כנגזר משיעור מס שולי (לגבי מרכיב רווח ההון הריאלי לפני 1.1.2003) של 48%) ושיעור של 25% (לגבי יתרת רווח ההון הריאלי); ואילו במכירה בשנת-המס 2011 כחברה רגילה, שיעור המס יהיה 43%.

* לא כולל מס יסף, ככל שיוטל במסגרת חקיקה עתידית.

3. למשוך או לא למשוך?

- על-פי התיקון החדש, שיעור המס על דיבידנד בידי יחיד שהוא "בעל מניות מהותי" יוגדל מ-25% ל-30%.*
* לא כולל מס יסף, ככל שיוטל במסגרת חקיקה עתידית.
 - השפעה עקיפה על רוח הון דרך מנגנון הרווחים הראויים לחלוקה.
 - זהירות מיתרות חובה!!!
👉 ראו לעניין זה, את פסק-הדין בעניין ארנון הראל ודורון זלינגר.
 - לפי התיקון החדש, בשנת-המס 2012 ואילך בעל מניות מהותי לא יוכל לקזז הפסדי הון שוטפים ממכירת ניירות-ערך כנגד הכנסה מדיבידנד.
- ← יש לשקול מכירת ניירות-ערך שגלום בהם הפסד (לרבות במסגרת מכירה רעיונית) וקיצוץ כנגד דיבידנד תוך סגירת יתרת החובה. הכל לפני 1.1.2012.

3. למשוך או לא למשוך?

▪ חלוקת רווחי חברת CFC

ככלל, חלוקה בפועל של רווחים שחויבו בעבר במס כרווחי CFC חייבת במס, אך מנגד המס ששולם בעבר ניתן כזיכוי.

היות ששיעור המס החל על דיבידנד עד תום שנת-המס 2011 זהה לשיעור המס ששולם בהתאם למשטר ה-CFC, לא אמורה להיות חבות נוספת בעת החלוקה בפועל.

ברם, חלוקת הרווחים בפועל בשנת-המס 2012 ואילך תביא לחבות נוספת במס בשיעור של 5%, * שכן שיעור המס על דיבידנד יגדל ל-30%.

* לא כולל מס יסף, ככל שיוטל במסגרת חקיקה עתידית.

← יש לשקול חלוקת דיבידנד מחברת CFC, לפני
1.1.2012.

4. שיקולים בביצוע מכירה רעיונית

- התנאים לביצוע מכירה רעיונית
- תוצאות המכירה הרעיונית

רווח ההון הריאלי נשוא המכירה הרעיונית יחויב במס בשיעורים הנוכחיים תוך קבלת "עלות" ו"יום רכישה" חדשים. זאת, במקום לבצע את המכירה בשנת-המס 2012 ואילך ולהתחייב במס בשיעורים המוגדלים לגבי מלוא רווח ההון, לרבות מרכיב הרווח שנצמח לפני 1.1.2012.

תשלום עמלה (מופחתת) לבנק.

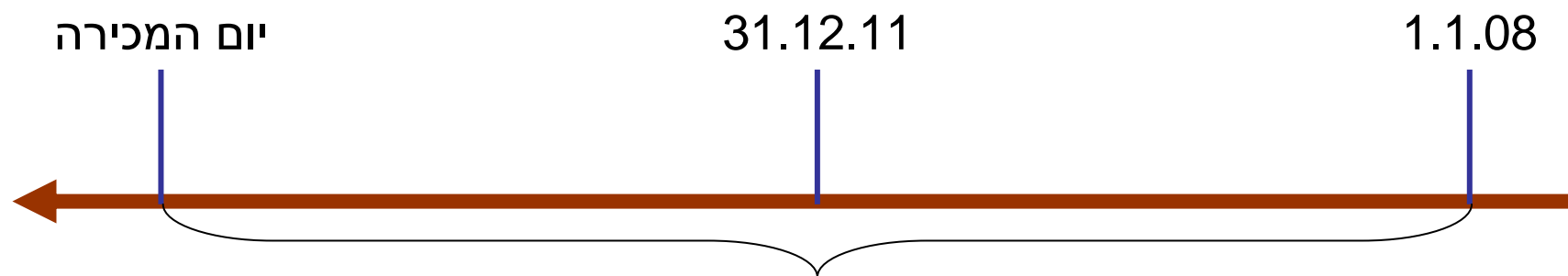
תשלום מס מידי.

מכירה רעיונית נוספת?



4. שיקולים בביצוע מכירה רעיונית

- מכירה של ניירות-ערך נסחרים בידי יחיד – מכירה ביום 1.1.2012 ואילך ללא ביצוע מכירה רעיונית

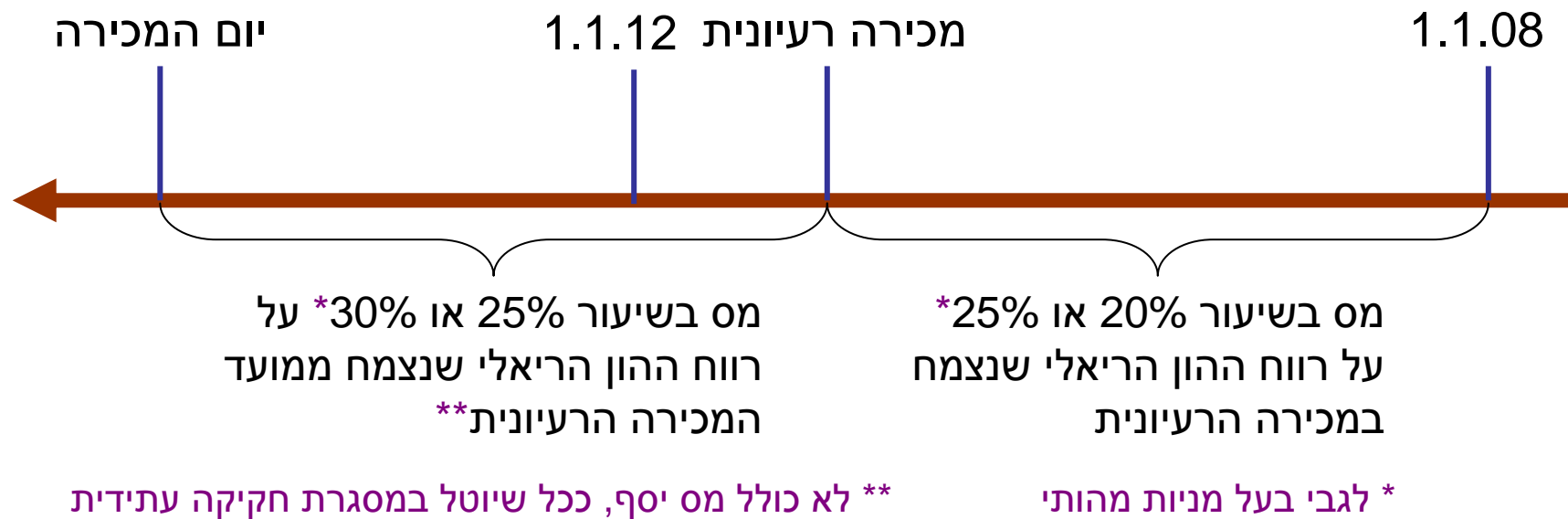


מס בשיעור 25% או 30%* על מלוא רווח ההון הריאלי**

* לגבי בעל מניות מהותי ** לא כולל מס יסף, ככל שיוטל במסגרת חקיקה עתידית

4. שיקולים בביצוע מכירה רעיונית

- מכירה של ניירות-ערך נסחרים בידי יחיד – מכירה ביום 1.1.2012 ואילך לאחר ביצוע מכירה רעיונית



4. שיקולים בביצוע מכירה רעיונית

▪ דוגמה מספרית (בהנחת אינפלציה בשיעור 0%)

- יחיד רכש ביום 1.1.2009 מניות הנסחרות בבורסה לניירות-
ערך בתל-אביב.
עלות הרכישה – 100,000 ₪.
- שווי השוק של המניות ביום ביצוע המכירה הרעיונית –
150,000 ₪.
מועד המכירה בפועל – 1.7.2012.
שווי השוק של המניות במועד המכירה בפועל:
 - אפשרות א' – 200,000 ₪;
 - אפשרות ב' – 140,000 ₪;
 - אפשרות ג' – 50,000 ₪.

4. שיקולים בביצוע מכירה רעיונית

דוגמה מספרית (בהנחת אינפלציה בשיעור 0%) – המשך

אפשרות א'	אפשרות ב'	אפשרות ג'
<p>ביצוע מכירה רעיונית</p> <p>חבות המס בעת המכירה הרעיונית: $(150,000 - 100,000) \times 20\% = 10,000$</p> <p>חבות המס בעת המכירה בפועל*: $(200,000 - 150,000) \times 25\% = 12,500$</p> <p>הפסד: $100,000 - 150,000 = 50,000$</p> <p>סה"כ מס – 10,000 ₪</p> <p>סה"כ מס לבעל מניות מהותי – 27,500 ₪</p>	<p>ביצוע מכירה רעיונית</p> <p>חבות המס בעת המכירה הרעיונית: $(150,000 - 100,000) \times 20\% = 10,000$</p> <p>חבות המס בעת המכירה בפועל*: $140,000 - 150,000 = 10,000$</p> <p>הפסד: $10,000 - 150,000 = 140,000$</p> <p>סה"כ מס – 10,000 ₪</p> <p>סה"כ מס לבעל מניות מהותי – 12,500 ₪</p>	<p>ביצוע מכירה רעיונית</p> <p>חבות המס בעת המכירה הרעיונית: $(150,000 - 100,000) \times 20\% = 10,000$</p> <p>חבות המס בעת המכירה בפועל*: $(200,000 - 150,000) \times 25\% = 12,500$</p> <p>הפסד: $100,000 - 150,000 = 50,000$</p> <p>סה"כ מס – 10,000 ₪</p> <p>סה"כ מס לבעל מניות מהותי – 12,500 ₪</p>
<p>ללא מכירה רעיונית</p> <p>חבות המס בעת המכירה בפועל*: $(200,000 - 100,000) \times 25\% = 25,000$</p> <p>הפסד: $50,000 - 100,000 = 50,000$</p> <p>סה"כ מס – 25,000 ₪</p> <p>סה"כ מס לבעל מניות מהותי – 30,000 ₪</p>	<p>ללא מכירה רעיונית</p> <p>חבות המס בעת המכירה בפועל*: $(140,000 - 100,000) \times 25\% = 10,000$</p> <p>הפסד: $50,000 - 100,000 = 50,000$</p> <p>סה"כ מס – 10,000 ₪</p> <p>סה"כ מס לבעל מניות מהותי – 12,000 ₪</p>	<p>ללא מכירה רעיונית</p> <p>חבות המס בעת המכירה בפועל*: $(200,000 - 100,000) \times 25\% = 25,000$</p> <p>הפסד: $50,000 - 100,000 = 50,000$</p> <p>סה"כ מס – 25,000 ₪</p> <p>סה"כ מס לבעל מניות מהותי – 30,000 ₪</p>

* לא כולל מס יסף, ככל שיוטל במסגרת חקיקה עתידית

4. שיקולים בביצוע מכירה רעיונית

■ דוגמה מספרית (בהנחת אינפלציה בשיעור 4% לשנה)

יחיד רכש ביום 1.1.2009 מניות הנסחרות בבורסה לניירות-
ערך בתל-אביב.

עלות הרכישה – 100,000 ₪.

שווי השוק של המניות ביום ביצוע המכירה הרעיונית
(31.12.2011) – 150,000 ₪.

מועד המכירה בפועל – 1.7.2012.

שווי השוק של המניות במועד המכירה בפועל:

אפשרות א' – 200,000 ₪;

אפשרות ב' – 140,000 ₪;

אפשרות ג' – 50,000 ₪.

4. שיקולים בביצוע מכירה רעיונית

דוגמה מספרית (בהנחת אינפלציה בשיעור 4% לשנה) – המשך

אפשרות א'	אפשרות ב'	אפשרות ג'
<p>ביצוע מכירה רעיונית</p> <p>חבות המס בעת המכירה הרעיונית: $(150,000 - 112,000) \times 20\% = 7,600$</p> <p>חבות המס בעת המכירה בפועל*: $(200,000 - 153,000) \times 25\% = 11,750$</p> <p>הפסד: $140,000 - 150,000 = 10,000$</p> <p>סה"כ מס – 7,600 ₪</p> <p>סה"כ מס לבעל מניות מהותי – 9,500 ₪</p>	<p>ביצוע מכירה רעיונית</p> <p>חבות המס בעת המכירה הרעיונית: $(150,000 - 112,000) \times 20\% = 7,600$</p> <p>חבות המס בעת המכירה בפועל*: $(200,000 - 153,000) \times 25\% = 11,750$</p> <p>הפסד: $50,000 - 150,000 = 100,000$</p> <p>סה"כ מס – 7,600 ₪</p> <p>סה"כ מס לבעל מניות מהותי – 9,500 ₪</p>	<p>ביצוע מכירה רעיונית</p> <p>חבות המס בעת המכירה הרעיונית: $(150,000 - 112,000) \times 20\% = 7,600$</p> <p>חבות המס בעת המכירה בפועל*: $(200,000 - 153,000) \times 25\% = 11,750$</p> <p>הפסד: $50,000 - 100,000 = 50,000$</p> <p>סה"כ מס – 19,350 ₪</p> <p>סה"כ מס לבעל מניות מהותי – 23,600 ₪</p>
<p>ללא מכירה רעיונית</p> <p>חבות המס בעת המכירה בפועל*: $(200,000 - 114,000) \times 25\% = 21,500$</p> <p>הפסד: $140,000 - 114,000 = 26,000$</p> <p>סה"כ מס – 21,500 ₪</p> <p>סה"כ מס לבעל מניות מהותי – 25,800 ₪</p>	<p>ללא מכירה רעיונית</p> <p>חבות המס בעת המכירה בפועל*: $(140,000 - 114,000) \times 25\% = 6,500$</p> <p>הפסד: $50,000 - 100,000 = 50,000$</p> <p>סה"כ מס – 6,500 ₪</p> <p>סה"כ מס לבעל מניות מהותי – 7,800 ₪</p>	<p>ללא מכירה רעיונית</p> <p>חבות המס בעת המכירה בפועל*: $(140,000 - 114,000) \times 25\% = 6,500$</p> <p>הפסד: $50,000 - 100,000 = 50,000$</p> <p>סה"כ מס – אפס</p> <p>סה"כ מס לבעל מניות מהותי – אפס</p>

* לא כולל מס יסף, ככל שיוטל במסגרת חקיקה עתידית

5. שיקולים בביצוע מכירה רעיונית

- ☒ מכירה רעיונית יוצרת תזרים מזומנים שלילי בשל הקדמת תשלום המס והעמלות.
- ☒ היה והמכירה הרעיונית תגרור עמה הפסד הון בעתיד ללא יכולת קיזוז הפסד זה כנגד רווחים/הכנסות אחרים, הקדמת תשלום המס תהפוך לתשלום מס מיותר.
- ☒ המכירה הרעיונית עשויה להביא לאיבוד חלק מהסכום האינפלציוני.
- ☒ מגמת הירידה בשוק ההון מקטינה את כדאיות המכירה הרעיונית (ייתכן שעדיף לממש בפועל משיקולים כלכליים).
- ☒ ניירות-ערך המוחזקים לטווח ארוך – כדאיות נמוכה לביצוע מכירה רעיונית, לאור הקדמת חבות המס.
- ☒ **חברות** – כדאיות נמוכה לביצוע מכירה רעיונית בגלל ההגדלה המינורית בשיעור המס (חריג – קיזוז הפסדים).

5. שיקולים בביצוע מכירה רעיונית – יחידים

✓ על-פי רוב כדאיות גבוהה לאור הגדלת שיעור המס ב-5%.
המדובר, למעשה, בהלוואה לאוצר המדינה העשויה לשאת תשואה בשיעור 25%* או 20%** (לגבי בעל מניות מהותי) עד למועד המכירה בפועל.

* לגבי עליית שיעור המס מ-20% ל-25% (לא כולל מס יסף, ככל שיוטל בחקיקה עתידית).

** לגבי עליית שיעור המס מ-25% ל-30% (לא כולל מס יסף, ככל שיוטל בחקיקה עתידית).

☒ יחידים המחזיקים באיגרות-חוב בלתי-צמודות – אין שינוי בשיעור המס, וממילא אין צורך במכירה רעיונית.

✓ מכירה רעיונית תאפשר לבצע פריסה לשנות-המס 2008–2011, בעוד שבמכירה "רגילה" מיום 1.1.2012 ואילך לא ניתן יהיה לבצע פריסה.



4. שיקולים בביצוע מכירה רעיונית – יחידים

✓ יחיד שיהיה בשנת-המס 2012 לתושב ישראל לראשונה / תושב חוזר* – מכירה רעיונית של ניירות-ערך הנסחרים בבורסה לניירות-ערך בתל-אביב (באמצעות חבר בורסה) שגלום בהם רווח תהיה פטורה ממס מכוח הפטור הקבוע בסעיף 97(ב2) לפקודה והניתן לתושבי-חוץ (פטור זה אינו ניתן לעולים חדשים/תושבים חוזרים ואלה חייבים במס רווחי הון על מלוא רווח ההון).

בדרך זו, יקבל אותו יחיד עלות ויום רכישה חדשים.

*** לרבות יחיד שהיה לתושב ישראל לראשונה או לתושב חוזר ותיק בשנת-המס 2011 ובחר בשנת הסתגלות.**

4. שיקולים בביצוע מכירה רעיונית – יחידים

✓ לגבי ניירות-ערך נסחרים שגלום בהם הפסד יש לשקול את מכירתם (במסגרת מכירה רעיונית) בשנת-המס 2011 וקיזוז ההפסד כנגד שבח ממכירת מקרקעין (לרבות דירת מגורים!!!) או כנגד רווח הון ממכירת נכסים שאינם נסחרים (כגון: מניות פרטיות) שבוצעה/תבוצע בשנת-המס 2011.

✓ מכירת אותם ניירות-ערך (שגלום בהם הפסד) בשנת-המס 2011 רלבנטית גם לעניין קיזוז ההפסד כנגד הכנסה מריבית/דיבידנד שהתקבלו/יתקבלו בשנת-המס 2011.

☒ תכנון אחר יהיה דווקא דחיית מכירת אותם ניירות-ערך (שגלום בהם הפסד) ליום 1.1.2012 ואילך, וקיזוז ההפסד כנגד הכנסה מריבית/דיבידנד שיתקבלו בשנת-המס 2012.

השינויים בכללי הפטור ממס שבח במכירת דירות מגורים

סקירת תיקוני החקיקה

סקירת תיקוני החקיקה

24.2.2011 ■

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

✓ במסגרת הוראת-השעה נקבע, רטרואקטיבית מיום 15.11.2010, כי יחיד (לרבות חברה משפחתית) המוכר זכות במקרקעין שנרכשה בתקופה 1.4.1961–6.11.2001 ואשר מתקיימים לגביה מלוא התנאים שנקבעו לעניין זה (ובכללם התנאי שקיימת תוכנית המתירה בנייה על הקרקע של 8 דירות לפחות המיועדות לשמש למגורים), יחויב במס על השבח הריאלי בשיעור שלא יעלה על 20%.

✓ כלומר, חבות המס לא תחושב באופן ליניארי, אלא מלוא השבח הריאלי יחויב במס מירבי של 20%.*

* שיעור המס המירבי כאמור יחול גם לעניין הוראות פקודת מס הכנסה.



סקירת תיקוני החקיקה

24.2.2011 ■

הוראת השעה – המשך

✓ בנוסף, נקבעו בהוראת-השעה הוראות חדשות המקנות פטור ממס שבח במכירת שתי דירות מגורים מזכות, ובלבד שהמכירה תבוצע בתקופה 31.12.2012- 1.1.2011 ויתמלאו מלוא התנאים שנקבעו לעניין זה. זאת, בנוסף (למעט חריגים) לפטורים הקבועים בפרק חמישי 1.

כמו-כן, הוראת-השעה קבעה תיקון לשיעורי מס הרכישה החלים ברכישת דירת מגורים.



סקירת תיקוני החקיקה

8.8.2011 ■

חוק מיסוי מקרקעין (תיקוני חקיקה) (הוראות שעה), התשע"א-2011 ("התיקון הנוסף")

✓ במסגרת התיקון הנוסף נקבע, כי יינתן פטור ממס שבח במכירה של עד 3 דירות מגורים שאינן דירות מגורים מזכות ובלבד שהמכירה תבוצע בתקופה 1.8.2011-30.6.2013 ויתמלאו מלוא התנאים שנקבעו לעניין זה.

☠ זהירות – חבות אפשרית במע"מ!!!

✓ בנוסף, נקבע, כי מי שירכוש דירת מגורים שנמכרה לו בפטור החדש (דהיינו, דירה שאינה דירת מגורים מזכה) ולא תשמש למגורים במשך שנתיים רצופות ישלם מס רכישה בשיעור 15%.



סקירת תיקוני החקיקה

8.8.2011

התיקון הנוסף – המשך

✓ עוד נקבע, כי לעניין מכירת דירת מגורים שתבוצע בתקופה 1.1.2013–1.1.2021, הפטור ממס במכירת דירת מגורים מזכה "אחת ל-4 שנים" יהפוך להיות אחת ל-8 שנים.

כך, למשל, מי שמכר דירת מגורים מזכה בפטור ממס ביום 4.12.2010 יוכל למכור דירת מגורים מזכה נוספת (בהנחה שזו לא דירתו היחידה ובהנחה נוספת שלא ינצל את הפטורים הקבועים בהוראת-השעה) רק ביום 4.12.2018.

14.11.2011

הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מס' 6/2011

הפטור במכירת דירת מגורים מזכה לפי הוראת-השעה

כללי

■ במסגרת הוראת-השעה נקבע, * רטרואקטיבית מיום 1.1.2011, כי מוכר המוכר את כל הזכויות במקרקעין שיש לו בדירת מגורים מזכה, יהיה זכאי, על-פי בקשתו, שתוגש במועד ההצהרה, לפטור ממס שבח, מלא או חלקי, במכירתה.

* סעיף 6(א) להוראת-השעה.

■ הוראת-השעה מדברת על "מוכר" ולא על "יחיד". עם זאת, הואיל והגדרת המונח "דירת מגורים" שבסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין דורשת שתהא זו דירה בבעלותו או בחירתו של יחיד, * הוראת-השעה אינה חלה על מכירה בידי חברה, לרבות חברה משפחתית.

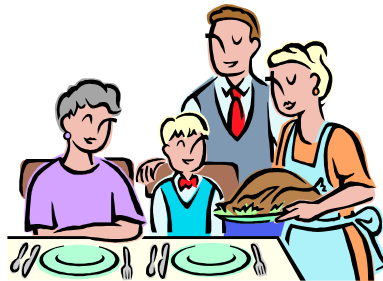
* ואילו על-פי סעיף 1 להוראת-השעה, לכל מונח בהוראת-השעה תהיה המשמעות הנודעת לו בחוק מיסוי מקרקעין, אלא אם כן נקבע במפורש אחרת.

כללי

- הוראת-השעה קובעת, * כי הפטור ממס, המלא או החלקי, המוקנה על-פיה במכירת דירת מגורים מזכה לא יינתן למוכר אחד יותר מפעמיים.

* סעיף 6(ג) להוראת-השעה.

- עוד נקבע, כי לעניין הפטור ממס שבח במכירת דירת מגורים מזכה, יראו מוכר ובן-זוגו (למעט בן-זוג הגר דרך קבע בנפרד) וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים (למעט ילד נשוי) – כמוכר אחד.



כללי

- כלומר, המדובר בשני פטורים, מלאים או חלקיים, ממס שבח במכירת דירת מגורים מזכה בידי תא משפחתי, וזאת (כפי שנראה בהמשך) בהתעלם ממכירות פטורות של דירות מגורים שבוצעו בעבר.
- עם זאת, וכפי שנראה בהמשך, אם המוכר קיבל פטור ממס שבח, מלא או חלקי, מכוח התיקון הנוסף (קרי: במכירת דירת מגורים שאינה דירת מגורים מזכה), יבא הפטור הנ"ל במניין הפטורים.
- הפטור ממס שבח במכירת דירת מגורים מזכה בהתאם להוראת-השעה מותנה בקיומם של מספר תנאים מצטברים. זאת, כמבואר להלן.

התנאים לקבלת הפטור ממס שבח בהתאם להוראת-השעה

① השבח (רווח) ממכירת הדירה אינו חייב במס הכנסה

② המוכר מוכר את כל הזכויות שיש לו בדירה הנמכרת

כאמור, גם לעניין הפטור ממס שבח במכירת דירת מגורים בהתאם להוראת-השעה, קיימת חזקה של "תא משפחתי", לפיה רואים את המוכר ובן-זוגו (למעט בן-זוג הגר דרך קבע בנפרד) וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים (למעט ילדים נשואים) – כמוכר אחד.

לפי סעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין, "דירת מגורים" הינה לרבות חלק מדירה.

③ המדובר ב"דירת מגורים מזכה"



התנאים לקבלת הפטור ממס שבח בהתאם להוראת-השעה

4 המוכר ביקש את הפטור במועד ההצהרה

לגבי מכירות שבוצעו בין 1.1.2011 למועד פרסום הוראת-השעה ברשומות (24.2.2011) ניתן להמיר את הפטור לפי פרק חמישי 1 בפטור לפי הוראת-השעה.

ביום 1.3.2011 פורסם טופס חדש – 7649 – בקשה לפטור ממס שבח במכירת דירת מגורים מזכה לפי הוראת-השעה, המהווה הצהרה משלימה להצהרה הראשית (טופס 7000).*

* קישור להורדת הטופס: <http://www.capiTax.co.il/Attachments/7649.pdf>

5 דירת המגורים נמכרה בתקופה 31.12.2012–1.1.2011 ("התקופה הקובעת").



התנאים לקבלת הפטור ממס שבח בהתאם להוראת-השעה

⑥ שווי המכירה של הדירה הנמכרת בפטור מכוח הוראת-השעה אינו עולה על 2,200,000 ₪ ("תקרת השווי")

במכירת חלק מדירת מגורים מזכה, תקרת השווי תחול באופן יחסי בהתאם לחלקו של המוכר בדירה הנמכרת.

למשל: אם נמכרה מחצית דירה (המהווה את כל זכויותיו של המוכר בדירה זו), תקרת השווי תעמוד על 1,100,000 ₪.

היה שווי המכירה של הדירה גבוה מתקרת השווי, יחויב המוכר במס שבח בגין מכפלת סכום מס השבח שהיה עליו לשלם במכירת הדירה (לולא הפטור) בשיעור החריגה:

$$\text{סכום המס לתשלום} = [\text{שווי המכירה} \div (\text{התקרה} - \text{שווי המכירה})] \times \text{סכום המס במכירת כל הדירה}$$



התנאים לקבלת הפטור ממס שבח בהתאם להוראת-השעה

7 התמורה המשתלמת בעד הדירה לא הושפעה מזכויות לבנייה נוספת

היה והתמורה המשתלמת בעד הדירה הושפעה מזכויות לבנייה נוספת, יינתן הפטור רק על שווי המכירה שאינו מושפע מזכויות לבנייה נוספת (קרי: הסכום שיש לצפות לו ממכירתה של הדירה ממוכר מרצון לקונה מרצון בלא הזכויות לבנייה נוספת), ולא יותר מ-2,200,000 ₪.

עם זאת, אם שווי הדירה בלא הזכויות לבנייה נוספת הוא עד ל-1,777,600 ₪, המוכר יהיה זכאי לפטור גם בשל זכויות אלו, בסכום שווי הדירה או בסכום ההפרש שבין 1,777,600 ₪ לבין סכום שווי הדירה, לפי הנמוך.

התנאים לקבלת הפטור ממס שבח בהתאם להוראת-השעה

⑧ המוכר לא קיבל את דירת המגורים בלא תמורה בתקופה 31.12.2012–1.11.2010

הפְּוּנָה, כְּ נִרְאֶה, לְדִירָה שֶהִתְקַבְּלָה בְּמִתְנָה וְלֹא בְּמִסְגֶּרֶת יְרוּשָׁה, חֲלוּקֵת נִכְסֵי עִיזְבוֹן בֵּין יוֹרְשִׁים, הֶעֱבְרָה אֶגֶב גִּירוּשִׁין וְהֶעֱבְרָה אֶגֶב פִּירוּק חֲבֵרָה (פֶּס"ד סוֹבּוֹל).

מֵה הַדִּין אִם דִּירַת הַמִּגּוּרִים הִתְקַבְּלָה בְּמִתְנָה לִפְנֵי 1.11.2010 וְטָרַם חֲלָפָה תְּקוּפַת "הַהֶקְפָּאָה" הַקְּבֻעָה בְּסֵעִיף 149 לְחֹק מִיִּסוּי מְקַרְקָעִין?

לְדַעֲתֵנוּ, הַמּוֹכֵר יִהְיֶה זְכָאי לְפִטוֹר מִכּוּחַ הוֹרֵאת-הַשְּׁעָה, שְׁכַן הוֹרֵאוֹת סֵעִיף 149 לְחֹק מִיִּסוּי מְקַרְקָעִין הַיֵּן "עַל אֶף הָאִמּוֹר בְּהוֹרֵאוֹת קוֹדְמוֹת שֶׁל פֶּרֶק זֶה [פֶּרֶק חֲמִישִׁי 1 – א' ש'.] ...".

התנאים לקבלת הפטור ממס שבח בהתאם להוראת-השעה

8 המוכר לא קיבל את דירת המגורים בלא תמורה בתקופה 31.12.2012–1.11.2010 – המשך

זוהי גם עמדת רשויות המס: * "קבלת דירה בירושה בתקופה הנ"ל אינה נחשבת לקבלת הדירה 'ללא תמורה' לצורך הוראת השעה, ולפיכך אין מניעה למכור דירה שהתקבלה בירושה בתקופה זו בפטור לפי הוראת השעה... דירה שהתקבלה בידי המוכר אגב פירוק איגוד מקרקעין בפטור ממס לפי סעיף 71 לחוק בתקופה הנ"ל לא תיחשב כדירה שהתקבלה 'ללא תמורה'... אין מניעה למכור בפטור לפי הוראת השעה 'דירת מגורים מזכה' שהתקבלה אצל המוכר במתנה (או שמקורה בקרקע שהתקבלה במתנה) לפני 1.11.2010, כלומר תקופת הצינון לפי הוראות סעיף 149' לחוק לא חלה על מכירה בפטור לפי הוראת השעה."

* ראו פסקה 2.2.1.5 להוראת-ביצוע מיסוי מקרקעין 6/2011 מיום 14.11.2011.**

** קישור להורדת הוראת-הביצוע: <http://www.capiTax.co.il/Attachments/14112011.pdf>



התנאים לקבלת הפטור ממס שבח בהתאם להוראת-השעה

9 מכירת דירת המגורים המזכה אינה מכירה לקרוב

👉 המונח "קרוב" מוגדר לעניין זה כדלקמן:

- ◀ בן-זוג;
- ◀ הורה, הורי הורה, צאצא, צאצאי בן-זוג ובני-זוגם של כל אחד מאלה;
- ◀ אח או אחות ובני-זוגם;
- ◀ איגוד בשליטת (למעלה מ-20% מהזכויות באיגוד) המוכר.

👉 מכירת דירה לחברה על-ידי בעל שליטה לצורך סגירת יתרת חובה (או לשם הגדלת יתרת זכות) יכולה להתבצע בפטור ממס שבח רק בהתאם ובכפוף להוראות פרק חמישי 1.

התנאים לקבלת הפטור ממס שבח בהתאם להוראת-השעה

⑩ הפטור ממס בהתאם להוראות-השעה אינו בניגוד להוראה אחרת

👉 **רווח נוסף בפירוק** (סעיף 71א: "הועברה זכות במקרקעין... בפטור ממס לפי הוראות סעיף 71, יחויב בעל המניות שקיבל את הזכות במקרקעין... במס מיוחד על הרווח הנוסף... נמכרה הזכות במקרקעין... בפטור ממס, לא יחולו לגבי הרווח הנוסף פטור ממס, כולו או חלקו, או דחיית מס, למעט פטור ממס לפי סעיפים 60, 61, 64, 65, 67 עד 69 ו-71...")

👉 **מכירת דירה בידי מי שהיה זכאי להטבות בשלה לפי פרק שביעי 1 לחוק עידוד השקעות הון** (סעיף 72א: "על אף האמור בכל דין..., מכירת דירה... לא יחול לגביה פטור ממס...").



התנאים לקבלת הפטור ממס שבח בהתאם להוראת-השעה

⑩ הפטור ממס בהתאם להוראות-השעה אינו בניגוד להוראה אחרת – המשך

מכירת דירה שהתקבלה אגב פירוק איגוד (סעיף 72ב: "נמכרה בפטור ממס זכות במקרקעין לבעל זכות באיגוד אגב פירוק האיגוד, לפי הוראות סעיף 71, ולאחר מכן נמכרה הזכות במקרקעין, והמוכר, הזכאי לפטור ממס במכירתה לפי הוראות פרק חמישי 1, ביקש פטור, יחויב המוכר, על אף הוראות הפרק האמור...")

מכירת דירת מגורים שהתקבלה עקב שחלוף בהתאם להוראות פרק חמישי 3 לחוק (סעיף 49טז: "במכירת הזכות החלופית... דירת המגורים החלופית... לא יחולו פטור ממס, כולו או חלקו, שיעור מס מופחת או דחיית מס...")



מכירה בפטור מכוח הוראת-השעה אחרי מכירה בפטור "הרגיל"

- הוראת-השעה נעדרת הוראה הגורעת מזכאותו של המוכר לקבל פטור ממס שבח גם מכוח פרק חמישי 1. כמו-כן, נקבע בהוראת-השעה, * כי הפטור ממס שבח מכוחה הינו "בלי לגרוע מהוראות פרק חמישי 1 לחוק מיסוי מקרקעין". *
* ראו הרישא לסעיף 6(א) להוראת-השעה.
- כלומר, ניתן לקבל פטור ממס מכוח הוראת-השעה (עד 2 דירות מגורים מזכות, בכפוף לתנאים שצוינו לעיל), אף אם המוכר קיבל כבר פטור ממס שבח מכוח איזו מעילות הפטור הרגילות.
לדוגמה: מכירת דירת מגורים מזכה בפטור של אחת ל-4 שנים (בתקופה הקובעת או לפני כן), ומייד לאחר מכן מכירה בפטור של 2 דירות מגורים מזכות נוספות, במהלך התקופה הקובעת, בפטור מכוח ובכפוף להוראת-השעה.
◀ **מכירת 3 דירות בפטור ממס שבח, ללא המְתנה.**

מכירה בפטור מכוח הוראת-השעה אחרי מכירה בפטור "הרגיל"

דוגמה 2: מכירת דירת מגורים מזכה בפטור של הורשה (בין בתקופה הקובעת ובין לפני כן), מייד לאחר מכן (או לפני כן) מכירת דירת מגורים מזכה נוספת בפטור של אחת ל-4 שנים (בין בתקופה הקובעת ובין לפני כן), ומייד לאחריהן מכירה בפטור של 2 דירות מגורים מזכות נוספות, במהלך התקופה הקובעת, בפטור מכוח הוראת-השעה (בכפוף לתקרת השווי והתנאים הנוספים)

◀ **מכירת 4 דירות בפטור ממס שבח, ללא המתנה.**

חשיפה לחבות במס הכנסה!



מכירה בפטור מכוח הוראת-השעה אחרי מכירה בפטור "הרגיל"

דוגמה 3: מכירת שתי דירות מגורים מזכות זולות בפטור החד-פעמי* (בין בתקופה הקובעת ובין לפני כן), מייד לאחר מכן מכירת דירת מגורים מזכה נוספת בפטור של ירושה (בין בתקופה הקובעת ובין לפני כן), ומייד לאחר מכן מכירה בפטור של 2 דירות מגורים מזכות נוספות, במהלך התקופה הקובעת, בפטור מכוח הוראת-השעה (בכפוף לתקרת השווי והתנאים הנוספים).

* סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין.

◀ מכירת 5 דירות בפטור ממס שבח, ללא המתנה.

חשיפה לחבות במס הכנסה!



מכירה בפטור מכוח הוראת-השעה אחרי מכירה בפטור אחר

- יצוין מיד, כי בהעדר הוראה הקובעת אחרת, אין מניעה לקבל פטור ממס מכוח הוראת-השעה (עד 2 דירות מגורים מזכות, בכפוף לתנאים שצוינו לעיל) לאחר שהמוכר קיבל פטור ממס שבח בגין דירת מגורים אחרת שלא מכוח פרק חמישי 1 לחוק מיסוי מקרקעין.
- **למשל:** העברת דירת מגורים במתנה לילד בפטור של מתנה (בין בתקופה הקובעת ובין לפני כן), ומייד לאחר מכן מכירה בפטור של 2 דירות מגורים מזכות נוספות, במהלך התקופה הקובעת, בפטור מכוח הוראת-השעה (בכפוף לתקרת השווי והתנאים הנוספים).
- ואולם, אם המוכר קיבל בעבר פטור ממס שבח, מלא או חלקי, מכוח התיקון הנוסף (קרי: במכירת דירה שאינה דירת מגורים מזכה), יובא הפטור הנ"ל במניין הפטורים (יוסבר בהמשך).

מכירה בפטור "הרגיל" אחרי מכירה בפטור מכוח הוראת-השעה

- ראינו, כי אין כל מניעה לנצל את הפטור ממס שבח מכוח הוראת-השעה לאחר שנוצל פטור "רגיל" (בין אם פטור לפי פרק חמישי 1 ובין אם פטור אחר, כגון: מתנה לקרוב, אך למעט פטור במכירת דירת מגורים שאינה מזכה, מכוח התיקון הנוסף) קודם לכן.
- מהו הדין אם קודם תבוצע מכירה בפטור מכוח הוראת-השעה ורק לאחר מכן תבוצע מכירה בפטור לפי פרק חמישי 1?
- לגבי מכירה בפטור של ירושה לא מתעוררת כל בעיה. כלומר, אין מניעה למכור דירת מגורים מזכה / שתי דירות מגורים מזכות בפטור ממס שבח מכוח הוראת-השעה (בכפוף לתקרת השווי והתנאים הנוספים), ומייד לאחר מכן למכור דירה נוספת (שלישית) בפטור של הורשה.
- כך גם לגבי מכירה בפטור של "דירה יחידה" (ככל שמדובר בכזו), שכן פטור זה מותנה בכך שהמוכר לא מָכַר, במשך 18 החודשים שקדמו למכירה האמורה, דירת מגורים אחרת בפטור ממס "לפי פסקה זו".

מכירה בפטור "הרגיל" אחרי מכירה בפטור מכוח הוראת-השעה

- ואולם, לא כך הם פני הדברים ביחס לפטור הרגיל (הפטור של אחת ל-4 שנים*) במה דברים אמורים?

★ **החל מיום 1.1.2013 – אחת ל-8 שנים.**

- הוראת-השעה קובעת*, כי מכירה בפטור ממס שבח מכוח הוראת-השעה לא תיחשב למכירה בפטור לעניין הוראת הפטור הקבועה בסעיף 49ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין (קרי: לעניין הפטור לדירה נוספת) **ובלבד** שהמכירה בפטור הרגיל תבוצע אף היא בתקופה הקובעת.

* **סעיף 6(ד) להוראת-השעה.**



מכירה בפטור "הרגיל" אחרי מכירה בפטור מכוח הוראת-השעה

- כלומר, במהלך התקופה הקובעת ניתן למכור 2 דירות בפטור ממס לפי הוראת-השעה (בכפוף לתקרת השווי והתנאים הנוספים) ודירה נוספת (שלישית) בפטור הרגיל (בתנאי, כמובן, שהמוכר לא מכר דירה אחרת בפטור ב-4 שנים שקדמו למכירה זו).
- ואולם, אם מכירת הדירה שבגינה מבוקש הפטור הרגיל (קרי: לפי סעיף 49ב(1) לחוק) תבוצע אחרי התקופה הקובעת (ביום 1.1.2013 ואילך), אזי המכירה בפטור ממס מכוח הוראת-השעה כן תיחשב למכירה והמוכר יאלץ להמתין 8 שנים ממועד זה.
- לשון אחר, לצורך בחינת הזכאות לפטור הרגיל במכירת דירת מגורים מזכה בתקופה הקובעת, לא יימנו – במספר דירות המגורים שנמכרו על-ידי המוכר בארבע שנים שקדמו למכירת הדירה – דירות מגורים שנמכרו בפטור מכוח הוראת-השעה.

מכירה בפטור "הרגיל" אחרי מכירה בפטור מכוח הוראת-השעה

- לעומת זאת, במכירת דירת מגורים מזכה שתיעשה לאחר תום התקופה הקובעת, כן יימנו דירות אלו במניין הדירות שנמכרו בפטור ממס, וזאת ב-8 השנים שקדמו למכירת הדירה המזכה שלגביה יבקש המוכר פטור ממס.
- במקרה השני, אם המוכר יקבל פטור (אחד או שניים) ממס שבח לפי הוראת-השעה, הוא לא יוכל לקבל את הפטור ממס שבח של אחת ל-8 שנים לפני שתחלופנה 8 שנים ממועד המכירה הפטורה מכוח הוראת-השעה (ובמקרה של שתי מכירות פטורות מכוח הוראת-השעה – לפני שתחלופנה 8 שנים ממועד המכירה הפטורה השנייה).



מכירה בפטור "הרגיל" אחרי מכירה בפטור מכוח הוראת-השעה

• דוגמה

יובל הינו הבעלים של 5 דירות מגורים מזכות. יובל מעולם לא מכר בעבר דירת מגורים בפטור ממס שבח. יובל מתכנן למכור 3 דירות. אם יובל ימכור 2 דירות בפטור ממס שבח לפי הוראת-השעה ביום 1.10.2011 וביום 1.11.2011, הוא יוכל למכור דירה נוספת (שלישית) בפטור ממס שבח לפי סעיף 49ב(1) ובלבד שמכירה זו תבוצע לכל המאוחר ביום 31.12.2012 (ללא קשר למכירת 2 הדירות האחרות).

ואולם, אם יובל לא ימכור את הדירה השלישית עד ליום 31.12.2012, הוא יוכל למוכרה בפטור ממס לפי סעיף 49ב(1) רק אם המכירה תבוצע ביום 1.11.2019 ואילך (8 שנים ממועד מכירת הדירה השנייה, קרי: 8 שנים מיום 1.11.2011).



מכירה בפטור "הרגיל" אחרי מכירה בפטור מכוח הוראת-השעה

• דוגמה שנייה

עומר הינו הבעלים של 4 דירות מגורים מזכות.

ביום 1.1.2009 מָכַר עומר דירה אחת בפטור ממס לפי סעיף 49ב(1) לחוק.

עומר זכאי למכור 2 דירות נוספות בפטור ממס שבח לפי הוראת-השעה, ובלבד שמכירות אלו תבוצענה לכל המאוחר ביום 31.12.2012.

לשם הדוגמה, נניח שעומר אכן מוכר את שתי הדירות הנוספות ביום 1.2.2012.



מכירה בפטור "הרגיל" אחרי מכירה בפטור מכוח הוראת-השעה

• דוגמה שנייה – המשך

עומר לא יוכל למכור את הדירה הרביעית בפטור ממס לפי סעיף 49ב(1) לפני שתחלופנה 4 שנים מיום 1.1.2009 (דהיינו, לא לפני 1.1.2013).

ברם, גם ביום 1.1.2013 עומר לא יהיה זכאי לפטור לפי סעיף 49ב(1), שכן במקרה זה תובאנה בחשבון גם המכירות בפטור לפי הוראת-השעה, ועל-כן יהיה עליו לחכות 8 שנים מיום 1.2.2012, דהיינו ליום 1.2.2020.

עם זאת, עומר יוכל למכור את הדירה הרביעית בפטור ממס ביום 1.2.2016, וזאת לפי סעיף 49ב(2) ("דירה יחידה").

מכירה בפטור "הרגיל" אחרי מכירה בפטור מכוח הוראת-השעה

• דוגמה שלישית

דן הינו הבעלים של 4 דירות מגורים. ביום 1.1.2008 מכר דן דירה בפטור ממס שבח לפי סעיף 49ב(1) לחוק. דן מוכר 2 דירות נוספות בפטור ממס שבח לפי הוראת-השעה, ביום 1.12.2011 וביום 1.8.2012.

דן יוכל למכור את הדירה הרביעית בפטור ממס שבח לפי סעיף 49ב(1) ביום 1.1.2012 ואילך (קרי: עם חלוף 4 שנים מיום 1.1.2008 וללא קשר למועד מכירת 2 הדירות לפי הוראת-השעה).

ואולם, אם דן לא ימכור את הדירה הרביעית עד ליום 31.12.2012, הוא יוכל למוכרה בפטור ממס לפי סעיף 49ב(1) רק אם המכירה תבוצע ביום 1.8.2020 (8 שנים מיום 1.8.2012).

עם זאת, דן יוכל למכור את הדירה הרביעית בפטור ממס ביום 1.8.2016, וזאת לפי סעיף 49ב(2) ("דירה יחידה").

הפטור במכירת דירת מגורים שאינה דירת מגורים מזכה – התיקון הנוסף

כללי

- במסגרת התיקון הנוסף נקבע, * רטרואקטיבית מיום 8.8.2011, כי מוכר המוכר את כל הזכויות במקרקעין שיש לו בדירת מגורים שאינה דירת מגורים מזכה ("דירת מגורים שאינה מזכה"), בתקופה 1.8.2011–30.6.2013 יהיה זכאי, על-פי בקשתו, שתוגש במועד ההצהרה, לפטור ממס, מלא או חלקי, במכירתה. * סעיף 6א(ב) להוראת-השעה.
- סעיף 6א(ב) להוראת-השעה נוקט במילה "מוכר" ולא "יחיד". עם זאת, וכמצוין לעיל, הואיל והגדרת המונח "דירת מגורים" שבסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין דורשת שתהא זו דירה בבעלותו או בחכירתו של יחיד, * הפטור ממס לפי אותו סעיף 6א(ב) אינו חל על מכירה בידי חברה, לרבות חברה משפחתית. * ואילו על-פי סעיף 1 להוראת-השעה, לכל מונח בהוראת-השעה תהיה המשמעות הנודעת לו בחוק מיסוי מקרקעין, אלא אם כן נקבע במפורש אחרת.

כללי

- במסגרת התיקון הנוסף נקבע, * כי הפטור ממס, המלא או החלקי, המוקנה במכירת דירת מגורים שאינה מזכה לא יינתן ל"מוכר" אחד יותר משלוש פעמים.
* סעיף 6א(ד) להוראת-השעה.
- כלומר, המדובר בשלושה פטורים, מלאים או חלקיים, ממס שבח במכירת דירת מגורים שאינה מזכה בידי תא משפחתי, וזאת בהתעלם ממכירות פטורות של דירות מגורים שבוצעו בעבר.
□ עם זאת, וכפי שנראה בהמשך, אם המוכר קיבל פטור ממס שבח, מלא או חלקי, מכוח סעיף 49ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין * או מכוח הוראת-השעה במכירת דירת מגורים מזכה החל ביום 1.1.2011, יובא הפטור הנ"ל במניין הפטורים.
* דהיינו, הפטור אחת ל-4 שנים (והחל מיום 1.1.2013 – אחת ל-8 שנים).

כללי

- נקל אפוא להבחין כבר בשלב זה, כי הוראת-השעה, בנוסחה לאחר התיקון הנוסף, מקנה עדיפות דווקא לבעלי דירות שעשו בהן שימוש שלא למגורים (לעיתים אף בניגוד לחוק) על-פני אלה שעשו בהן שימוש למגורים. שהרי, פטור לדירה ששימשה למגורים ניתן לנצל פעמיים, בעוד שפטור לדירה ששימשה עסק ניתן לנצל שלוש פעמים (אם כי הפטור לדירה מהסוג הראשון יימנה במניין הפטורים לסוג השני, ולהפך).
- בנוסף, הפטור לדירה ששימשה לעסק ניתן לניצול עד לסוף יוני 2013, בעוד שהפטור לדירת מגורים מזכה מוקנה עד לסוף שנת 2012.

כללי

■ המועדים הרלבנטיים:



התנאים לקבלת הפטור ממס שבח

▪ הפטור ממס שבח במכירת דירת מגורים שאינה מזכה מותנה בקיומם של מספר תנאים מצטברים. זאת, כמבואר להלן.

① השבח (רווח) ממכירת הדירה אינו חייב במס הכנסה

② המוכר מוכר את כל הזכויות שיש לו בדירה הנמכרת

👉 גם לעניין הפטור ממס שבח במכירת דירת מגורים שאינה מזכה, קיימת חזקה של "תא משפחתי", לפיה רואים את המוכר ובן-זוגו (למעט בן-זוג הגר דרך קבע בנפרד) וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים (למעט ילדים נשואים) – כמוכר אחד.

👉 לפי סעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין, "דירת מגורים" הינה לרבות חלק מדירה.



התנאים לקבלת הפטור ממס שבח

③ המדובר בדירת מגורים שאינה דירת מגורים מזכה

👉 כלומר, על הדירה להיחשב ל"דירת מגורים" כמשמעותה בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין, דהיינו:

● מדובר בדירה (או חלק מדירה) שבנייתה נסתיימה;

● הדירה בבעלותו (או בחירתו) של יחיד;

● הדירה אינה מהווה מלאי עסקי לעניין מס הכנסה.

● הדירה משמשת למגורים או מיועדת למגורים לפי טיבה;

🕒 על המוכר לשפץ במידת הצורך את הדירה על-מנת שזו תהפוך ל"דירת מגורים" (מטבח, אמבטיה וכו'), וזאת לפני מכירתה.

🕒 אין די בכך שהקונה יתחייב לעשות בהסכם המכירה!!!

התנאים לקבלת הפטור ממס שבח

4 המוכר ביקש את הפטור במועד ההצהרה

ביום 7.9.2011 פרסמה רשות המיסים נוסח מעודכן של טופס חדש – 7648 – בקשה לפטור ממס שבח במכירת דירת מגורים מזכה לפי הוראת-השעה, המהווה הצהרה משלימה להצהרה הראשית (טופס 7002).*

* קישור להורדת הטופס: <http://www.capiTax.co.il/Attachments/7648.pdf>

5 דירת המגורים שאינה מזכה נמכרה בתקופה 1.8.2011–30.6.2013.

התנאים לקבלת הפטור ממס שבח

⑥ שווי המכירה של הדירה הנמכרת בפטור אינו עולה על 2,200,000 ₪ ("תקרת השווי") והתמורה המשתלמת בעד הדירה לא הושפעה מזכויות לבנייה נוספת

במכירת חלק מדירת מגורים שאינה מזכה, תקרת השווי תחול באופן יחסי לפי חלקו של המוכר בדירה הנמכרת. למשל: אם נמכר רבע דירה (המהווה את כל זכויותיו של המוכר בדירה), תקרת השווי תעמוד על 550,000 ₪.

היה שווי המכירה של הדירה גבוה מתקרת השווי, יחויב המוכר במס שבח בגין מכפלת סכום מס השבח שהיה עליו לשלם במכירת הדירה (לולא הפטור) בשיעור החריגה (השיעור המתקבל מההפרש שבין שווי המכירה לבין תקרת השווי כשהוא מחולק בשווי המכירה).

במקרה שמדובר בדירת מגורים שאינה מזכה ששוויה גבוה משמעותית מתקרת השווי (וממילא, לא יינתן בגינה פטור מלא ממס שבח) יש לשקול את הכדאיות להפוך אותה חזרה ל"דירת מגורים מזכה" (לשם כך, יש להמתין לכל היותר 4 שנים של שימוש למגורים/כדירה ריקה) ולמכור אותה בפטור הרגיל, קרי: לפי סעיף 49ב(1) לחוק או לפי סעיף 49ב(2) (בכפוף לתקופת ההמתנה הנדרשת).

התנאים לקבלת הפטור ממס שבח

⑥ שווי המכירה של הדירה הנמכרת בפטור אינו עולה על 2,200,000 ₪ ("תקרת השווי") והתמורה המשתלמת בעד הדירה לא הושפעה מזכויות לבנייה נוספת – המשך

👉 היה והתמורה המשתלמת בעד הדירה הושפעה מזכויות לבנייה נוספת, יינתן הפטור רק על שווי המכירה שאינו מושפע מזכויות לבנייה נוספת (קרי: הסכום שיש לצפות לו ממכירתה של הדירה ממוכר מרצון לקונה מרצון בלא הזכויות לבנייה נוספת), ולא יותר מ- 2,200,000 ₪.

👉 עם זאת, אם שווי הדירה בלא הזכויות לבנייה נוספת הוא עד ל- 1,777,600 ₪, המוכר יהיה זכאי לפטור גם בשל זכויות אלו, בסכום שווי הדירה או בסכום ההפרש שבין 1,777,600 ₪ לבין סכום שווי הדירה, לפי הנמוך.

התנאים לקבלת הפטור ממס שבח

7 המוכר לא קיבל את דירת המגורים בלא תמורה בתקופה 30.6.2013–5.6.2011¹

1 נזכר, כי במכירת דירת מגורים מזכה נדרש, כי המוכר לא קיבל את הדירה בלא תמורה בתקופה 1.11.2010 – 31.12.2012.

כאמור, הפְּוּנָה, לדירה שהתקבלה במתנה ולא במסגרת ירושה, חלוקת נכסי עיזבון בין יורשים, העברה אגב גירושין והעברה אגב פירוק חברה (פס"ד סובול).

מה הדין אם דירת המגורים התקבלה במתנה לפני 5.6.2011 וטרם חלפה תקופת "ההקפאה" הקבועה בסעיף 149 לחוק מיסוי מקרקעין? לדעתנו, המוכר יהיה זכאי לפטור מכוח הוראת-השעה, שכן הוראות סעיף 149 לחוק מיסוי מקרקעין הינן "על אף האמור בהוראות קודמות של פרק זה [פרק חמישי 1 – א' ש'.]...".

זוהי גם עמדת רשויות המס:*

* ראו פסקה 2.2.2.5 להוראת-ביצוע מיסוי מקרקעין 6/2011 מיום 14.11.2011.**

** קישור להורדת הוראת-הביצוע: <http://www.capiTax.co.il/Attachments/14112011.pdf>



התנאים לקבלת הפטור ממס שבח

8 מכירת דירת המגורים שאינה מזכה אינה מכירה לקרוב

👉 המונח "קרוב" מוגדר לעניין זה לפי הגדרתו לעניין הפטור במכירת דירת מגורים מזכה, דהיינו:

◀ בן-זוג;

◀ הורה, הורי הורה, צאצא, צאצאי בן-זוג ובני-זוגם של כל אחד מאלה;

◀ אח או אחות ובני-זוגם;

◀ איגוד בשליטת (למעלה מ-20% מהזכויות באיגוד) המוכר.

👉 מכירת דירת מגורים שאינה מזכה לחברה על-ידי בעל שליטה לצורך סגירת יתרת חובה (או לשם הגדלת יתרת זכות) יכולה להתבצע בפטור ממס שבח רק בהתאם ובכפוף להוראות פרק חמישי 1.



התנאים לקבלת הפטור ממס שבח

9 הסכם המכירה כולל הוראות בדבר מגורים בדירה

על-פי התיקון הנוסף, הפטור ממס שבח במכירת דירת מגורים שאינה מזכה מותנה, בין היתר, בכך שנקבע בהסכם המכירה, כי על הדירה לשמש למגורים במשך שנתיים רצופות לפחות וכי לרוכש ידוע, כי יחויב בתשלום מס רכישה בשיעור 15% (משווי המכירה של הדירה) אם לא יתקיים תנאי המגורים כאמור.

יש להקפיד על ניסוח מתאים של הסכם המכירה.

תנאי זה מאפשר אפוא, לקונה לדעת שבכוונת המוכר לבקש פטור ממס מכוח התיקון הנוסף בגין דירת מגורים שאינה מזכה.



התנאים לקבלת הפטור ממס שבח

10 הפטור ממס אינו בניגוד להוראה אחרת

רווח נוסף בפירוק

מכירת דירה בידי מי שהיה זכאי להטבות בשלה לפי פרק שביעי 1 לחוק עידוד השקעות הון

מכירת דירה שהתקבלה אגב פירוק איגוד

מכירת דירת מגורים שהתקבלה עקב שחלוף בהתאם להוראות פרק חמישי 3 לחוק

★ ראו שקופיות 35–36 לעיל.

מכירה בפטור מכוח התיקון הנוסף אחרי מכירה בפטור "הרגיל"

- כפי שצוין לעיל, הפטור ממס, המלא או החלקי, המוקנה במכירת דירת מגורים שאינה מזכה מוגבל לשלוש פעמים ל"מוכר" אחד.
- עם זאת, נקבע, כי אם המוכר קיבל פטור ממס שבח, מלא או חלקי, מכוח סעיף 49ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין* או מכוח הוראת-השעה במכירת דירת מגורים מזכה, הִחל ביום 1.1.2011, יובא הפטור הנ"ל במניין הפטורים.
* דהיינו, הפטור אחת ל-4 שנים (וקהל מיום 1.1.2013 – אחת ל-8 שנים).

מכירה בפטור מכוח התיקון הנוסף אחרי מכירה בפטור "הרגיל"

■ כלומר, אם המוכר קיבל פטור ממס שבח במכירת דירת מגורים מזכה לפי סעיף 49ב(1) ומכירה זו בוצעה לפני 1.1.2011, אזי אותו מוכר יהיה זכאי לפטור ממס מכוח התיקון הנוסף בגין עוד 3 דירות מגורים שאינן מזכות, בכפוף לתנאים שצוינו לעיל.

◀ **מכירת 4 דירות בפטור ממס שבח, ללא המתנה (דירת מגורים מזכה אחת ו-3 דירות מגורים שאינן מזכות).**

מכירה בפטור מכוח התיקון הנוסף אחרי מכירה בפטור "הרגיל"

- התיקון הנוסף אינו מתייחס למצב בו המוכר מכר בעבר דירת מגורים וקיבל בגינה פטור ממס שבח מכוח הוראות הפטור האחרות שבפרק חמישי 1 (דהיינו, שלא מכוח סעיף 49ב(1) לחוק), כגון: הפטור לדירה שהתקבלה בירושה.
- שעה שכך, אין מניעה לקבל פטור ממס מכוח התיקון הנוסף (עד 3 דירות מגורים שאינן מזכות, בכפוף לתנאים שצוינו לעיל), אף אם המוכר קיבל כבר פטור ממס שבח מכוח איזו מעילות הפטור הרגילות.

מכירה בפטור מכוח התיקון הנוסף אחרי מכירה בפטור "הרגיל"

לדוגמה: מכירת שתי דירות מגורים מזכות זולות בפטור החד-פעמי* (הדירה הראשונה מביניהן לפני 1.1.2011), לאחר מכן (או לפני כן) מכירת דירת מגורים מזכה נוספת בפטור של ירושה, ולאחר מכן מכירה בפטור של 3 דירות מגורים נוספות שאינן מזכות, במהלך התקופה 1.8.2011–30.6.2013, בפטור מכוח התיקון הנוסף (בכפוף לתקרת השווי והתנאים הנוספים).

* סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין.

◀ מכירת 6 דירות בפטור ממס שבח, ללא המתנה.

חשיפה לחבות במס הכנסה!

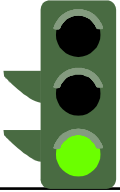
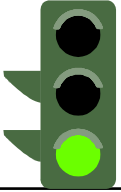

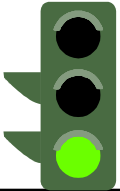
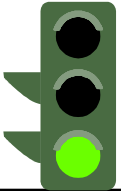

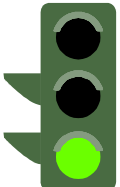
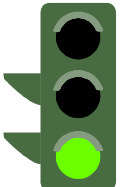

מכירה בפטור מכוח התיקון הנוסף אחרי מכירה בפטור אחר

- בהעדר הוראה הקובעת אחרת, אין מניעה לקבל פטור ממס מכוח התיקון הנוסף (עד 3 דירות מגורים שאינן מזכות, בכפוף לתנאים שצוינו לעיל) לאחר שהמוכר קיבל פטור ממס שבח בגין דירת מגורים אחרת שלא מכוח פרק חמישי 1 לחוק מיסוי מקרקעין.
- **למשל:** העברת דירת מגורים במתנה לבנו של המעביר בפטור של מתנה, ומייד לאחר מכן מכירה בפטור של 3 דירות מגורים נוספות שאינן מזכות, במהלך התקופה 1.8.2011–30.6.2013, בפטור מכוח התיקון הנוסף (בכפוף לתקרת השווי והתנאים הנוספים).
- ואולם, אם המוכר קיבל פטור ממס, מלא או חלקי, מכוח הוראת-השעה במכירת דירת מגורים מזכה, יובא הפטור הנ"ל במניין 3 הפטורים להם זכאי המוכר במכירת דירת מגורים שאינה מזכה.

מכירה בפטור מכוח התיקון הנוסף אחרי מכירה בפטור אחר

- נזכיר, כי הוראת-השעה מאפשרת למכור בתקופה הקובעת עד שתי דירות מגורים מזכות בפטור ממס (בכפוף לתקרה). ברם, אם המוכר קיבל בעבר פטור ממס שבח, מלא או חלקי, מכוח התיקון הנוסף (קרי: במכירת דירת מגורים שאינה דירת מגורים מזכה), יובא הפטור הנ"ל במניין הפטורים.
 - אין זאת אלא, כי לגבי מי שבבעלותו שלוש דירות הכוללות גם דירות מזכות וגם דירות לא מזכות, מכסת הפטורים מכוח הוראת-השעה בכל מקרה לא תעלה על שלושה (בתקופה הרלבנטית).
- עם זאת, **קיימת חשיבות לסדר המכירות**: כך, מי שבבעלותו שתי דירות לא מזכות ודירה מזכה אחת יצטרך למכור קודם כל דירה מזכה ורק לאחר מכן את הדירות הלא מזכות. מכירה בסדר הפוך תמנע את קבלת הפטור (לפי הוראת-השעה) במכירת הדירה המזכה!!!

מכירה בפטור מכוח התיקון הנוסף אחרי מכירה בפטור אחר

דירה מזכה 	דירת משרד 	דירת משרד 	1
דירת משרד 	דירה מזכה 	דירת משרד 	2
דירת משרד 	דירת משרד 	דירה מזכה [*] 	3

* לא ניתן לקבל פטור ממס לפי הוראת-השעה, אך ניתן לקבל פטור לפי סעיף 49ב(1) ובלבד שהמכירה תבוצע עד ליום 30.6.13.

מכירה בפטור "הרגיל" אחרי מכירה בפטור מכוח התיקון הנוסף

- ראינו אפוא, כי אין כל מניעה לנצל את הפטור ממס שבח מכוח התיקון הנוסף לאחר שנוצל פטור "רגיל" (בין אם פטור לפי פרק חמישי 1 ובין אם פטור אחר, כגון: מתנה לקרוב, אך למעט פטור במכירת דירת מגורים מזכה לפי סעיף 49ב(1) או לפי הוראת-השעה שנעשתה הֶחָל ביום 1.1.2011) קודם לכן.
- מהו הדין אם קודם תבוצע מכירה של דירת מגורים שאינה מזכה בפטור מכוח התיקון הנוסף ורק לאחר מכן תבוצע מכירה בפטור לפי פרק חמישי 1?
- לגבי מכירה בפטור של ירושה לא מתעוררת כל בעיה. כלומר, אין מניעה למכור דירת מגורים שאינה מזכה (עד 3 דירות) בפטור ממס שבח מכוח התיקון הנוסף (בכפוף לתקרת השווי והתנאים הנוספים), ומייד לאחר מכן (או לפני כן) למכור דירת מגורים מזכה נוספת (רביעית) בפטור של הורשה.

מכירה בפטור "הרגיל" אחרי מכירה בפטור מכוח התיקון הנוסף

■ כך גם לגבי מכירה בפטור של "דירה יחידה" (אחת לשנה וחצי) (ככל שמדובר בדירה יחידה), שכן פטור זה מותנה בכך שהמוכר לא מָכַר, במשך 18 החודשים שקדמו למכירה האמורה, דירת מגורים אחרת בפטור ממס "לפי פסקה זו".

■ **ואולם, לא כך הם פני הדברים ביחס לפטור הרגיל (קרי: הפטור אחת ל-4 שנים*)**.

* החל מיום 1.1.2013 – אחת ל-8 שנים.

■ במסגרת התיקון הנוסף נקבע, * כי מכירה בפטור ממס שבח של דירת מגורים שאינה מזכה לא תיחשב למכירה בפטור לעניין הוראת הפטור הקבועה בסעיף 49ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין (קרי: לעניין הפטור לדירה נוספת) **ובלבד** שהמכירה בפטור של דירת המגורים המזכה (הדירה הנוספת) תבוצע בתקופה 1.8.2011–30.6.2013.

* סעיף 6א(ה) להוראת-השעה.

מכירה בפטור "הרגיל" אחרי מכירה בפטור מכוח התיקון הנוסף

- כלומר, אם מכירת הדירה שבגינה מבוקש פטור של דירה נוספת (קרי: לפי סעיף 49ב(1) לחוק) תבוצע אחרי 30.6.2013 (ביום 1.7.2013 ואילך), אזי המכירה בפטור ממס מכוח התיקון הנוסף כן תיחשב למכירה, ותגרור המתנה של 8 השנים.
 - עוד נקבע, כי "לא יינתן פטור לפי סעיף 49ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין אם ניתן פטור לשלוש דירות מכוח סעיף קטן (ב) [סעיף 6א(ב) – א' ש'] בתקופה הקבועה בו או מכוח סעיף 6 וסעיף קטן (ב) בסך התקופות הקבועות בהם".
- ככל הנראה, כוונת המחוקק הייתה, שלעניין מכירה בפטור לפי סעיף 49ב(1) לחוק במהלך התקופה 1.8.2011–30.6.2013, לא תובאנה בחשבון מכירות בפטור של דירות מגורים שאינן מזכות, אלא אם ניתנו כבר פטורים ממס לשלוש דירות מגורים – מזכות ו/או שאינן מזכות – מכוח הוראת-השעה/התיקון הנוסף.

דירה בשימוש מעורב

- במסגרת הוראת-ביצוע 6/2011 (פסקה 2.2.3) נקבע, כי במכירת דירה שחולקה לשתי יחידות נפרדות שכל אחת מהן בנפרד ובאופן עצמאי באה בגדר המונח "דירת מגורים", כאשר אחת מהן משמשת למגורים והשנייה משמשת לשימוש שאינו למגורים, אין מניעה לקבל פטור ממס שבח לפי סעיף 49ב(1) או לפי הוראת-השעה לגבי היחידה הראשונה ופטור ממס שבח לפי התיקון הנוסף לגבי היחידה השנייה (כל יחידה תיבחן בנפרד לעניין תקרת הפטור של 2.2 מליון ש"ח).
- ואילו בנסיבות בהן מוכר הדירה מיזג את שתי היחידות לדירה אחת עובר למכירה, ייבחן השימוש העיקרי הנעשה בדירה בשלמותה ותקרת הפטור (2.2 מליון ש"ח) תחול על מלוא הזכויות בדירה המאוחדת.

המרת פטורים

- הוראת-הביצוע (פסקה 2.2.1.2) מתייחסת לאפשרות להמיר פטורים שהתבקשו בעבר.
- ראשית, נקבע, כי ניתן להגיש בקשה להמרת פטורים בתוך פרק הזמן הקבוע לתיקון שומה לפי סעיף 85 לחוק, דהיינו בתוך 4 שנים מיום שהשומה הפכה לסופית! כך, לדוגמה, על-פי הוראת-הביצוע, מי שניצל בתוך תקופת הוראת-השעה פטור ממס שבח לפי סעיף 49ב(1) לחוק וכעת הוא מעוניין למכור דירת מגורים מזכה בפטור במסגרת עסקת קומבינציה*, הוא יוכל לבקש בתוך 4 שנים ממועד הפיכת השומה לסופית להמיר את הפטור לפי סעיף 49ב(1) לחוק בפטור לפי הוראת-השעה ולנצל את הפטור לפי סעיף 49ב(1) לעסקת הקומבינציה.

* הפטור ממס על-פי הוראת-השעה אינה חל על מכירת דירת מגורים במסגרת עסקת קומבינציה, שכן הוא מותנה, בין היתר, במכירת "כל הזכויות" שיש למוכר בדירה.



המרת פטורים

- עוד נקבע, כי אם לפני כניסת הוראת-השעה לתוקף, * מכר אדם דירת מגורים מזכה ("הדירה הראשונה") בחיוב במס מאחר ותכנן לנצל את הפטור ממס לפי סעיף 49ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין** במכירת דירת מגורים אחרת בעתיד ("הדירה הנוספת"), יוכל לאחר כניסת הוראת-השעה לתוקף, * לבקש המרת החיוב במס בגין הדירה הראשונה בפטור לפי סעיף 49ב(1) לחוק, ובשל הדירה הנוספת אותה הוא מוכר בתוך תקופת הוראת-השעה לבקש פטור לפי הוראת-השעה.

* הַכּוּוּנָה, ככל הנראה, למועד פרסום הוראת-השעה ברשומות, דהיינו 24.2.2011.

** הפטור ממס אחת ל-4 שנים, שהפך לפטור אחת ל-8 שנים.



סוף מעשה במחשבה תחילה... תודה על ההקשבה!

Alex Shapira  **אלכס שפירא**
Law Offices משרד עורכי-דין

מגדל סונול, קומה 20, דרך מנחם בגין 52 תל-אביב 67137
Sonol Tower, 20th floor, 52 Menchem Begin Road, Tel-aviv 67137
office@capitax.co.il | פקס: 972-3-6245999 | טל: 972-3-6245444
www.capitax.co.il

האמור במצגת זו אינו מהווה תחליף לייעוץ פרטני!!!