

החלפה ורכישה

ועדת הערר קובעת כיצד יחושב מס הרכישה, במקרה בו הקונים מחליפים דירה אצל אותו קבלן < אלכסנדר שפירא

עם העוררים, יש לראות את החלפת הדירה כפעולת מכר אחת החייבת במס, על דרך של ביטול עיסקת המקור והטלת המס על העיסקה החלופית "עם יום מכירה חדש ושווי מכירה חדש".

על החלטה זו הוגש הערר, תוך שהעוררים זנחו את טענתם לקביעת שומה לפי שיעור המס הקובע במועד עיסקת המקור, וטענו לחיוב במס בגין הפרש התמורה בלבד, בשיעור הקבוע במועד העיסקה החלופית. ועדת הערר בראשות השופט אביגדור דורות דחתה את הערר.

השופט דורות קבע, כי לכאורה היה מקום למסות את החלפת הדירה כשני אירועי מס נפרדים – האחד, מכירת הדירה הראשונה; והשני, רכישת הדירה החלופית. ואולם, בפועל משרדי מיסוי מקרקעין נוהגים בהתאם להוראת הביצוע, המהווה הוראה מיטיבה ושלא עמדה להכרעה בתיק זה.

עוד קבע השופט, כי העוררים טוענים למעשה לשיטת מיסוי דו-שלבית, לפיה בשלב ראשון יש למסות את רכישת הדירה הראשונה; בשלב השני, לאחר ביצוע ההחלפה, יש למסות את שווי "שדרוג" הזכויות בדירה. ואולם, טענה זו אינה עולה בקנה אחד עם דיני הקניין והמהות הכלכלית של העיסקה.

בהתאם לכך, נקבע, כי יש לראות את עיסקת החלפת הדירה כעיסקה אחת במקרקעין המהווה אירוע מס אחד של רכישת הדירה החלופית, וזאת בהתאם לשווי הזכויות במועד החלפה ולפי שיעור המס החל במועד זה (תוך הפחתת סכום המס ששולם בעיסקה המקורית).



לכאורה היה מקום למסות את החלפת הדירה כשני אירועי מס נפרדים - האחד, מכירת הדירה הראשונה; והשני, רכישת הדירה החלופית. ואולם, בפועל משרדי מיסוי מקרקעין נוהגים בהתאם להוראת הביצוע, המהווה הוראה מיטיבה ושלא עמדה להכרעה בתיק זה

בספטמבר השנה ניתן פסק הדין של ועדת ערר מיסוי מקרקעין שליד בית המשפט המחוזי בירושלים בעניין ישי. העוררים, בני הזוג אברהם ורות ישי, רכשו ב-23.6.2015 דירת מגורים עתי-דית מחברת נופי בית וגן בתמורה ל-1.79 מיליון שקל.

רכישת הדירה דווחה כדין למשיב (מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים) ומס הרכישה שולם כדירה שאינה "דירה יחידה", דהיינו בשיעורים שחלו באותה עת - 5% ו-6%.

ב-23.11.2016 נחתמה תוספת להסכם בין העוררים לבין הקבלן, במסגרתה הוסכם על החלפת הדירה בדירה בעלת מאפיינים זהים בקומה גבוהה יותר. בהתאם לכך נקבע, כי ההסכם המקורי יבוטל ויחתם הסכם חדש, תוך שהתמורה בגין הדירה החלופית תהיה 1.92 מיליון שקל.

בעקבות זאת הודיעו העוררים למשיב על ביטול הסכם רכישת הדירה הישנה וחתמת הסכם לרכישת הדירה החלופית, תוך שהם מבקשים להעביר את התשלום ששילמו כמס הרכישה בגין הדירה הישנה למס הרכישה שיוטל על רכישת הדירה החלופית.

ברם, בשומה שהוציא המשיב בגין רכישת הדירה החלופית, נקבע שיעור מס הרכישה ל-8%, דהיינו בהתאם למדרגות המס שהיו בתוקף (בעקבות תיקון 81) במועד חתימת ההסכם החדש. זאת, בגין מלוא שווי הזכויות בדירה החלופית.

העוררים הגישו השגה על השומה, אך המשיב דחה את ההשגה, על יסוד הוראת ביצוע מס שבח 20/97, לפיה, ובאופן המיטיב



רואה חשבון ועורך דין אלכסנדר שפירא