

תזכיר חוק שפורסם היום (ה') להערות הציבור כולל שבעה תיקונים מוצעים בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) שמטרתם עידוד מכירת קרקעות לבנייה למגורים, הרחבת מדרגות מס הרכישה לרוכשי דירה יחידה ותיקון עיוותי מס שונים. התיקונים המוצעים צפויים לעודד מכירת דירות מגורים בטווח הקרוב ומתוך שאיפה להביא להגדלת היצע ולהורדת מחירי הדירות. התזכיר פתוח להערות הציבור עד 3/2/22 בשעה 23:59.

הפחתה בשיעור מס שבח על קרקעות אשר נרכשו לפני 7 בנובמבר 2001: על מנת לעודד מכירת קרקעות לבנייה למגורים אשר נרכשו לפני ה-7 בנובמבר 2001, קרי קרקעות הנמצאות במשך שנים רבות בידי בעליהן ונצמח עליהן שבח גבוה (אשר באופן רגיל יחויב במס של כ-40% בממוצע), התיקון מציע לקבוע כהוראת שעה, שבמכירת קרקעות כאמור על ידי יחיד, בתקופה של שלוש שנים, יחול שיעור מס של 25% על השבח הריאלי המיוחס לתקופה שמיום הרכישה ועד ליום ה-7 בנובמבר 2001 (במקום 47% כיום), ובלבד שבמהלך 8 השנים שלאחר הרכישה נבנו על הקרקע דירות המגורים שניתן לבנות לפי התב"ע החלה עליהן.

עדכון מדרגות מס רכישה החלות ברכישת דירה יחידה: מוצע לרווח את מדרגות המס הנמוכות, כך שיקטן נטל המס על מי שרוכש דירות בשווי בינוני. כמו כן, מוצע להגדיל את נטל המס ברכישת דירה יחידה בסכומים גבוהים, לטובת מקור תקציבי לריווח מדרגות המס הנמוכות יותר.

סגירת עיוות מס לעניין פטור ממס שבח החל על מוכרי דירת מגורים אשר נבנתה על קרקע שהייתה בבעלותם לפני שנת 2014: החל מינואר 2014 נקבע כי מי שמוכר דירת מגורים שאינה דירתו היחידה, ושיום רכישה הינו לפני ה-1 בינואר 2014, ייהנה מפטור ממס שבח בגין השבח הריאלי שנצמח מיום הרכישה ועד ל-1 בינואר 2014. גביה זו יצרה פרצה, לפיה גם מי שבבעלותו הייתה קרקע ב-1 ינואר 2014 ולא דירת מגורים, נהנה מההקלה אם בעת מכירת הנכס נבנתה על הקרקע דירת מגורים. התיקון מבקש לבטל את הפרצה זו. על מנת לאפשר לציבור להתאים עצמו לתיקון נקבעה תקופת מעבר של 4 שנים שבה ניתן יהיה עדיין ליהנות מההטבה.

החלת שיעור מס על הכנסות גבוהות לעניין רווח ממכירת דירת מגורים: כיום, מוטל מס נוסף על יחיד שהכנסותיו החייבות עולות על כ-650 אלפי ש"ח בשנה, בגובה של 3% על ההכנסות מעל סכום זה (מס יסף). נכון להיום הכנסות משבח ממכירה של דירות מגורים עד לתקרה של כ-4.75 מיליון ש"ח אינן נכללות בבסיס המס שעליו מוטל המס הנוסף, על אף שמדובר בהכנסה חייבת במס ככל הכנסה אחרת. תיקון זה מציע להכליל את ההכנסות משבח של דירות מגורים בבסיס המס שעליו מוטל המס הנוסף, ובלבד שההכנסה אינה פטורה ממס שבח לפי חוק מיסוי מקרקעין.

ביטול פטור למי שאינו תושב ישראל ממס שבח במכירת דירת מגורים וממס על השכרת דירת מגורים: לפי נתוני רשות המסים כ-83 אלף דירות מגורים מצויות בבעלות תושבי חוץ (לא כולל דירות מגורים שנרכשו בידי ישראלים שהיגרו), וכ-40 אלף מהן מצויות בתל אביב וירושלים. כיום, תושבים זרים יכולים ליהנות מהפטור הסוציאלי הניתן במכירת דירת מגורים יחידה, וכן מהחישוב הליניארי המוטב, במכירת דירת מגורים בישראל, ומפטור על השכרת דירות מגורים, בדומה לתושבי ישראל. מדובר בפטורים חריגים, ביחס למדינות אחרות במיוחד כיום, בהינתן היצע מצומצם של דירות מגורים לתושבי ישראל ורמות מחירים גבוהות. תיקון זה מציע לבטל הטבות אלה כך שהכנסות של תושבים זרים מבעלותם בדירות מגורים בישראל ימוסו. מוצע שהשינוי יחל רק מתחילת שנת 2024 כדי לאפשר לתושבים הזרים תקופה של שנתיים שבה יוכלו למכור את הדירות שלהם תוך קבלת הטבת המס הקיימת, אם רצונם בכך.

הבהרה לעניין מיסוי דירות מעטפת: כיום, קיימת מחלוקת בשאלה האם דירת מעטפת היא דירת מגורים לצורך החבות בשיעורי מס הרכישה החלים על דירת מגורים או שיעורי מס הרכישה הרגילים החלים על רכישת זכות במקרקעין. מבחינה מהותית, אין הצדקה לכך שרוכשים של דירות מעטפת ייהנו מיתרון המיסוי, ויתחמקו מתשלום שיעור מס הרכישה המוטל על דירות מגורים. על כן, מוצע לקבוע בחוק באופן מפורש כי דירת מעטפת תהיה חייבת במס רכישה כדירת מגורים.

קיצור תקופת שחלוף דירת מגורים לעניין שיעורי מס החלים על בעלי דירה יחידה: כיום, משך התקופה שבה משפרי דיור יכולים להחזיק בשתי דירות מגורים, ועדיין להיחשב כבעלים של דירה יחידה, לצורך הטבות המס הניתנות בחוק לבעלי דירה יחידה, עומדת על 24 חודשים. תקופה ארוכה זו מיטיבה עם משקי בית בעלי הכנסות גבוהות ופוגעת בזוגות צעירים המעוניינים לרכוש דירה, לאור ההשפעה השלילית על מחירי הדירות. לכן מוצע לקצר את התקופה ל-12 חודשים.