

של עשיית עסקה במקרקעין. זאת בכדי לבחון את אפשרויות המיסוי המתאימות לעסקת המקרקעין שאתם מתעדים לבצע, וכן את זכאותכם להטבות במס שבח ובמס רכישה, ובעיקר לקבל ייצוג מקצועי שבגיניו לא תידרשו לשאת באחריות פלילית.

כוזב או רשומות אחרות כוזבות, או שזיף או הרשה לזיף הצהרה או חוזה או רשומות;

4. השתמש בכל מרמה, ערמה או תחבולה, או הרשה להשתמש בהן.

ברוח הדברים הללו, נמליץ תמיד לפנות לייצוג מקצועי במיסוי מקרקעין במקרה

מיסוי מקרקעין בזווית אישית - חוק ההסדרים 2023

עו"ד ורו"ח שוקי ג'אנה, משפטן אוהד ג'אנה

אפשר החוק תקופה של 24 חודשים לרכוש דירה חדשה בטרם תימכר הדירה הישנה. במטרה להאיץ מכירת דירות והגדלת היצע הדירות בשוק, ההטבות כאמור יינתנו רק אם נמכרה הדירה הישנה בתוך 18 חודשים – במקום 24 חודשים כאמור לעיל. בטרם חקיקת חוק ההסדרים אף הייתה כוונה ברשות המיסים להגביל את תקופת המכירה בתוך 12 חודשים, אך עקב התנגדות חברי כנסת, נקבעה לבסוף תקופה של 18 חודשים. חלקים בציבור התמרמרו נגד צמצום התקופה של 24 החודשים. לדעתנו, ניתן וצריך למכור את הדירה

חוק ההסדרים שעבר בחקיקה בחודש יוני 2023 עסק במגוון נושאים, בין היתר גם במיסוי מקרקעין. במסגרת החוק תוקנו כמה סעיפים בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק"). ברשימה זאת לא נתייחס לכל השינויים, אלא רק לחלקם.

שינוי התנאים במכירת דירה למשפרי דיור - קיצור התקופה

דירה יחידה זוכה להטבות בחוק הן ברכישה - באופן של מדרגות מס רכישה, והן במכירה - באפשרות לקבלת פטור ממס שבח. עד כה

התיקון שלעיל יכול להביא לעיוותים שונים. במיוחד נכונים הדברים לגבי קרקעות שהפיתוח שלהן "תקוע" בהליכי תכנון שונים מסיבות עירוניות שונות ולא ניתן להוציא היתר בנייה, או תושבי חוץ שלא יכלו להאיץ בנייה מרחוק. לגבי תושבי החוץ, הרי מבחינתם יש "סנקציה" כפולה – אם לא יבנו לא יקבלו כאמור מס שבח ליניארי מוטב, ואפילו אם יבנו בעתיד, הם לא יקבלו פטור ממס שבח שנשלל מתושבי חוץ לדירתם היחידה בישראל.

ככל שהקרקע נרכשה בתאריך מוקדם יותר, הרי חישוב ליניארי מוטב יש בו הטבה גדולה ממס השבח.

לדעתנו כדאי לבצע חישובי תועלת ולשקול למהר ולבנות אפילו דירה קטנה ולו רק בגלל קיבוע הזכות למסלול ליניארי מוטב. בקרקע עם זכויות בנייה לבית של 300 מ"ר – לא צריך כרגע לבנות בניצול מקסימלי של הזכויות, אלא רק בנייה מינימלית ולפני יום 31.12.2030 ובהמשך למכור את המקרקעין כדירת מגורים שזכאית לשבח ליניארי מוטב, או לבנות את יתר הזכויות בזמן שהבעלים ימצא לנכון.

ראוי להדגיש, שאפילו אם הדירה נבנתה לאחר 31.12.2030 והזכאות למס שבח ליניארי מוטב נשללת, הרי אם הקרקע נרכשה לפני 7.11.2001, במכירת אותה דירה יחושב מס שבח בשיעור 25% בלבד עד ליום 7.11.2002 וזאת במקום מדרגות המס הנהוגות – 47%.

הישנה בתוך 18 חודשים. זהו פרק זמן מספיק, וכמובן, מהירות המכירה תלויה לבסוף במחיר המכירה. דרישת מחיר גבוה תעכב מכירה ולהיפך. תקופת 24 החודשים שימשה בעיקר לא למציאת רוכש, אלא לתכנון – כגון המתנה של שנתיים עד שילד ימלאו 18 ואז להעביר אליו את הדירה בפטור ממס שבח בהעברה ללא תמורה בין קרובים, או סתם להמתין שמחירי הדירות יעלו ולמכור בקצה תקופת ההמתנה במחיר גבוה ככל שניתן. לדעתנו, ככל שתכלית תקופת המעבר של 18 החודשים היא מציאת רוכש לדירה הישנה, הרי התקופה מספיקה.

קרקע פנויה שנרכשה לפני שנת 2014 ולאחר מכן נבנה עליה בית - שלילת זכאות לחישוב מס שבח ליניארי מוטב

מי שרכש/ קיבל קרקע פנויה שיום רכישתה קדם לשנת 2014, יכול לבנות על הקרקע בית וליהנות משיעור מס שבח ליניארי מוטב בעת מכירת הבית בעתיד. משמע הדברים, פטור ממס שבח על שבח שעד 31.12.2013 וחיוב מס שבח בשיעור 25% רק על שבח שנצבר מאז ואילך. במטרה להמריץ בנייה, חוק ההסדרים שולל כיום את הזכאות לשבח ליניארי מוטב כאמור, אלא אם מתקיים אחד מהמקרים הבאים:

- במועד רכישת הקרקע, או ביום 1.6.2023 הייתה קיימת על הקרקע דירת מגורים.
- תושלם בניית דירת מגורים עד לתאריך 31.12.30.

לבנות עליהן שמונה דירות, וזאת גם ללא ביצוע איחוד בפועל.

עניין זה ראוי להקביל להלכת "רחל מנחם" שנדונה בבית המשפט העליון (ע"א 2100-07). באותו מקרה מכרה המערערת זכויות בשיעור של 8.173% בבניין שאינו רשום כבית משותף ואשר כלל 15 דירות בבעלות 14 בעלים במושע. על אף שלא כל הבעלים מכרו את זכויותיהם ועל אף שלכאורה לא התקיים מבחן השליטה, באותו עניין נקבע כי יש לראותה כמי שמכרה (גם) דירת מגורים מזכה אחת, בשווי ממוצע, באותו בניין.

גם בהיעדר חלוקה או ייעוד של הדירות, ואפילו אין הסכמה מצד הבעלים כולם לייחוד דירות, ואפילו רק מקצתם ולא כולם מכרו את זכויותיהם, יראו אותם כיכולים לבצע את המהלך ולכן אין לשלול פטור מדירה אחת שלמה.

באותו הקשר ועל בסיס אותה ההלכה ניתנה החלטת מיסוי 1132/21 – המרת חנות בדירת מגורים חלופית, שם יחיד הוא בעלים ב-33.3% במושע בשלוש חנויות עם שני בעלים נוספים – שליש לכל אחד, שהיו מעוניינים בתמ"א 2-38 - הריסה ובנייה. עלתה השאלה האם יינתן פטור רק בגין חלק יחסי של שליש חנות אחת, וכל יתר התמורה תהייה חייבת.

לאור הלכת רחל מנחם ולאור היכולת הפוטנציאלית של האחים הוחלט לבצע איחוד וחלוקה, לראות בכל אחד מהם מוכר של חנות אחת והתמורה תיבחן בהתאם.

הוראת שעה להטבות במס שבח במכירת קרקע המיועדת לבנייה למגורים

כהטבה בהוראת שעה ועל מנת להאיץ בנייה, תינתן הטבה במס שבח במכירת קרקע עד ליום 31.12.2027 ובתנאי שקיימת לגביהן תוכנית בנייה המתירה בניית שמונה דירות לפחות, ובתנאי שהבנייה הסתיימה תוך 48 חודשים מיום המכירה. לגבי קרקעות אלו, ככל שנרכשו בתקופה שבין 1.4.1961 ל-6.11.2001, במקום לשלם מס שבח לפי מדרגות המס (47%), יחול שיעור מס של 25% בלבד. הימשכות סיום הבנייה מעל ל-48 חודשים ועד 96 חודשים, תקטין את ההטבה ותשחק אותה.

שימו לב, ההטבה למוכר תלויה במעשה הרוכש – האם יבנה ובתוך כמה זמן. משום כך, על מנת לשלוט ברוכש ולקבל את הטבת המס כאמור, במקום למכור את כל הקרקע ולאבד שליטה עליה, ניתן לבצע עסקת קומבינציה שבמסגרתה יימכר חלק הקרקע לקבלן וחלקה ייוותר בידי הבעלים, לבניית הדירות במשותף. במסגרת זאת אין צורך שכל אחד מהצדדים – הקבלן והבעלים, יבנה בנפרד שמונה דירות, אלא יראו את התוכנית כולה שתכיל בניית שמונה דירות ולא משנה באיזה אחוז קומבינציה.


עוד ניתן לבצע איחוד חלקות עם קרקע גובלת ולבנות יחד שמונה דירות. איחוד החלקות יעמוד בפטור לפי סעיף 67 לחוק ומכירת הקרקע תזכה בהטבה כאמור. מעניין אם רשות המיסים תעניק את ההטבה לשתי חלקות הגובלות זו בזו, וניתן

ההטבה במס שבת שעל פי הוראת השעה - לשתי חלקות שגובלות זו בזו ויחד ניתן לבנות עליהן שמונה דירות, וזאת גם ללא ביצוע איחוד בפועל.

חוק ההסדרים נוגע בעוד סעיפים שלגביהם תינתן סקירה במועד אחר.

בהיעדר חלוקה כשלעצמה אין כדי לשלול את תחולת הוראת הפטור.


ראו גם החלטת מיסוי 5248/12 - פטור ממס במכירת חלקו של יורש במבנה מגורים. באופן דומה יושמה הלכת "רחל מנחם" גם בחלקים של יורשים במבנה מגורים. ומכאן הנגיעה לענייננו בחוק ההסדרים - הענקת



חשבפדיה

כל מס מציג:

כל המידע שאתם צריכים בנושא מסים!



ערכים במסים מחפשים בחשבפדיה!

בחשבפדיה תמצאו ערכים מקצועיים המנוסחים בצורה עניינית ופשוטה וקישורים למסמכים הנוגעים לכל ערך


חשבים
www.kolmas.net
*8109