

## פטורים ממס שבח במכירת דירת מגורים מזכה

שייאלץ להמתין שמונה שנים (במקום ארבע) מיום המכירה לקבלת הפטור.

"הגזר" הוא מסלול הפטור החדש, שנועד לשמש כתמריץ למכירת דירות. בהוראת שעה נקבע פטור נוסף למכירה של שתי דירות מגורים ובלבד שימכרו עד ליום 31.12.2012.

סעיף 6 להוראת השעה קובע כי, בלי לגרוע מהוראות הפטור הידועות, מוכר דירת מגורים מזכה יהיה זכאי, אם מכר בתקופה שמיום 1.1.11 עד ליום 31.12.12, לפטור מלא ממס אם התקיימו ההוראות הבאות:

- שווי המכירה הוא עד סך של 2,200,000 ₪.
- מעל לגובה התקרה דלעיל ישולם מס על חלק יחסי באופן הקבוע בהוראת השעה. (הכפלת סכום המס שהיה על המוכר לשלם בהפרש שבין שווי מכירה לתקרת הפטור חלקי שווי מכירה).
- מכירת דירה עם זכויות בניה: במקרה בו שווי הדירה נמוך מסך של 1,777,000 ₪ המוכר זכאי לפטור נוסף בשל זכויות הבניה הנוספות כאמור בחוק. דהיינו: פטור ממס על זכויות הבניה בסכום שווי הדירה או בסך ההפרש שבין 1,777,600 ₪ לבין סכום שווי הדירה, לפי הנמוך.
- יש לשים לב, שההטבה לא תינתן במקרים אלו:
- המוכר קיבל את דירת המגורים הנמכרת בלא תמורה בתקופה שמיום 1.11.10 עד 31.12.12.
- הדירה נמכרת לקרוב כהגדרתו בחוק.
- הפטור יינתן פעמיים בלבד.

פטור לגבי דירת מגורים שאיננה מזכה: פטור נוסף שנתן המחוקק לבעלי דירות מגורים המשמשות כמלאי עסקי, לדוגמה משרדים, במטרה לעודד מכירת משרדים ולהסתבתם לדירות מגורים. נקבעו מספר הגבלות בשימוש בפטור, כגון: שווי הדירה הנמכרת הוגבל עד לתקרה של 2.2 מיליון ש"ח, ניתן להשתמש בפטור שלוש פעמים (המנצל את הפטור במלואו לא יוכל לנצל פטור לאחר מכן לפי ההוראות הקבועות בחוק), על מנת לקבל את הפטור יש לקבוע בחוזה במפורש כי על הדירה הנמכרת לשמש למגורים ונקבעו כללים לבדיקת העמידה בדרישות.

לסיכום: חלו שינויים משמעותיים ביותר בנושא הפטור ממס שבח במכירת דירת מגורים. בנוסף להם חלו שינויים גם באופן דיווח העסקה והטפסים עליהם יש לחתום. לפני כל מכירת או רכישת דירה יש לשקול היטב את כל היבטי המיסוי תוך התחשבות בצרכי העתיד של המוכר/קונה בהתאם.

אין באמור משום חוות דעת או יעוץ. על כל מקרה להיבחן לפי נסיבותיו הוא.

שמואל ברטלר, עו"ד, LLM

מתמחה בדיני מקרקעין

ברטלר משרד עורכי דין, רח' החשמונאים 100 תל-אביב, דוא"ל: brettler@brettler-law.co.il

בתקופה האחרונה נעשו שינויים רבים ומרחיקי לכת בנושא מיסוי המקרקעין, שמטרתם העיקרית היא לגרום לירידת מחירי הדירות בארץ ולהגדלת היצע הדירות בשוק.

כתוצאה מהשינויים שנערכו, ממצב שוק הדיור ומהאווירה הציבורית, תופעת עליית מחירי הדירות נבלמה קלות בטווח הקצר. מוכרים ורוכשים "ישבו על הגדר" והמתינו להתפתחויות. כיום, ניתן לדעתנו לראות כי "החיים ממשיכים": אנשים צריכים דירות לגור בהן והשוק התעורר מחדש. מובחנת עלייה במספר רכישות הדירות, הן מיד שניה והן מקבלנים. לא הבחנו, עד כה, בירידה משמעותית במחירי הדירות. מוקדם מדי לדבר על מגמות בשוק הנדל"ן ובטח שלא ניתן לצפות את ההתפתחויות הבאות. יש להישאר "עם אצבע על הדופק" ולשקול את כל ההיבטים, כולל המיסויים, לפני קניית דירה או מכירתה. להלן יוצגו עיקרי השינויים בעניין הפטורים ממס שבח הניתנים במכירת דירות מגורים.

**עד השינויים החדשים, היו כחמישה מסלולי פטור ממס שבח במכירת דירת מגורים מזכה:**

- (1) מכירה כל ארבע שנים: פטור ממס במכירת דירה אם לא נוצל פטור ממס שבח בארבע השנים שקדמו למכירה הנדונה.
- (2) מכירה פעם בשנה וחצי: מכירת דירה יחידה פעם בשנה וחצי בפטור ממס שבח.
- (3) מכירת דירה שהתקבלה בירושה: כאשר המוכר "נכנס לנעלי המוריש" ובמידה והמוריש היה זכאי לקבלת הפטור ממס שבח. לא מדובר על כל מוריש. בחוק מוגדר מי נכלל בקטגוריה זו.
- (4) מכירת שתי דירות: ניתן למכור דירה שניה אם נמכרה בתוך 12 חודשים מיום מכירת הדירה הראשונה שנמכרה בפטור. על המוכרים לעמוד במספר תנאים שנקבעו בחוק ובהם: רכישת דירה חדשה בשווי מינימאלי של 75% משווי המכירה של שתי הדירות. סכום שווי שתי הדירות לא יעלה על סך של 3,175,000 ₪. מעבר לסך של 1,908,000 ₪ יחול מס על החלק היחסי עד לגובה התקרה דלעיל.
- (5) ניתן להעביר דירות במתנה במקרים מסוימים בפטור ממס שבח ובתשלום מינימאלי של מס רכישה. במקרים כאלו חלות הגבלות שונות במכירת הדירות.

**להלן השינויים במתן הפטור ממס שבח במכירת דירות מגורים, שנקבעו בשיטת "המקל והגזר":**

ה"מקל" הוא בהוראה שלפיה במקרים של מכירת דירת מגורים בתקופה שמיום 1.1.2013 ועד ליום 1.1.2021 הפטור ממס שבח ינתן במכירת דירה פעם בשמונה שנים במקום פעם בארבע שנים. (סעיף 49 ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין). המשמעות ברורה: המדינה מתכוונת לגרום למי שחושב למכור דירה לעשות זאת במהירות, לפני