

## הרפורמה במיסוי מקרקעין

בעקבות תיקון מס' 76  
לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963

מחלקות מיסים ומקרקעין  
ש. הורוביץ ושות'

אוקטובר 2013  
תשרי תשע"ד



## רקע

ביום 29.7.2013 התקבל בכנסת החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), התשע"ג-2013.

החוק נועד להסדיר את המצב הפיסקלי במשק הישראלי ולחזק את הצמיחה הכלכלית, תוך שינוי סדרי העדיפויות הלאומיים, צמצום פערים, הגדלת רמת התעסוקה והפיריון במשק, הגברת התחרות והפחתת יוקר המחיה, ייעול המגזר הציבורי והעמקת גביית המסים, ובמטרה לעמוד בתקרת הגירעון ובמגבלת ההוצאה הממשלתית בכל אחת מהשנים 2013 ו-2014, והכול בהתאם ליעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנות התקציב האמורות.

במסגרת החוק נכלל גם תיקון 76 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 ("חוק מיסוי מקרקעין" ו-"תיקון 76").

תיקון 76, אשר חלק מהוראותיו נכנס לתוקף ביום 1.8.2013 ויתרתן תיכנסנה לתוקף ביום 1.1.2014, מהווה רפורמה במיסוי מקרקעין, תוך שהוא מחולל שינוי משמעותי, שלא לומר מהפכה של ממש, בכל הקשור למיסוי רכישת ומכירת דירות מגורים, שבמרכזה שינוי הוראות הפטור החלות על מכירת דירות מגורים.

בהיבט של שוק המקרקעין, הממשלה ביקשה להתמודד עם עליית מחירי הדירות על ידי צמצום נתח השוק של רוכשי דירות להשקעה. בין היתר, ביקשה למנוע את התופעה של רכישת דירות רפאים בידי תושבי חוץ. לשם כך, ניתנו תמריצים למכירת דירות השקעה בזמן הקצר והוכבד נטל המס על מכירה עתידית (לצד הכבדה של נטל המס ברכישת דירות השקעה). ואולם, ספק רב לדעתנו אם צעדים אלו ישיגו את המטרות המבוקשות ויש בהם אף סיכון לפגיעה מהותית בשוק העסקאות בנדל"ן, הן מצד תושבי ישראל ובעיקר מצד תושבי חוץ.

בתמצית, ניתן לומר, כי תיקון 76 עוסק במספר מישורים עיקריים:

- (א) ביטול מסלול הפטור הכללי (אחד ל-4 שנים) ממס שבח למכירת דירת מגורים ("דירות השקעה");
- (ב) מתן הקלת מס במכירת דירות מגורים באמצעות קביעת שיעור מס שבח מוטב (חישוב מס ליניארי);
- (ג) שינוי בתנאי הפטור ממס שבח במכירת דירת מגורים יחידה;
- (ד) שינוי בשיעורי מס רכישה;
- (ה) שינוי במיסוי דירות יוקרה;
- (ו) שינוי באופן המיסוי של תושבי חוץ;
- (ז) שינוי במיסוי העברות ללא תמורה בין קרובים (עסקאות מתנה).

בנוסף, תיקון 76 קובע הוראות מעבר, שבכללן מתן הזכות למכור עד שתי דירות מגורים בהטבת מס משמעותית בתקופת מעבר בת ארבע שנים, החל מיום 1.1.2014 ועד ליום 31.12.2017 ("תקופת המעבר").

לתיקון 76 חשיבות רבה ונגיעה לכלל הציבור. נוכח השינויים המהותיים בתיקון 76, נדרשת הערכות מתאימה ולימוד של ההסדרים שנוצרו בו. במסגרת זאת, ונוכח הזמן שנותר עד לכניסתן של כל הוראותיו של תיקון 76 לתוקף (ביום 1.1.2014), קיים עדיין חלון הזדמנויות קצר לביצוע תכנוני מס.

קצרה היריעה מלתאר את מלוא ההוראות וההסדרים החדשים שיוצרו בתיקון 76, ולפיכך, במסגרת מזכר זה, נתמקד אך במגמות העיקריות ובהסדרים המרכזיים שיוצרו בתיקון 76.



## המגמות העיקריות הבאות לידי ביטוי בתיקון 76

להלן תפורטנה המגמות העיקריות הבאות לידי ביטוי בתיקון 76.

### I. ביטול מסלול הפטור הכללי ממס שבח (לדירה שאינה יחידה) למכירת דירת מגורים

בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין עובר לתיקון 76, מקנה סעיף 49ב(1) לחוק מסלול פטור כללי ממס שבח למי שמחזיק ביותר מדירת מגורים אחת, אשר ניתן לניצול אחת לארבע שנים. אחד השינויים המרכזיים במסגרת תיקון 76 הוא ביטול של מסלול פטור כללי זה, החל מיום 1.1.2014.

יודגש, כי ביטול מסלול הפטור הכללי מכוח סעיף 49ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין ייכנס לתוקפו רק ביום 1.1.2014, ועד למועד זה ניתן עדיין לעשות שימוש בפטור זה (בכפוף לעמידה בתנאי סעיף 49ב(1)).

### II. קביעת שיעור מס שבח מוטב (בחישוב ליניארי) במכירת דירת מגורים

בד בבד עם ביטולו של הפטור הכללי כאמור לעיל, העניק המחוקק הקלת מס למכירת דירות מגורים שנרכשו לפני 1.1.2014, באמצעות קביעת שיעור מס שבח ריאלי מוטב, אשר מחושב באופן יחסי (בחישוב ליניארי) בהתייחס לתקופת השבח. שיעור מס השבח המוטב הוא 0% (פטור מלא) בהתייחס לתקופה שעד ליום 1.1.2014, ו-25% בהתייחס לתקופה שהחל ממועד זה ואילך. שיעורי מס אלה, שייכנסו לתוקף ביום 1.1.2014, משקפים הטבת מס משמעותית אשר, מטבע הדברים, תלך ותצטמצם עם חלוף הזמן. כך, לדוגמה, מכירת דירת מגורים ביום 1.1.14 תוביל לשיעור מס שבח ריאלי אפס ואולם ככל שיעבור הזמן ילך ויגדל שיעור מס השבח האפקטיבי, שכן חלק מסוים מהשבח (בתלות במועד המכירה בפועל) יחויב בשיעור מס שבח של 25%.

#### מכירת שתי דירות בשיעור מס שבח מוטב בתקופת המעבר:

בנוסף קבע המחוקק, כי בתקופת המעבר בת 4 שנים (מיום 1.1.2014 ועד ליום 31.12.2017), שיעור מס השבח המוטב יחול לגבי מכירת עד שתי דירות מגורים בלבד (שאינן מהוות את דירתו היחידה של המוכר). כאמור לעיל, ככל שמכירת הדירה (בהתקיים התנאים הקבועים בהוראות המעבר) תבוצע בסמוך ליום 1.1.2014, הטבת המס למוכר הינה משמעותית יותר (ומשקפת חיוב מועט יותר במס שבח).

על מנת ליהנות מהקלת המס בתקופת המעבר כאמור – המוגבלת למכירת עד שתי דירות מגורים בלבד – נדרש המוכר לעמוד במספר תנאים מצטברים: (א) הדירה הנמכרת הינה "דירת מגורים מזכה"; (ב) במכירת לפחות אחת משתי הדירות, המוכר היה זכאי לפטור לפי תנאי סעיף 49ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין כנוסחו ערב תיקון 76 (הפטור הכללי של פעם ב-4 שנים); (ג) במכירת דירה שנתקבלה במתנה לפני יום 1.1.2014, חלפו תקופות הצינון הקבועות בסעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין כנוסחו ערב תיקון 76 (בכפוף להוראה אנטי תכנונית לגבי דירות שנתקבלו במתנה בין יום 1.8.2013 לבין 1.1.2014); (ד) המכירה אינה לקרוב, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.

נציין, כי התנאי השני מעורר מספר שאלות פרשנות, כגון מה יקרה למוכר שבמועד מכירת הדירה הראשונה בתקופת המעבר לא היה זכאי לפטור לפי החוק כנוסחו הקודם והוא לא מכר דירה שניה בתקופת המעבר. אנו סבורים כי יש בסיס לפטור, אך נוסח הסעיף מקים ספק בעניין.

יש לציין כי שיעור מס השבח המוטב ימשיך לחול גם לאחר תום תקופת המעבר (קרי – בתקופת הקבע, החל מיום 1.1.2018), כאשר בתקופה זו לא תחול עוד המגבלה בדבר מכירת שתי דירות מגורים בלבד וכן לא יחולו יתר התנאים



הקבועים בחוק בהתייחס לזכאות להקלת המס בתקופת המעבר. בשיקולי מכירת דירות ההשקעה שנרכשו בעבר לאחר 1.1.18 יהיה צורך לבחון את סך השבח הנצבר עם חלוף הזמן ממועד רכישת הדירה ועד ליום 1.1.14.

### III. שינוי בתנאי הפטור ממס שבח במכירת דירת מגורים יחידה

כאמור לעיל, עם ביטולו של מסלול הפטור הכללי (החל מיום 1.1.2014), מסלול הפטור העיקרי ממס שבח שנותר הוא הפטור במכירת דירת מגורים יחידה. במסגרת תיקון 76, בוצעו מספר שינויים והתאמות בסעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין, המסדיר מסלול פטור זה. התנאי המרכזי לזכאות לפטור על פי סעיף זה הוא שהדירה הנמכרת הנה "דירתו היחידה" של המוכר. המועד הקובע לבחינת היותה של הדירה הנמכרת בבחינת "דירה יחידה" כאמור משתנה בין תקופת המעבר (בין יום 1.1.2014 ליום 31.12.2017) לבין תקופת הקבע (מיום 1.1.2018 ואילך) – בעוד שבתקופת הקבע הבחינה נעשית בהתייחס ליום המכירה בלבד, בתקופת המעבר הבחינה נעשית הן בהתייחס ליום המכירה והן בהתייחס ליום המעבר (1.1.2014). יש לציין כי התנאי שהיה קבוע בסעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין ערב תיקון 76, כי למוכר הדירה לא היתה יותר מדירה אחת בארבע השנים שקדמו למכירה - בוטל.

לתנאי הזכאות לפטור הקבוע בסעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין כי המוכר לא מכר בשמונה עשר החודשים שקדמו למכירה דירת מגורים אחרת בפטור ממס לפי סעיף זה, הוסף תנאי חדש לפיו המוכר היה בעל הזכויות בדירה הנמכרת במשך שמונה עשר חודשים לפחות מיום שהיתה לדירת מגורים (כלומר, לא ניתן יהיה עוד למכור בפטור דירות 'על הנייר' מייד לאחר קבלת טופס 4 – מגבלה זו תפגע בבעלי דירות בקבוצת רכישה או בניה עצמית שעד כה ניצלו הפטור למכירה מיד לאחר טופס 4).

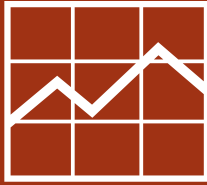
שינוי חשוב נוסף שבוצע בהקשר זה בתיקון 76 הוא הגדלת החלק בדירת מגורים שהחזקה בו לא תיחשב כבעלות בדירת מגורים נוספת מ-25% ל-33.3%. בהקשר זה, אחזקה של  $\frac{1}{3}$  או יותר באיגוד מקרקעין המחזיק דירת מגורים תחשב להחזקה של דירה נוספת. בנוסף נקבע, כי דירת ירושה (כאשר המוריש היה בעל דירה יחידה ערב פטירתו וכן קיימת קרבה משפחתית מסוימת בין המוריש לבין היורש) לא תיחשב אף היא לדירה נוספת. שני שינויים אלו מיטיבים את מצבם של מוכרי דירות המבקשים ליהנות מהפטור ממס לדירה יחידה.

#### הגבלת סכום הפטור לדירות יוקרה וצמצום תחולת הפטור על תושבי חוץ:

יצוין כי החל מיום 1.1.2014 הפטור האמור לדירת מגורים יחידה יהיה מוגבל לתקרה של 4,500,000 ₪, כאשר סכום התמורה העולה על סכום התקרה יהיה חייב במס. כמו כן, בהתאם לתיקון 76, הפטור האמור לדירת מגורים יחידה יוענק אך ורק לתושב ישראל וכן לתושב חוץ שאין לו דירת מגורים במדינה שבה הוא תושב (תושב החוץ נדרש להמציא אישור מרשויות המס במדינת תושבותו לגבי זה, אשר לא בטוח שבכלל ניתן להשיגו בפועל). בעלי דירות יוקרה ותושבי חוץ יהיו רשאים ליהנות משיעור המס המוטב ומבחינתם אופטימלי למכור הדירות לפני 1.1.14 לפי החוק הישן או בסמוך לאחר יום 1.1.14 ככל שניתן.

### IV. שינוי בשיעורי מס רכישה

בנוסף לשינויים שבוצעו בתיקון 76 בכל הקשור לפטורים ממס השבח החלים על מוכרי דירות מגורים כאמור לעיל, ביצע המחוקק גם שינויים בשיעורי מס הרכישה החלים ברכישת זכויות במקרקעין – שינויים אלה נכנסו לתוקפם כבר ביום 1.8.2013. במסגרת תיקון 76 עוגנו והורחבו המגמות שנקבעו בהוראות חוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים - הוראת שעה), תשע"א-2011, שבמסגרתן הופחתו מחד שיעורי מס הרכישה לגבי דירה יחידה, והועלו מאידך שיעורי מס הרכישה לגבי דירה שאינה יחידה (דירה להשקעה). במסגרת תיקון 76 נקבעו מדרגות מס רכישה שונות לרכוש דירת מגורים יחידה ולרכוש דירת מגורים שאינה יחידה. על אף שיעורי מס הרכישה המופחתים שנקבעו



בהתייחס לרוכש דירה יחידה, בתיקון 76 הוספו מדרגות מס רכישה חדשות (וגבוהות יותר, המגיעות עד 10% מס רכישה) בהתייחס לדירות יוקרה (שמחירן עולה על 4,500,000 ₪) אשר חלות גם לגבי מי שהדירה הנרכשת היא דירתו היחידה. כך, לדוגמא, רוכש דירה בסך 4,500,000 ₪ (אם זו דירה יחידה עבורו) ישלם מס רכישה בסך 147,367 ₪, בעוד שבמקרה של דירה שנייה שלו (אף אם יש לו רק  $\frac{1}{3}$  בדירה קטנה) ישלם מס רכישה בסך של 271,425 ₪.

שיעורי המס החדשים הינם:

1.1.2015 ואילך	31.12.2014 – 1.8.2013	
0 – 1,470,560 ₪ - 0%	0 – 1,470,560 ₪ - 0%	<b>דירת מגורים יחידה (תושבי ישראל בלבד)</b>
1,470,561 – 1,744,270 ₪ - 3.5%	1,470,561 – 1,744,270 ₪ - 3.5%	
1,744,271 – 4,500,000 ₪ - 5%	1,744,271 – 4,500,000 ₪ - 5%	
4,500,001 – 15,000,000 ₪ - 8%	4,500,001 – 15,000,000 ₪ - 8%	
מעל 15,000,000 ₪ - 10%	מעל 15,000,000 ₪ - 10%	
0 – 1,055,935 ₪ - 3.5%	0 – 1,089,350 ₪ - 5%	<b>דירת מגורים נוספת</b>
1,055,936 – 4,500,000 ₪ - 5%	1,089,351 – 3,268,040 ₪ - 6%	
4,500,001 – 15,000,000 ₪ - 8%	3,268,041 – 4,500,000 ₪ - 7%	
מעל 15,000,000 ₪ - 10%	4,500,001 – 15,000,000 ₪ - 8%	
	מעל 15,000,000 ₪ - 10%	

כמו כן, בד בבד עם תיקון 76, תוקנו תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), תשל"ה-1974, והחל מיום 1.8.2013 הועלה שיעור מס הרכישה ברכישת זכות אחרת במקרקעין (כגון מגרש) ובעשיית פעולה באיגוד מקרקעין (למעט בדירת מגורים) מ- 5% ל- 6% (למעט אם קיימת תוכנית בניה המתירה בניה של דירת מגורים אחת לפחות וכן ניתן היתר בניה תוך 24 חודשים מיום המכירה, שאז השיעור יהא 5%).

במצב דברים זה יש לבצע תכנון מס ברכישת דירה כדי לחסוך ככל שניתן במס רכישה (העברה במתנה בתוך המשפחה, עיכוב בקבלת דירות ירושה, מכירת דירה חלופית, רכישה על שם קרובים, עיכוב סיום בניית דירה עד לרכישת הדירה, ועוד).

## V. הסדרים נוספים

כאמור לעיל, תיקון 76 מגדיר וקובע מנגנונים והסדרים שונים נוספים בנוגע למיסוי מקרקעין, ובכלל זה שינוי במיסוי דירות יוקרה (הן בהתייחס לשיעורי מס הרכישה והן בהתייחס לקביעת תקרת פטור ממס שבה, כפי שפורט בקצרה לעיל), שינוי במעמדם המיסוי של תושבי חוץ (בדגש על ביטול זכאותם לפטור במכירת דירת מגורים יחידה, אלא אם ימציאו אישור מרשויות המס במדינת התושבות שלהם כי אין להם דירת מגורים במדינה זו, דרישה לא ברורה של המחוקק כפי שנזכר לעיל), וכן שינוי במיסוי העברות ללא תמורה בין קרובים (עסקאות מתנה), ובכלל זה ביטול הפטור



ממס שבח בהענקת דירה במתנה לאחים (למעט הענקת זכות שנתקבלה במתנה או בירושה מהורה או מהורי הורה) והארכת תקופת הצינון הקבועות בסעיף 149 לחוק מיסוי מקרקעין לשלוש שנים (אם מקבל המתנה גר בדירה) וארבע שנים (אם מקבל המתנה אינו גר בדירה), ללא התחשבות בשאלה האם נותן המתנה הוא הורהו של מקבל המתנה או בשאלה האם מקבל המתנה נשוי<sup>1</sup>.

## VI. תכנון מכר דירות לפני ובתקופת המעבר

בעלים של 2 דירות המיועדות למכירה שלא מכר ב-4 השנים האחרונות בפטור:

- (1) המתווה הרצוי הוא מכירת דירה אחת בפטור עד סוף 2013 (לפי סעיף 49 ב(1)).
- (2) מכירת הדירה השנייה מינואר 2014 ואילך כדירה יחידה.

הערה: ככל שאחת הן שווה מעל 4.5 מיליון ₪ יש להעדיף את מכירתה תחילה.

### בעלים של 3 דירות או יותר

- (1) מכירת דירה אחת בפטור לפני 31.12.13.
- (2) מכירת דירה שניה סמוך ככל הניתן ליום 1.1.14 תוך ניצול שיעור מס מוטב.
- (3) מכירת הדירה השלישית לפי חישוב ליניארי של שיעור מס מוטב לקראת סוף תקופת המעבר בחלוף 4 שנים ממכירת הדירה הראשונה.

### בעלים של 2 דירות שניצל פטור ב-4 שנים האחרונות

- (1) מכירת דירה ראשונה ביום 1.1.14 או סמוך לאחרי, כדי ליהנות מאפס מס או קרוב לכך לפי החישוב הליניארי.
  - (2) מכירת דירה שניה בתקופת המעבר בחלוף 4 שנים מניצול הפטור הקודם.
- הערה: דירה שלישית ניתן יהיה למכור תוך ניצול החישוב הליניארי מיום 1.1.18 ואילך.

**מזכר זה אינו חוות דעת משפטית, אינו תחליף לייעוץ משפטי, ואינו מיועד לכך שהקוראים בו יסתמכו עליו כעל חוות דעת משפטית. בכל מקרה של שאלה יש לפנות לייעוץ משפטי מקצועי.**

לפרטים נוספים ובשאלות הינכם מוזמנים לפנות אל  
עו"ד ליאור נוימן, ראש מחלקת המיסים, ש. הורוביץ ושות'  
טלפון: 03-5670838 • דוא"ל: leorn@s-horowitz.com

<sup>1</sup> בהקשר זה, כאמור לעיל, שימוש בשיעור מס השבח המוטב בעת מכירת דירה שנתקבלה במתנה לפני יום 1.1.2014, כפוף לחלוף תקופות הצינון הקבועות בסעיף 149 לחוק מיסוי מקרקעין בנוסחו ערב תיקון 76. כמו כן, במכירת דירת שנתקבלה במתנה בין יום 1.8.2013 ליום 1.1.2014, ייבדקו התנאים הקבועים לצורך זכאות לשיעור מס השבח המוטב בתקופת המעבר בהתייחס לנותן המתנה (ולא למוכר).