

## מכירת דירת מגורים החל מיום 1.1.14 - דברי הסבר

### 1. כללי

במסגרת החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), התשע"ג-2013<sup>1</sup> (להלן: "חוק ההסדרים") נעשתה רפורמה מקיפה בכל האמור לתנאים לזכאות לפטור במכירת דירת מגורים מזכה.

עיקר הרפורמה הוא בקביעה כי החל מיום 1.1.2014 ואילך, יבוטל סעיף 49ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין ולא יינתן עוד פטור במכירת דירת מגורים מזכה על ידי מי שהוא הבעלים של יותר מדירת מגורים אחת, ובמקום הפטור שהיה קבוע בסעיף 49ב(1) לחוק, תחויב מכירת דירת מגורים שאינה יחידה במס שבח בגין השבח שנצמח רק החל מיום 1.1.2014 ואילך, כאשר השבח שנצמח עד ליום 31.12.2013, יהא פטור ממס שבח.

עם זאת, נקבע בחוק המתקן כי המעבר מהדין הקיים (לעניין זה, הדין עד ליום 31.12.2013) לדין החדש לא יתרחש בפעימה אחת, אלא תחצוץ בין התקופות תקופת המעבר שבה ינהגו הוראות מיוחדות. נרחיב להלן לעניין זה.

### 2. תקופת הקבע

במסגרת הוראות החוק המתקן נקבע כי יישומה המלא של הרפורמה ייעשה החל מיום 1.1.2018 ואילך (להלן: "תקופת הקבע"). בתקופת הקבע, כל מוכר של דירת מגורים מזכה שהוא הבעלים של יותר מדירת מגורים אחת, יחויב במס שבח בשיעור 25% בגין השבח שנצמח במכירתה, מיום 1.1.2014 ואילך.

לעומת זאת, כל יחיד, תושב ישראל, וגם תושב חוץ בתנאים מסויימים, המוכר דירת מגורים מזכה שהיא דירתו היחידה, יזכה לפטור מלא ממס שבח מכוח סעיף 49ב(2), כנוסחו מיום 1.1.2014 ואילך.

בתקופת הקבע יהיה ניתן למכור מספר דירות מגורים תוך חיוב במס שבח רק בגין השבח שנצמח החל מיום 1.1.2014 ואילך, ואגב פטור ממס שבח בגין כל השבח שנצמח עד ליום 31.12.2013<sup>2</sup>. לאחר מכירת כל הדירות תוך חיוב במס באופן זה, ניתן יהיה למכור את הדירה האחרונה, שתהפוך לדירה יחידה, בפטור מלא ממס שבח, מכוח סעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין.

### 3. תקופת המעבר

עם זאת, כדי למנוע מבעלי יותר מדירה אחת יתרון מס משמעותי לעומת מצבם לפי הדין הקיים, וכדי למנוע ירידת מחירים דרסטית בשוק הדיור, נקבעה בחוק המתקן תקופת מעבר, מיום 1.1.2014 ועד ליום 31.12.2017, שבה יחול דין ביניים, בין הדין הקיים לבין הדין בתקופת הקבע.<sup>3</sup>

בתקופת המעבר יוכל מי שבבעלותו יותר מדירת מגורים יחידה למכור רק 2 דירות, שנרכשו לפני יום המעבר (1.1.14), בפטור חלקי ממס ("ליניאריות חדשה") בגין השבח שנצמח עד ליום 31.12.2013, וזאת בהתקיים התנאים הבאים:

א. לגבי מכירת הדירה הראשונה, על פי הוראת ביצוע 5/2013<sup>4</sup> - על מכירתה תמיד תחול "ליניאריות חדשה". ואילו לגבי מכירת הדירה השנייה במועד מכירת אחת

<sup>1</sup> ס"ח 2405 התשע"ג 5.8.13.116.

<sup>2</sup> ההכל כפוף לכך שאין מדובר בעסקת אקראי בעלת אופי מסחרי, אשר הכנסה ממנה הייבת במס הכנסה פירוטי.

<sup>3</sup> ראו דברי ההסבר בהצעות חוק הממשלה 768 התשע"ג 11.6.13, 708.

<sup>4</sup> ה"ב מיסוי מקרקעין 5/2013 - 26.12.13: "פרק המישי 1: הרפורמה במיסוי דירת מגורים", האתר המשפטי מסטקס.

מהדירות (מיום 1.1.2014 ועד יום 31.12.2017) היה המוכר זכאי לפטור מכוח סעיף 149ב(1), לו היה סעיף זה עומד בתוקפו במועד זה (כלומר, חלפו 4 שנים מאז נמכרה דירה מזכה בפטור);

ב. הדירות שבגינן מבקשים לקבל פטור חלקי לא נמכרו לקרוב;  
ג. אם הדירות הנמכרות התקבלו במתנה לפני יום המעבר, חלפה תקופת הצינון שנקבעה לגביהם בסעיף 149, כנוסחו עד ליום 31.12.2013.

למעשה, בדרך כלל, תנאים ב' ו-ג' אינם רלוונטיים, כך שבעיקר יש לבדוק את התקיימות סעיף 149ב(1) בנוסחו עד 31.12.13, אילו היה קיים.

מכירת דירה שלישית בתקופת המעבר, או מכירת דירה שלא מתקיימים התנאים האמורים לגביה, תתחייב במס שבח מלא, בגין כל השבח שנצמח מאז רכישתה, בהתאם להוראות סעיף 48א לחוק, כנוסחו עד ליום 31.12.2013, דהיינו, לפי סעיף 48א(ב) לחוק.

כמו כן, בתקופת המעבר לא יינתן פטור במכירת דירת מגורים מזכה, יחידה, למי שהיתה בבעלותו יותר מדירת מגורים אחת **ביום המעבר**, בהתאם לסעיף 44(ד) (4) לחוק המתקן. בעלות על יותר מדירת מגורים אחת כאשר ביום המעבר עצמו היתה בעלות רק בדירת מגורים יחידה, לא תמנע את הזכאות לפטור, אם יתמלאו התנאים המפורטים בסעיף 149ב(2) המתוקן.

#### 4. פטור במכירת דירת מגורים יחידה בתקופת המעבר והקבע [סעיף 149ב(2)]

במסגרת תיקון חוק ההסדרים תוקן גם סעיף 149ב(2) לחוק, העוסק בזכאות לפטור ממס שבח במכירת דירת מגורים מזכה, כאשר נוסחו המתוקן של סעיף 149ב(2) לחוק ייכנס לתוקף החל מיום 1.1.2014 ואילך.

במסגרת התיקון שונו 3 הסדרים עיקריים:

א. בוטל החלק בסעיף שהתנה את הזכאות לפטור בכך שב-4 השנים שקדמו למכירה לא היתה בבעלותו של המוכר בו זמנית יותר מדירת מגורים אחת;  
ב. הזכאות לפטור מותנה בכך שהזכויות בדירה הנמכרת היו בבעלות המוכר תקופה של 18 חודשים לפחות, מהיום שבו היתה הדירה לדירת מגורים;  
ג. הזכאות לפטור תהא מותנית בהיותו של המוכר **תושב ישראל**, או תושב חוץ שאין בבעלותו דירת מגורים במדינת מושבו.

נותר בעינו, התנאי שב-18 החודשים שקדמו למכירה, לא נמכרה דירה אחרת בפטור, לפי סעיף 149ב(2).

בעקבות האמור, הזכאות לפטור במכירת דירת מגורים מזכה תהא מותנית בקיום כל התנאים המצוינים להלן<sup>1</sup>:

1. דירת המגורים הנמכרת היא דירתו היחידה של המוכר<sup>2</sup>;
2. המוכר הוא בעל הזכות בדירה במשך 18 חודשים לפחות מיום שהיתה לדירת מגורים;
3. המוכר לא מכר ב-18 החודשים שקדמו למכירה דירת מגורים אחרת בפטור ממס מכוח סעיף 149ב(2);

<sup>1</sup> כמובן, עדין יש לוודא קיום תנאי השימוש למגורים האמור בסעיף 49 לחוק, ההופכים את דירת המגורים לדירת מגורים מזכה.  
<sup>2</sup> לצורך מניין הדירות שבבעלותו של אדם, לא תבוא במניין הדירות, דירה שהתקבלה אצל המוכר בירושה, כאשר המוכר הוא בן זוגו של המוריש, צאצא של המוריש, או בן זוגו של צאצא המוריש, ובתנאי שהמוריש היה לפני פטירתו הבעלים של דירת מגורים יחידה, דירה שחלקו של המוכר בבעלותה אינו עולה על שליש, דירה שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני יום 1.1.1997, דירה שנרכשה כתחליף לדירה הנמכרת, במהלך 18 החודשים שקדמו למכירה.

4. המוכר הוא תושב ישראל, או תושב חוץ שאין בבעלותו דירת מגורים במדינת מושבו;
5. הדירה הנמכרת אינה דירה שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני יום 1.1.1997, או דירה שחלקו של המוכר בה אינו עולה על שליש, אם דירות אלו היו בבעלותו של המוכר בעת שמכר דירה אחרת בפטור מס לפי סעיף 2ב49;
6. כאשר המכירה היא בתקופת המעבר, קרי מיום 1.1.2014 ועד ליום 31.12.2017, אזי, ביום 1.1.2014, לא היתה בבעלותו המוכר יותר מדירת מגורים אחת.
7. אין זו דירה שהתקבלה במתנה או שחלפה תקופת הצינון הנדרשת מדירה שהתקבלה במתנה לפי סעיף 149.
8. אין זו דירת יוקרה או שמדובר בשווי הדירה עד התקרה של דירת יוקרה לפי סעיף 49א(1) לחוק.

### 5. מכירת דירה על ידי תושב חוץ

הפתיח לסעיף 49א(א) המתוקן קובע את הכלל במתן פטור על דירת מגורים, תוך אבחנה בין תושב ישראל לבין תושב חוץ, כהאי לישנא:

"(א) תושב ישראל, או תושב חוץ שאין לו דירת מגורים במדינה שבה הוא תושב, המוכר את כל הזכויות במקרקעין שיש לו בדירת מגורים מזכה, שלגביה נתקיימו התנאים האמורים בפרק זה, יהיה זכאי, על פי בקשתו שתוגש במועד הגשת ההצהרה לפי סעיף 73, לפטור ממס במכירתה; לעניין סעיף קטן זה, יראו תושב חוץ כמי שיש לו דירת מגורים במדינה שבה הוא תושב, כל עוד לא המציא אישור משלטונות המס באותה מדינה כי אין לו דירה כאמור."

השינוי שנעשה בתיקון 76 לחוק בפטור במכירת דירת מגורים בכל הנוגע למעמדו של המוכר כולל את הנקודות הבאות:

- א. נעשתה אבחנה בנוגע לפטור לפי מעמד המוכר כתושב ישראל או כתושב חוץ. אבחנה זו לא היתה קיימת לגבי מכירת דירת מגורים מזכה לפני 1.1.14.
- ב. המחוקק מוכן לתת פטור לתושב חוץ בדומה לזה שניתן לתושב ישראל במכירת דירת מגורים מזכה, אם אין בבעלותו דירה במדינת מושבו.
- ג. ברירת המחדל בנוגע לתושב חוץ היא לראותו כאילו יש לו דירה בבעלותו במקום מושבו. הסיפא לסעיף 49א(א) קובעת שכל עוד לא המציא אישור משלטונות המס באותה מדינה בה הוא מתגורר, יראוהו כמי שיש לו דירת מגורים במדינה שבה הוא תושב.

מהאמור עולה שהפטור לתושב חוץ שיש לו דירה יחידה בישראל (בכפוף לתנאי הפטור במכירת דירה יחידה) יינתן לו במקרים כגון אלו:

- א. יש לו דירה, או אף מספר דירות במדינות אחרות, אף אם הן מדינות סמוכות, אך לא במדינת המושב;
- ב. היתה לו דירה ערב מכירת דירת המגורים המזכה בישראל, אך הוא העבירה במתנה לקרוב משפחה עוד בטרם מכר את הדירה בישראל.
- ג. הדירה במדינת המושב היא בשכירות לתקופה ארוכה (למשל, 24 שנים) ואין מניעה מלקבל אישור משלטונות המס באותה מדינה כי אין בבעלותו דירה כאמור.
- ד. הדירה במדינת המושב מוסבת לשימוש עסקי חלקי או מלא ולכן אינה בגדר "דירת מגורים", הן לפי הגדרת "דירת מגורים" בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין והן לפי הדין במדינת המושב (לצורך קבלת אישור מהם על כך שאין לו דירה כאמור).