

דוגמא 1: מכירת מגרש (ללא ניכויים לפי סעיף 39 ו-39א לחוק¹, ללא חישוב סכום אינפלציוני חייב וללא פחת)

סכום אינפלציוני וריאלי; שבח ריאלי עד יום התחילה; שבח ריאלי מיום התחילה ועד מועד השינוי; מדד המחירים לצרכן;

דוגמא 1.1: מכירת מגרש על ידי יחיד

ב-7.11.95 נרכש מגרש על ידי מר יוסף כץ, ב-1,000,000 ש"ח. המגרש נמכר ביום 6.5.2012 ב-2,500,000 ש"ח. המס השולי 48% מאחר שיוסף לא ביקש ולא המציא אישור מפקיד שומה על הקטנת שיעור המס.

מדדים לפי שיטת המדד הידוע: 7.11.95 ⇐ 9/95 ⇐ 19,140,003.66
6.5.12 ⇐ 3/11 ⇐ 33,057,304.74

התעלם מניכויים לפי סעיף 39 ו-39א לחוק.

נדרש:

1. חישוב שבח המקרקעין.
2. שבח ריאלי, שבח ריאלי עד יום התחילה, שבח ריאלי מיום התחילה עד מועד השינוי, יתרת שבח ריאלי².
3. חישוב מס שבח מקרקעין.
4. האם יש נפקות לכך שיוסף הינו שכיר או עצמאי?

פתרון

מבוא

שבח מקרקעין הינו הסכום שבו עולה **"שווי המכירה"** על **"יתרת שווי הרכישה"**. זאת, על פי סעיף 6(ב) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן - **החוק**).

סעיף 17(א) לחוק מגדיר את **"שווי המכירה"** כשוויה של הזכות במקרקעין ביום המכירה, כשהיא נקיה מכל שעבוד הבא להבטיח חוב, משכנתה או זכות אחרת הבאה להבטיח תשלום³. סעיף 21 לחוק קובע, כי **"שווי הרכישה"** הוא השווי של הזכות במקרקעין ביום רכישתה על ידי המוכר⁴.

יתרת שווי הרכישה הינה שווי הרכישה בתוספת הניכויים המותרים לפי סעיף 39 לחוק ולאחר ניכוי הפחת כמשמעותו בסעיף 47 לחוק. שבח זה מתחלק לשבח ריאלי וסכום אינפלציוני.

יתרת שווי הרכישה המתואמת היא אותה יתרת שווי רכישה אחרי שהוגדלה בהתאם לעליית מדד המחירים מיום הרכישה עד ליום המכירה. מונח זה נועד לחישוב הסכום האינפלציוני.

השבח הריאלי	הסכום האינפלציוני	הגדרה
השבח הנותר אחרי ניכוי הסכום האינפלציוני	חלק השבח השווה לסכום שבו עולה יתרת שווי הרכישה המתואמת על יתרת שווי הרכישה.	
מתחייב במס לפי המס השולי או לפי מדרגות מס, כפי שנקבע בסעיף 48 לחוק, לגבי השבח הריאלי שנצבר עד יום 6.11.01. במכירה מיום 7.11.01 ואילך יש לפצל את השבח הריאלי - בצורה ליניארית, שתובהר בדוגמאות הבאות.	הסכום שנצבר עד ליום 31.12.93 - חייב במס בשיעור של 10%, כמפורט בסעיפים 47 ו-48 לחוק (סכום אינפלציוני חייב). הסכום האינפלציוני שנצבר מיום 1.1.94 - פטור ממס.	שיעור המס

¹ חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן - **חוק מיסוי מקרקעין** או **החוק**).
² ראו ההגדרות הבאות בנספח ו' מילון מונחים: סכום אינפלציוני (עמוד 14801), שבח מקרקעין (עמוד 17801), שבח ריאלי (עמוד 18001).
³ ראו גם סעיפים קטנים (ב)-(ד) בסעיף 17 לחוק.
⁴ ראו בנוסף סעיפים 22-36 לחוק.

חישובים

1. שבח מקרקעין

חישוב שבח המקרקעין (הנומינלי) ייעשה על ידי הפחתת יתרת שווי רכישה משווי המכירה בהתאם לסעיף 6(ב) לחוק.

$$\begin{array}{rcl} \text{שבח מקרקעין (נומינלי)} & = & \text{יתרת שווי רכישה} - \text{שווי מכירה} \\ 1,500,000 & = & 1,000,000 - 2,500,000 \end{array}$$

2. סכום אינפלציוני ושבח ריאלי ופיצול ליניארי

שבח המקרקעין בסך 1,500,000 ₪ יחולק בין סכום אינפלציוני לשבח ריאלי בהתאם להגדרות "סכום אינפלציוני" ו"יתרת שווי רכישה מתואמת" שבסעיף 47 לחוק, כדלקמן:

$$\begin{array}{rcl} \text{''יתרת שווי רכישה מתואמת''} & = & \text{מדד } \frac{3}{12} \times \frac{33,057,304.74}{19,140,003.66} - 1,000,000 \\ & & \text{מדד } \frac{9}{95} \\ & = & 1,727,132 \\ & & \text{פחות: שווי רכישה} \\ & & \text{סכום אינפלציוני [ביאור 2]} \\ & & \frac{(1,000,000)}{727,132} \\ \text{שבח ריאלי [ביאור 3]} & = & 1,500,000 - 727,132 = 772,868 \end{array}$$

פיצול ליניארי: "שבח ריאלי עד יום התחילה"¹, שבח ריאלי מיום התחילה עד מועד השינוי, ו"יתרת שבח ריאלי"

$$\begin{array}{rcl} \text{סך כל התקופה} & = & \text{6,025 ימים} \\ \text{התקופה מיום הרכישה עד "יום התחילה"²} & = & \text{2,191 ימים} \\ \text{התקופה מיום התחילה ועד ל"מועד השינוי"³} & = & \text{3,706 ימים} \\ \text{''שבח ריאלי עד יום התחילה''} & = & 281,055 \\ \text{שבח ריאלי לאחר יום התחילה ועד ל"מועד השינוי"} & = & 475,394 \\ \text{''יתרת השבח הריאלי''} & = & 16,419 \\ \text{סך הכל שבח ריאלי (לביקורת)} & = & 772,868 \end{array}$$

3. חישוב המס⁵

$$\begin{array}{rcl} \text{''יתרת שבח ריאלי''} & = & \text{המס המגיע} \\ \text{שבח ריאלי לאחר יום התחילה ועד למועד השינוי} & = & 16,419 \times 25\% = 4,105 \\ \text{שבח ריאלי עד יום התחילה} & = & 475,394 \times 20\% = 95,079 \\ \text{סך הכל המס המגיע} & = & 281,055 \times 48\% = 134,906 \\ & & \text{[הפרש 29 ש"ח לעומת השומה הממוחשבת]} \end{array}$$

¹ יש לבצע פיצול ליניארי בין "השבח הריאלי עד יום התחילה" בין השבח הריאלי לאחר "יום התחילה" ועד ל"מועד השינוי" ובין "יתרת השבח הריאלי" לפי היחס המובא בהגדרות שלהלן:
 "שבח ריאלי" - השבח פחות הסכום האינפלציוני;
 "יום התחילה" - כ"א בחשוון התשס"ב (7 בנובמבר 2001);
 "שבח ריאלי עד יום התחילה" - לעניין מכירה או פעולה באיגוד מקרקעין שנעשו לאחר יום התחילה - החלק מהשבח הריאלי שיהסר לכלל השבח הריאלי הוא כיחס שבין התקופה שמום הרכישה ועד יום התחילה לבין התקופה שמום הרכישה ועד ליום המכירה; שר האוצר רשאי לקבוע כללים לעיגול התקופות האמורות;
 "יתרת השבח הריאלי" - ההפרש שבין השבח הריאלי לבין השבח הריאלי עד יום התחילה;
 "יום התחילה" - נקבע בסעיף 47 לחוק כ-7.11.01.
² "מועד השינוי" - 1.1.12 שמונעם העולה שיעור המס המרבי על השבח הריאלי מ-20% ל-25% לפי תיקון 72 (ס"ח 2324 התשע"ב 6.12.11 עמ' 45 - תיקון עקיף לחוק המס בעקבות נטל המס בעקבות המלצות פרופ' טרכטנברג).
³ 281,055 + 475,394 = 756,449
⁴ חישוב המס ייעשה לפי סעיף 48א(ב) לחוק הקובע לאמור:
 " (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א)(1), במכירת זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד מקרקעין, כשיום הרכישה של הזכות במקרקעין או באיגוד המקרקעין ששעה יחיד, לפי הענין, היה לפני מועד השינוי, יחולו הוראות אלה:
 (1) נרכש הנכס לפני יום התחילה, יחויב השבח הריאלי במס בשיעורים כמפורט להלן:
 (א) על השבח הריאלי עד יום התחילה - בשיעור המס הגבוה ביותר הקבוע בסעיף 121 לפקודה;
 (ב) על השבח הריאלי לאחר יום התחילה ועד למועד השינוי - בשיעור כאמור בסעיף 121 לפקודה עד 20%;
 (ג) על יתרת השבח הריאלי לאחר מועד השינוי - בשיעור הקבוע בסעיף קטן (1)(א) או (א1), לפי הענין;
 (2) נרכש הנכס לאחר יום התחילה יחויבו השבח הריאלי לאחר יום התחילה ועד למועד השינוי ויתרת השבח הריאלי לאחר מועד השינוי, במס, בהתאם להוראות פסקה (1)(ב) ו-(3);
 (3) הוראות פסקה (2)(ב) יחולו, בשינויים המחוייבים, על חיוב במס של יחיד לפי פסקאות (1) ו-(2);"

4. שכיר אינו חייב להגיש דו"ח שנתי על ההכנסה לפקיד השומה אלא במקרים מיוחדים, כמו למשל כאשר הינו "בעל שליטה" בחברה, או שמשכורתו מעל סכום שנקבע. שכיר שמשכורתו בשנת המס אינה עולה על סכום שנקבע¹ אינו חייב להגיש דו"ח על ההכנסה.

ברם, החל משנת 1998, לגבי דוחות המוגשים על מכירת זכות במקרקעין או על פעולה באיגוד מקרקעין, מטיל סעיף 131(א)(5) לפקודה, לדווח על העסקה אם אינה פטורה ואם לא שולם מס שבח מקרקעין בשיעור המרבי על השבח הריאלי².

מס השבח משולם כמקדמה⁽⁴⁾ ועם הגשת הדו"ח למס הכנסה יש להשלים את המס. עצמאי או אחר המגיש דו"ח על ההכנסה, מכיוון שהפטור מהגשת דו"ח לא חל עליו, יכלול ממילא את השבח בגין עסקת המקרקעין לפי סעיף 48 בחוק מיסוי מקרקעין הקובע:

"...על החייב במס לפי חוק זה לכלול את השבח כפי שנקבע בשומה, בהשגה, בערר או בערעור, לפי העניין, בדו"ח שהוא מגיש על פי סעיף 131 לפקודת מס הכנסה,..."

לפיכך, אין צורך בהודעה מיוחדת נוספת מטעם פקיד השומה הדורשת ממנו להגיש דו"ח על הכנסה. יש לציין, שממילא תשלום המקדמה למס שבח, אשר בדרך כלל משתלם לפי המס המרבי, דוקא יניע את המוכר ליזום הגשת דוח על ההכנסה לפקיד השומה, כדי לקבל ממנו החזר מס היתר ששילם כמקדמת מס שבח מקרקעין.

ביאורים והערות

(1) סכום מתואם ליום המכירה - מדד המחירים לצרכן

כידוע, קיימות שתי אפשרויות מקובלות לחישוב מדד:

האחת, שיטת "המדד בגין" מתייחסת למדד אותו חודש בו נופל האירוע בלי ליחס חשיבות לכך שיום האירוע הוא הראשון או האחרון בחודש. כך למשל, הן ה-1 לאפריל והן ה-30 לאפריל מתייחסים למדד חודש אפריל.

השנייה, שיטת "המדד הידוע" קובעת שהמדד הוא האחרון הידוע ליום האירוע. המדד מתפרסם ב-15 לכל חודש. המדד ב-15 לחודש אפריל הינו מדד חודש מרץ (אשר פורסם בחודש אפריל). אם האירוע קרה ב-17 לאפריל, למשל, המדד המתאים יהיה מדד חודש מרץ; אם האירוע קרה ב-14 לחודש אפריל המדד הוא של חודש פברואר.

החל במכירות מיום 31.3.11 המדד לחישוב הסכום האינפלציוני הוא "המדד הידוע" במס שבח מקרקעין, בהתאם לתיקון 70. ראו הגדרת "מדד" בפרק חמישי העוסק בחישובי המס בסעיף 47 לחוק³.

(2) סכום אינפלציוני

סכום אינפלציוני ליום המכירה מוגדר בסעיף 47 לחוק כדלקמן:

"סכום אינפלציוני" - חלק השבח השווה לסכום שבו עולה יתרת שווי הרכישה המתואמת על יתרת שווי הרכישה".

במידה ושבח המקרקעין כולו עולה על הסכום האינפלציוני יחולק השבח לסכום אינפלציוני ולשבח ריאלי, כמו בדוגמת זו.

¹ בשנת 2011 סכום ההכנסה ממשכורת העולה על 628,000 ש"ח מהייב הגשת דו"ח.

² תיקון 119 לפקודה (ס"ה 1696 התשנ"ט 30.12.98, 36).

³ הגדרת "מדד" בסעיף 47 לחוק קובעת:

"מדד" - מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולגבי התקופה שלפני שנת 1951 - המדד שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת, והכל כפי שפורסם לאחרונה לפני היום שבו מדובר, זולת אם היום נקוב בתאריך; ואולם מי שבהיותו תושב חוץ כמשמעותו בפקודת מס הכנסה רכש זכויות במקרקעין או זכויות באיגוד מקרקעין במטבע חוץ כד"ן, רשאי לבקש שיראו את שער המטבע שבו נרכשו כמדד;

כאשר הסכום האינפלציוני המחושב גבוה משבח המקרקעין נקרא לו "תקרת הסכום האינפלציוני". במקרה זה כל השבח יהיה סכום אינפלציוני.

"**סכום אינפלציוני חייב**" - הסכום האינפלציוני שהיה מתחייב במס אילו נמכרה זכות במקרקעין או נעשתה פעולה באיגוד מקרקעין, לפי העניין, ביום י"ז בטבת התשנ"ד (31 בדצמבר 1993) כששווי המכירה הוא יתרת שווי רכישה מתואמת".

"סכום אינפלציוני פטור" אינו מוגדר אולם הוא נגזר מההפרש בין הסכום האינפלציוני (ולא יותר משבח המקרקעין) לבין הסכום האינפלציוני החייב.

(3) מס על שבח ריאלי ושיעורי המס

המס על השבח הריאלי מחושב בהתאם לסעיף 48א(ב) לחוק לפי השיעורים המפורטים בסעיף 121א(א) לפקודה. על מי שמלאו 60 שנה יחולו שיעורי המס התחיליים אף שהשבח אינו הכנסה מיגיעה אישית. יש להמציא אישור על שיעורי מס נמוכים מדורגים מפקיד השומה, מאחר שברירת המחדל בהיעדר אישור הוא מס בשיעור מרבי.

החל מיום 21.1.98, בשלב חישוב תשלום המס אצל מנהל מס שבח מקרקעין, שיעור המס יהיה תמיד שיעור המס השולי המרבי, אלא אם כן, קבע המנהל בכתב שיעור מס נמוך יותר, לאחר שהנישום פנה וביקש להקטין את שיעור המס בהתחשב בכך שאין לו הכנסות אחרות או שהכנסותיו האחרות הינן נמוכות.

מי שהגיע לגיל 60 בשנת המס, למשל, שיעור המס התחילי שלו הוא נמוך יותר ומדורג, כאמור. הוא עלול להיפגע ביותר אם לא יבקש את האישור האמור, בשל הפער הגדול בין שיעור המס השולי שלו לבין שיעור מס מרבי.

יש אפוא להניח שהגדלת שיעור המס לשיעור המס המרבי גורמת לסרבול ולטרחה, הן לגבי רשויות המס והן לגבי הנישומים, מצד אחד. מצד שני, היא מגדילה, מן הסתם, את גביית המס¹.

יש ורוכש המקרקעין נוטל את המס על עצמו וחישוב המס נערך תוך עריכת גילום. החל מיום 3.7.97 יש לערוך גילום מס מלא². בגילום מס שבח אין הצדדים ממתנינים בדרך כלל לחישוב המס הסופי של המוכר במס הכנסה, אלא מסתפקים בשיעור המס שנקבע במס שבח. לאור לאמור לעיל, עלות המס המוטלת על הרוכש גבוהה יותר.

(4) מס שבח כמקדמה

סעיף 48ב לחוק קובע:

"48ב. השבח - חלק מההכנסה החייבת

לעניין שיעורי המס והזיכויים ממנו, יראו את השבח, כפי שנקבע על פי חוק זה, כחלק מההכנסה החייבת במס הכנסה בשנת המס שבה נעשתה המכירה, ... (1) המס שחייבים בו על פי חוק זה, יראוהו כמקדמה על חשבון מס הכנסה, ...".

בשלב המקדמה אפשר שמש השבח חושב לפי שיעורי מס מדורגים, או לפי שיעור המס המרבי. ברם, כאשר המוכר יגיש דו"ח שנתי למס הכנסה חישוב המס ישתנה. שיעורי המס יושפעו מהכנסות אחרות של הנישום או מירידה בהכנסות ולפיכך חבות המס עלולה לגדול או לקטון.

לפיכך, מי שמגיש דו"ח על ההכנסה לפקיד השומה ישלים מס, או יקבל החזר מס, כתוצאה מחישוב המס לגבי השבח הריאלי לפי שיעורי המס המתאימים.

¹ ראו ה"ח 2611 התשנ"ז 31.3.97, 313.

² ראו סעיף 17(ד) לחוק מיסוי מקרקעין, תשכ"ג-1963 אשר החיל את שיטת הגילום המלא וכן ראו מ' כהן דיני מסים בהוצאת המכון למסים ולעניין כלכלי בע"מ, עמוד 20801.



חישוב מס שבח מקרקעין
שומה עצמית למס שבח

אל
מנהל מס שבח
אזור חדרה

מספר טופס: 650021884

נספח לטופס 7002 - הצהרה על מכירת זכות במקרקעין בהתאם לסעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין, התשכ"ג 1963

אני, יוסי כץ יוסי כץ שם
43372416 מספר זהות

תל אביב-יפו תל אביב-יפו
שם יישוב שם יישוב
הביכורים רחוב רחוב
5 מספר בית מספר בית
דירה דירה
כניסה כניסה
מיקוד מיקוד

מצרף/ת בזו שומה עצמית למס שבח, כחלק בלתי נפרד מהצהרה עפ"י סעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין, התשכ"ג 1963.

מס שבח ישולם על-ידי: המוכר

8166 221 1
גוש חלקה תת חלקה
0 / 0
מנה מכנה

מסד 31.12.93	מסד יום המכירה	יום המכירה	1.1 שווי המכירה	נתונים לחישוב המס פרטי המכירה
15,805,361.66	33,057,304.74	06/05/2012	2,500,000.00	1.

חישוב יתרת שווי רכישה		חישוב יתרת שווי			
סכום בש"ח X מסד 31.12.93	סכום בש"ח X מסד יום מכירה	מסד בסיסי	תאריך	הסכום	פרטים
1,000,000.00	1,727,131.58	19,140,003.66	07/11/1995	1,000,000.00	2. שווי הרכישה (ללא ניכוי פחת)
3. ניכויים עפ"י ס' 39' (יש לצרף קבלות/אסמכתאות בגין הניכויים)					
4. פחת:					

ב. חישוב השבח					
6.2 תיאום ליום 31.12.93	6.1 תיאום ליום המכירה	6. יתרת שווי הרכישה	5. יתרת שווי הרכישה (סעיף 2 ועוד 3 פחות 4)	1,000,000.00	1,000,000.00
1,000,000.00	1,727,131.58				

המשך חישוב השבח

	7. פחת בתנאי אינפלציה (לנכסים שנרכשו לפני 1.4.1973)
1,500,000.00	8. שבח מקרקעין (סעיף 1.1 ועוד 7 פחות 5)
727,131.59	9. סכום אינפלציוני (סעיף 6.1 פחות 5)
0.00	10. סכום אינפלציוני חייב (סעיף 6.2 פחות 5)
772,868.41	11. שבח ריאלי (סעיף 8 פחות 9)
2,191.00	12. נתוני עזר: 12.1. מספר הימים שעברו מיום הרכישה ועד לתאריך 6.11.2001
3,706.00	12.2. מספר הימים שעברו מתאריך 7.11.2001 ועד לתאריך
6,025.00	12.3. מספר הימים שעברו מיום הרכישה ועד ליום המכירה
0.36	12.4. היחס שבין סעיף 12.1 לסעיף 12.3
0.61	12.5. היחס שבין סעיף 12.2 לסעיף 12.3
281,055.00	13. שבח ריאלי עד יום התחילה (סעיף 11 כפול 12.4)
475,394.25	14. השבח הריאלי לאחר יום התחילה ועד למועד השינוי (סעיף 11 כפול 12.5)
16,291.16	14. א. יתרת השבח הריאלי לאחר מועד השינוי (סעיף 11 פחות סעיפים 14 + 13)

ג. סכום המס

סכום אינפלציוני חייב (סעיף 10)	יתרת השבח הריאלי לאחר מועד השינוי (סעיף 14 א.)	השבח הריאלי לאחר יום התחילה ועד למועד השינוי (סעיף 14)	שבח ריאלי עד יום התחילה (סעיף 13)
+	16,419.00	+	281,055.00

-	-	-	-	15. סכום הפסד
-	-	-	-	16. סכום הפסד הון
	16,291.16	475,394.25	281,183.00	17. יתרה לאחר קיזוז
10%	25%	20%	48%	18. שיעור המס יחיד
				19. הנחה לרכישה בתקופה הקובעת
	4,072.79	95,078.85	134,967.84	20. סכום המס (סעיף 17 סעיף 18 כפול סעיף 19)

ד. המס לתשלום

234,090.00	21. סה"כ מס השבח (סיכום שורת סכום המס סעיף 20)
	22. פטורים חלקיים/זיכוי הפקעה (פרט בהערות)
	23. זיכויים לפי אישור פ"ש
234,119.48	24. יתרת המס לתשלום (סעיף 21 פחות סעיפים 22 ו/או 23)
	25. תקרת המס ע"פ סעיף 48א(ד) (לרכישות לפני 1.4.1961 (סעיף 8 פחות הפסדים) כפול שיעור המס המוגבל)
234,119.48	26. המס לתשלום (הנמוך מבין סעיף 24 וסעיף 25)

הערות:

חתימת המוכר/ת



תאריך 03.12.2012

דוגמא 1.2: התקופה הקובעת (מאפייני תיקון 50)

דוגמא 1.2.1: חברה מכרה נכס שנרכש בתחילת התקופה הקובעת¹
[סעיף 48א(ד1)(1) לחוק]

חברה רכשה **מבנה** כרכוש קבוע ביום 1.12.01 ב-100 ומכרה אותו בשנת 2012 ב-130. השבח הריאלי הוא 25. השבח האינפלציוני הוא בסך 5 ש. התעלם מניכויים שונים לפי סעיפים 39 ו-39א לחוק.

נדרש: חישוב מס שבח מקרקעין.

פתרון

חישוב מס שבח

25.00	שבח ריאלי
x 25%	שיעור מס [סעיף 48א(א) לחוק]
6.25	
6.25 x 20% =	פחות: הנחה במס [סעיף 48א(ד1)(1) לחוק]
5.00	המס המגיע

מס שבח: שיעור המס נקבע בסעיף 48א(א) לחוק לפי שיעור מס חברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה. שיעור המס לשנת 2012 ואילך הוא 25% על השבח הריאלי שנצמח החל מיום 7.11.01. השבח האינפלציוני אינו חייב במס. רק שבח אינפלציוני שנצמח עד 31.12.93 חייב במס בשיעור 10%. בדוגמא הנכס נרכש לאחר מכן, ביום 1.12.01. בשל תאריך הרכישה שחל בין 7.11.01-31.12.02 חלה הנחה במס שבח במכירה בשיעור 20%.

הערה: מטרת ההטבה בהפחתה בשיעור 20% מהמס היתה להמריץ **רכישה** של מקרקעין בתקופה הקובעת. מי שרכש מקרקעין **עד 31.12.02** יזכה בהפחתת מס שבח בשיעור 20% בעת מכירת הנכס; מי שרכש מקרקעין בשנת 2003 יזכה בהפחתת מס בשיעור 10% מסכום המס בעת מכירת הנכס.

¹ התקופה הקובעת מוגדרת באופן כללי בסעיף 1 לחוק כתקופה שבין 7.11.01 ליום 31.12.03. מס מכירה חל בזמנו רק לגבי מכירה בתקופה 1.1.2000-31.7.2007 (ס"ח 1707 התשנ"ט 25.4.99, 130).

דוגמא 1.2.2: **יחיד מכר נכס שרכשו בתקופה הקובעת** [סעיף 48א(1ד)(2) לחוק]

דוד, בן 61, רכש מבנה ביום 1.5.03 ב-100 ומכרו ביום 31.12.11 ב-130. השבח הריאלי היה 20. התעלם מניכויים שונים לפי סעיפים 39 ו-39א לחוק. לדוד אין הכנסות אחרות וקיבל על כך אישור מפקיד השומה.

דרגות המס:

הכנסה	שיעור מס
8	10%
8	20%
24	30%

נדרש: חישוב מס שבח מקרקעין.

פתרון

חישוב מס שבח למי שמלאו 60 שנה בשנת המס

$8 \times 10\% =$	0.80	
$8 \times 20\% =$	1.60	
$\underline{4 \times 20\% =}$	<u>0.80</u>	סעיף 48א(ב)(1)(2) לחוק
20 שבח ריאלי	3.20	מס שבח מחושב
$3.2 \times 10\% =$	<u>(0.32)</u>	פחות: הנחה [סעיף 48א(1ד)(2) לחוק]
	<u><u>2.88</u></u>	המס המגיע

מס שבח

שיעורי המס במכירה יהיו בהתאם לסעיף 48א(ב)(1)(2) לחוק לאחר שהנישום המציא אישור מפקיד השומה למנהל על דרגות המס התחיליות בהתאם לסעיף 121(ב) לפקודה כפי שאומץ לעניין מס שבח בסעיף 48 לחוק, בהיעדר הכנסות אחרות ובשל היותו בן 61.

מאחר שיום המכירה הוא לפני 1.1.12 ("מועד השינוי") כהגדרתו בסעיף 47 יחול מס בשיעור 20% על יתרת השבח הריאלי.

דברי הסבר

הנחה במס שבח לגבי מקרקעין שנרכשו בתקופה הקובעת

מטרת ההטבה בהפחתה בשיעור 10%-20% מהמס היתה להמריץ רכישת מקרקעין בתקופה הקובעת. למי שרכש מקרקעין עד 31.12.02 הוקנתה הזכות להפחית את המס בשיעור 20% בעת מכירת הנכס; מי שרכש מקרקעין בשנת 2003 יזכה בהפחתת מס בשיעור 10% מסכום המס בעת מכירת הנכס. על רכישת **קרקע** לא תחול הפחתה במס, אלא אם כן נבנה על הקרקע בנין ששטחו לפחות 70% מהשטח הכולל הניתן לבניה, לא יאוחר מתום 5 שנים מיום הרכישה נראה סעיף 48א(1ד)(3) לחוק.

דוגמא 1.2.3: מכירת נכס על ידי חברה - ללא ליניאריות [סעיף 48א(א)(ב1) לחוק]

חברה רכשה מגרש כרכוש קבוע ביום 7.1.97 בסכום 100 ומכרה אותו ביום 7.1.12 במחיר של 400. השבח הריאלי 300. התעלם מניכויים שונים לפי סעיפים 39 ו-39א לחוק ומע"מ. מס חברות בשנת 2012 הוא בשיעור 25%, בהתאם לסעיף 126(א) לפקודה.

נדרש

- א. חשבו מס שבח מקרקעין.
 ב. כיצד תשתנה תשובתך אילו שיעור מס חברות היה שונה מהשיעור המרבי של מס שבח.

פתרון

א. חישוב המס בחברה $25\% \times 300 = 75$

- ב. מאחר שמשנת 2012 ואילך שיעור מס החברות הוא 25% ושווה לשיעור מס שבח אין צורך בחישוב ליניארי, והמס יהיה לפי שיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה. כלומר, שיעור מס שבח מקרקעין על השבח הריאלי זהה לשיעור המס הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה.

דוגמא 1.3: בחירת בן הזוג לפיו ייקבע שיעור המס

לבני הזוג בשנה הקובעת הכנסות כדלקמן:

אישה	בעל	
20,000	180,000	מהשכרה
30,000	30,000	ממשכורת
70,000	20,000	ממשלה יד
120,000	230,000	סה"כ

נדרש: מי מבני הזוג ייבחר לצורך קביעת שיעור המס על השבח הריאלי?

פתרון

לאישה יש הכנסות **מיגיעה אישית** בסך 100,000 ₪ (30,000 ממשכורת ו-70,000 ממשלח יד), שהן גבוהות מהכנסות בעלה מיגיעה אישית בסך 50,000 ₪. לכאורה, שיעור המס לגבי השבח הריאלי ייקבע לפי שיעור המס שלה. ברם, אם הנכס שייך לכל אחד מבני הזוג בחלקים שווים, יש לייחס לכל אחד מהם את חלקו ולחשב את המס לכל אחד מהם לפי שיעור המס השולי שלו. זאת, על פי פסק דין **ניר יוסף**¹.

הרחבה

סוגיית שיעור המס החלה על השבח הריאלי במקרקעין שבבעלות בני זוג תעלה לפני פקיד השומה, דווקא, ולא לפני מנהל מיסוי מקרקעין. זאת, משום שברירת המחדל של שיעור המס הריאלי, אצל יחיד, לפני מנהל מס שבח מקרקעין, היא לפי שיעור המס המרבי. רק במידה שביקש המוכר להחיל עליו שיעורי מס מדורגים, יפנה לפקיד השומה, שיבחן הנושא לאור פסק דין **ניר יוסף**, הבעלות המשותפת, קיום הכנסות אחרות וכיוצא באלה, ואז ייתן אישור על שיעורי מס מדורגים או לא. אישור כאמור יימסר למנהל מיסוי מקרקעין שיפעל בהתאם לכך.

סעיף 48 לחוק מיסוי מקרקעין קובע, כי "לענין שיעורי המס והזיכויים ממנו, יראו את השבח, כפי שנקבע על פי חוק זה, כחלק מההכנסה החייבת במס הכנסה בשנת המס שבה נעשתה המכירה..."².

עד לפסק הדין בעניין **ניר יוסף** רווחה הדעה, שמכוח סעיף זה, יש לצרף את השבח, לצורך חישוב המס, לבן הזוג שהכנסתו מיגיעה אישית היא הגבוהה ביותר².

אולם, בעניין **ניר יוסף** נקבע, שסעיף 48 לחוק מיסוי מקרקעין אינו יוצר מיזוג וטמיעה של השבח בהכנסה או ברווח הון לפי הפקודה, אלא במגבלות שנקבעו ברישא לסעיף, קרי הוא יחול רק לענין קביעת שיעור המס והזיכויים ממנו, ואין לו כל תחולה על קביעת ההכנסה החייבת עצמה. כך, אין לראות בסעיף 48 לחוק כמשמש כור היתוך לזיהויו של השבח ולשיוכו לאחד מבני הזוג, אלא לאותם עניינים שנקבעו בו, ושאלת החישוב הנפרד או המאוחד אינם כלולים באלה.

בית המשפט המליץ, כי הסוגיה בענין מיסוי שבח שנצמח במכירת מקרקעין של בני זוג תובהר בחקיקה מפורשת. בהצעת החוק לתיקון דיני המסים, התש"ס-2000³ שפורסמה בעקבות המלצות וועדת בן-בסט לרפורמה במס, הוצע להוסיף לסעיף 48 לחוק הוראה

¹ עמ"ה 6/97 **ניר יוסף נ' פקיד שומה נתניה**, מיסים יג/1 (2/99) ה-109 (1998).

² זאת, גם אם היה נכה בשיעור המזכה אותו בפטור מלא על הכנסותיו מיגיעתו האישית בהתאם לסעיף 5(9) לפקודה.

³ ראו ה"ח 2913, התש"ס, מיום 26.7.00.

לפיה יחולו הוראות החישוב הנפרד והמאוחד גם על מיסוי השבח. אולם, הצעת חוק זו נגנזה ועד היום נותר סעיף 48ב לחוק כשהיה.

לאור האמור לעיל, חישוב השבח במכירת מקרקעין תיעשה בהתאם למדרגות המס של המוכר. נראה, שכאשר שני בני זוג מוכרים מקרקעין משותפים, יש לייחס את השבח לכל אחד מבני הזוג בנפרד לפי חלקו בנכס.

כידוע, סעיף 66(א)(2) לפקודה קובע ששיעור המס על הכנסה, שלא מיגיעה אישית, של אחד מבני הזוג ייקבע לפי ההכנסה החייבת של בן הזוג הגבוהה יותר מיגיעה אישית. אולם סעיף 66(ב) לפקודה קובע, שעל אף האמור לעיל, בן זוג שהיתה לו הכנסה מרכוש שהיה בבעלות שנה לפני נישואיו, או מרכוש שקיבל בירושה בתקופת נישואיו, רשאי לתבוע שייעשה חישוב נפרד של המס על הכנסתו האמורה.

כיצד מתיישב סעיף 66(א)(2) ו-66(ב) עם האמור לעיל? עם כל הביקורת שיש להעיר על פסק דין ניר יוסף, ובהתייחס לכך שזו ההלכה היום, יש להתעלם מסעיפים 66(א)(2) ו-66(ב) לפקודה, ויש לייחס את השבח לאחד מבני הזוג, לפי בעלותו על הנכס, ולערוך לו חישוב לגבי חלקו בנכס. ייתכן שמי שחל עליו סעיף 66(ב) הוא ממילא גם בעל הנכס בעת המכירה ותוצאת החישוב לא תחרוג מתוצאת החישוב על פי סעיף 66(ב) לפקודה.