

נספח ה': כלים שימושיים לחישוב מס שבח מקרקעין

תוכן העניינים

2303	.....	1. שנות מס
2304	.....	2. מעבר לשקלים חדשים
2305	.....	3. שימוש במדד
2307	.....	4. סימולים בשומות מס שבח מקרקעין
2309	.....	5. תאריכים חשובים
2321	.....	6. סימולטור לחישוב מס שבח מקרקעין על פי שומה עצמית

להלן כללים שימושיים שיש להזדקק להם מעת לעת בחישובי מס שבח במקרקעין:

1. שנות מס

1.1 תקרות מס

כידוע, כאשר יום הרכישה של הנכס הוא לפני 1.4.61 קיימות תקרות מס.

תקרות המס נקבעות לפי שנת המס של הרכישה, אולם התקרות הולכות וגדלות ככל שהמכירה היא בשנת מס מאוחרת יותר, והכל לפי סעיף 48א(ד)(1)(2)(3) לחוק מיסוי מקרקעין, אשר קובע לאמור:

"(ד) (1) לגבי מכירת זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד מקרקעין כאשר יום הרכישה היה עד שנת המס 1948 לא יעלה המס על 12% מהשבח, וכאשר יום הרכישה היה בשנות המס 1949 עד 1960 לא יעלה המס על 12% מהשבח ועוד 1% לכל שנה משנת המס 1949 ועד לשנת הרכישה. ואולם אם שיעור המס בשנת המכירה לפי הוראות פסקה זו עולה על השיעור הקבוע בסעיפים קטנים (א) או (ב), יחויב השבח במס לפי הוראות אותם סעיפים קטנים, לפי העניין.

(2) על אף הוראות פסקה (1) לגבי מכירת זכות במקרקעין לאחר יום התחילה בידי חברה כמשמעותה בחוק החברות, התשנ"ט-1999, שהכנסתה מעסק (בסעיף זה - **חברה**) או בידי יחיד שקיבל זכות במקרקעין בפירוק החברה, החל בשנת המס 2005 ייוסף לשיעור המס לפי סעיף קטן זה 1% לכל שנת מס החל בשנת המס 2005 ועד לשנת המכירה, ואולם אם שיעור המס בשנת המכירה לפי הוראות סעיף קטן זה עולה על השיעור הקבוע בסעיפים קטנים (א) או (ב), יחויב השבח בשיעורים לפי הוראות סעיפים קטנים (א) או (ב), לפי העניין.

(3) על אף הוראות פסקה (1), לגבי מכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד מקרקעין, בידי מי שפסקה (2) אינה חלה עליו, ייוספו לשיעור המס לפי סעיף קטן זה, השיעורים המפורטים בפסקאות משנה (א) עד (ג) להלן, לכל שנת מס; ואולם אם שיעור המס בשנת המכירה לפי הוראות פסקה זו עולה על השיעור הקבוע בסעיפים קטנים (א) או (ב), יחויב השבח במס לפי הוראות אותם סעיפים קטנים, לפי העניין:

- (א) בשנת המס 2011 - 1%;
- (ב) בשנת המס 2012 - 1% נוסף על השיעור האמור בפסקת משנה (א)
- (ג) בשנת המס 2013 ואילך - 2% נוסף על השיעורים האמורים בפסקאות משנה (א) ו-(ב), לכל שנת מס עד לשנת המכירה"

1.2 תקופת שנת המס

שנת המס הוגדרה, באותן שנים, כתקופת 12 החודשים מיום 1.4, כלומר - שנת המס 1951 היתה בתקופה 1.4.51-31.3.52. לדוגמא, אם יום הרכישה נפל ביום 17.3.51, המדובר בשנת 1950 ותקרת המס המקורית לפני הגדלתה היא 14%.

משנת 1987 ואילך, שנת המס מתחילה ב-1 בינואר ומסתיימת ב-31.12. למשל, שנת המס 1996 היתה בתקופה 1.1.96-31.12.96.

2. מעבר לשקלים חדשים

2.1 בחישובי מס שבח נתקלים לעתים קרובות בשווי רכישה הנקוב בלירות או בשקלים ישנים ויש צורך לתרגם לשקלים חדשים.

2.2 לפיכך, מן הראוי לזכור את תאריכי ההמרה הבאים:

המעבר מלירות לשקלים ישנים (ש"י) היה ב-1.10.80, ולפיו:

$$10 \text{ לירות} = 1 \text{ שקל ישן}$$

המעבר משקלים ישנים לשקלים חדשים (ש"ח) היה ב-1.1.86, ולפיו:

$$1,000 \text{ שקלים ישנים} = 1 \text{ שקל חדש}$$

2.3 במעבר מלירות לשקלים חדשים יש להעביר את הנקודה שמאלה ב-4 ספרות. במעבר משקלים ישנים לשקלים חדשים, יש להעביר את הנקודה שמאלה ב-3 ספרות.

דוגמא

נכס נרכש בשנת 1977 ב-15,000 ל"י. שווי הרכישה הוא 1.5 ₪.
נכס נרכש בשנת 1982 ב-2,000 ש"י. שווי הרכישה הוא 2 ₪.

3. שימוש במדד

3.1 המדד יחושב לפי בסיס ספטמבר 1951 = 100 לפי שיטת "המדד הידוע"¹, שנכנס לתוקף לגבי מכירה החל מיום 31.3.11. אף שמדובר בספרות רבות, היתרון בשימוש במדד אחיד לאורך תקופה ארוכה ממועד רכישת המקרקעין ועד למכירתם, בו השתנו בסיסי המדד מספר פעמים, הוא רב.

למותר לציין, שאם יום הרכישה הוא לפני 1.4.49, תקרת המס היא 12% (בכפוף להגדלת תקרה באופן הדרגתי ככל ששנת המכירה מאוחרת יותר) וברובם ככולם של המקרים הסכום האינפלציוני נבלע בתוך שבע המקרקעין, משום שהמקרקעין עלו בערכם במידה רבה מעל שיעור עליית המדד. משקלו של הסכום האינפלציוני נמוך ויחד עם המס על השבח הריאלי יש בו כדי להביא לתוצאת מס גבוהה יותר מתקרת המס.

אשר על כן, אין להזדקק, בדרך כלל, למדדים של התקופה, שהם לפי בסיס הנמוך מ-100, הנ"ל ואף מאוחר יותר. תקרת המס היא שתכריע בדרך כלל את תוצאת המס.

בעמוד הבא מופיעה טבלת מדד המחירים לצרכן מספטמבר 1951 ועד מועד כתיבת שורות אלה.

¹ ראו ערך "מדד" במילון המונחים בעמוד 11201.

4. סימולים בשמות מס שבח מקרקעין

10	- סכום מס השבח ותאריך המכירה בשומה עצמית
13	- סכום מס בשומה קודמת
14	- שווי ותאריך מכירת דירה קודמת בפטור לצורך חישוב מס לפי הוראת שעה
15	- שווי ותאריך המכירה של דירת המגורים
16	- שווי ותאריך המכירה של זכות אחרת
20	- שווי ותאריך רכישה
25	- סכום שמחציתו תתואם לתאריך הרכישה
30	- סכומים שלא יתואמו
40	- פחת לפי סעיף 21 לפקודת מס הכנסה ותאריך אמצע תקופת צבירתו
45	- פחת נוסף לפי חוק מס הכנסה (תוספת פחת על נכסים עסקיים) ואמצע תקופת צבירת הניכוי
50	- השבחה/הוצאה ותאריך
51-59	- השבחה/הוצאה ותאריך, לפי סעיפים 39(1)-39(9) ¹ לחוק בהתאמה
60	- הפסד עסקי לקיזוז משבח ריאלי ומסכום אינפלציוני
61	- הפסד עסקי לקיזוז משבח ריאלי בלבד
65	- הפסד הון
75	- הכנסה חייבת לצורך פריסה
76	- זיכוי אישי
78	- מס מכירה
80	- שווי דירה אחרת
81	- גוש וחלקה של דירה אחרת
85	- תאריכי הצהרה ותחילת הריבית

הסעיה	הנושא
(1)39	- הוצאות השבחה
(2)39	- דמי פינוי של דייר מוגן
(א2)39	- דמי פינוי כאשר השכירות מעל שנה
(3)39	- הוצאות השבחה במקרקעין סמוכים
(4)39	- מס רכישה
(5)39	- דמי תיווך ברכישה
(6)39	- דמי תיווך במכירה
(7)39	- שכר-טרה עורך-דין ברכישה או במכירה
(א7)39	- שכ"ט שמאי ו/או מודד
(ב7)39	- הוצאות להוכחת זכות המוכר במקרקעין
(8)39	- מס רכוש
(א8)39	- מס מכירה - קוד 78 (מס מכירה בוטל מיום 1.8.07)
(9)39	- דמי הסכמה
(10)39	- דמי עמילות בגין משכנתא
(11)39	- היטל השבחה או תשלום חובה אחר
(א11)39	- הוצאות הליכי השגה, ערר וערעור