

חסכון במס רכישה על ידי רכישת הדירה על שם הילד מחוסר הדירה

מאת: **מנחם כהן, עו"ד (רו"ח), כלכלן ומוסמך למינהל עסקים**

כידוע, קיים הבדל ניכר בין שיעור מס הרכישה המשתלם על ידי רוכש שזו היא דירתו היחידה¹ לבין רוכש שהדירה הנרכשת היא דירה נוספת.

ההבדלים בסכום מס הרכישה בין רוכש שזוהי דירתו היחידה לבין רוכש שזוהי דירתו הנוספת באים לידי ביטוי בטבלאות הבאות:

מס רכישה על דירות מגורים לפי תקופות על פי חוק ²			
דירה נוספת וכל דירה אצל תושב חוץ ⁴		דירה יחידה אצל יחיד תושב ישראל ³	
30.6.15-16.1.15 [סעיף 9(ג1)(1)]		30.6.15-16.1.15 [סעיף 9(ג1)(3)]	
5%	1,162,120 עד	0%	1,568,800 עד
6%	3,486,350-1,162,120	3.5%	1,860,790-1,568,800
7%	4,800,605-3,486,350	5%	4,800,605-1,860,790
8%	16,002,015-4,800,605	8%	16,002,015-4,800,605
10%	על החלק מעל 16,002,015	10%	על החלק מעל 16,002,015
15.1.16-1.7.15 [סעיף 9(ג1)(ד)(1)]			
3.5%	1,126,475 עד		
5%	4,800,605-1,126,475		
8%	16,002,015-4,800,605		
10%	על החלק מעל 16,002,015		

עינינו הרואות, שמי שזו דירתו היחידה, בתקופה 16.1.15 – 15.1.16 חלק השווי של דירת מגורים עד 1,568,800 חייב במס רכישה בשיעור 0%. לעומת זאת, מי שהדירה הנרכשת היא דירה נוספת, יחוייב במס רכישה בשיעור 5% על חלק השווי עד 1,162,120 ₪ ובשיעור 6% על חלק השווי שבין 1,162,120 ₪ ועד 3,486,350 ₪ וכו'.

לפיכך, מי שהוא כבר בעל דירה ורוכש דירה בשווי של 1,568,800 ₪ כדירה נוספת ישלם מס רכישה בסך 82,507 ₪, כדלקמן:

$$[1,162,120 \times 5\%] + [(1,568,800 - 1,162,120) \times 6\%] = 82,507$$

לעומתו, מי שהדירה הנרכשת היא הדירה היחידה לא יתחייב במס רכישה, משום שעל חלק השווי עד 1,568,800 ₪ של דירת מגורים שיעור מס הרכישה הוא 0%.

ברכישת דירה בשווי 4,000,000 ₪ הפער בסכום מס הרכישה בין מי שזו דירתו היחידה לבין מי שזו דירתו הנוספת מגיע לסך של 116,335 ₪ לפי החישוב הבא:

דירה בשווי 4 מיליון ש"ח - כדירה נוספת

4,000,000	3,486,350	1,162,120
3,486,350	1,162,120	
513,650	2,324,230	
7%	6%	5%
סך הכל 233,516	35,956	139,454
		58,106

דירה בשווי 4 מיליון ש"ח - כדירה יחידה

4,000,000	1,186,790
1,860,790	1,568,800
2,139,210	291,990
5%	3.5%
סך הכל 117,181 ש"ח	106,961
	10,220

¹ "דירה יחידה" מוגדרת בסעיף 9(ג1)(4) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן – חוק מיסוי מקרקעין, או החוק) כך: "דירה יחידה" – דירת מגורים שהיא דירתו היחידה של הרוכש בישראל ובאזור כהגדרתו בסעיף 16א; לענין הגדרה זו יראו דירת מגורים כדירה יחידה גם אם יש לרוכש, נוסף עליה, דירת מגורים שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב בטבת התשנ"ז (1 בינואר 1997), או דירת מגורים שחלקו של הרוכש בה אינו עולה על שליש;

² על רכישת נכס שאינו דירת מגורים מוטל מס רכישה בשיעור של 6% החל מ-1.8.13 על פי תקנה 2(1) לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), תשל"ה-

³ 1975, בכפוף לסייגים המפורטים שם.

⁴ "תושב ישראל" מוגדר בסעיף 9(ג1)(4) כדלקמן:

"תושב ישראל" – לרבות מי שבתוך שנתיים מיום רכישת הדירה היה לתושב ישראל לראשונה או לתושב חוזר ותיק, כמשמעותם בסעיף 14(א) לפקודה. לגבי הזכאות לפטור ממס שבח מקרקעין במכירת דירת מגורים מזכה קיים פטור לגבי תושב חוץ אם הוכיח שאין לו בבעלותו דירת מגורים במדינת המושב. לא קיים פטור דומה ממס רכישה לתושב חוץ.

⁴ "תושב ישראל" מוגדר בסעיף 9(ג1)(4) כדלקמן:

"תושב ישראל" – לרבות מי שבתוך שנתיים מיום רכישת הדירה היה לתושב ישראל לראשונה או לתושב חוזר ותיק, כמשמעותם בסעיף 14(א) לפקודה. לגבי הזכאות לפטור ממס שבח מקרקעין במכירת דירת מגורים מזכה קיים פטור לגבי תושב חוץ אם הוכיח שאין לו בבעלותו דירת מגורים במדינת המושב. לא קיים פטור דומה ממס רכישה לתושב חוץ.

מי שבידיו אמצעים כספיים ובחר להשקיעם בהשקעות אחרות והדיר עצמו מנדלי"ן, הרי משהחליט להשקיע בנדלי"ן שהוא דירת מגורים יחידה, נראית ההקלה טבעית וברורה משום שעד כה הרי לא היתה לו דירת מגורים ומגיעה גם לו הקלת המס ברכישת דירתו הראשונה והיחידה.

מה שכן עשוי לעורר תמיהה הוא מצב בו מי שהינו בעל מספר דירות וצפוי לשלם מס רכישה גבוה ברכישת הדירה הנוספת. משכך, הוא בוחר לרכוש את הדירה על שם בנו או בתו הבגירים¹, שלהם אין דירה. במקרה זה ייחשב כאילו הבן או הבת רכשו את הדירה שזו דירתם היחידה ויזכו לשיעורי מס רכישה נמוכים ואף לא יחוייבו במס רכישה כלל אם שוויה הוא עד 1,568,800 ₪, בעוד שאילו היה רוכש את הדירה על שמו כדירה נוספת, היה משלם סך של 82,507 ₪. חיסכון יפה לכל הדעות.

משום מה המחוקק לא מתערב בכך כפי שהתערב בהעברת דירה במתנה בענין מס שבח מקרקעין. שם הטיל המחוקק מגבלה, שלפיה לא ניתן יהיה למכור את הדירה שנתקבלה במתנה בפטור במשך תקופת צינון של 3-4 שנים כתלות במגורי מוכר הדירה.

בענין מס רכישה המחוקק לא התערב כלל, כך שבכל תא משפחתי שבו יש ילדים בגירים שומה על ראש המשפחה לשקול רכישת דירה על שם אותו ילד בגיר שאין בבעלותו דירה, וטובה שעה אחת קודם². החלטה זו עשויה להשתלב היטב עם הרצון לעזור לבן חסר הדירה ובעיקר על רקע עליית ערך הנדלי"ן.

מגבלות התכנון

1. הדירה הנרכשת תהיה רשומה על שמו של אחד הילדים ולא על שם ראש המשפחה ויש מקום לשיקולים משפחתיים שיכולים להשפיע על ההחלטה.
2. קיימת תקופת צינון במכירת הדירה בפטור ממס שבח מקרקעין לפי סעיף 149(א) לחוק, אם כי קשה למצוא חלופה נוחה יותר מאשר זו.
3. אם ראש המשפחה יעשה בדירה שנתן במתנה לבנו או לבתו, כבתוך שלו, עלול פקיד מס שבח מקרקעין להעלות טענה לעסקה מלאכותית לפי סעיף 84 לחוק. עד כה לא ידוע על טענה כזו במקרה שכזה מצד רשות המסים.

¹ בהגדרת "דירה יחידה" בסעיף 9(ג1)(ג) לחוק נאמר: "יראו רוכש ובן זוגו, למעט בן זוג הגר בדרך קבע בנפרד, ילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים, למעט ילד נשוי – כרוכש אחד."

² ככל שיזדרזו ראש המשפחה לרכוש לבנו או לבתו דירה יתחיל מירון תקופת הצינון מוקדם יותר.