

קטע מתוך הספר החדש! המס בדירת מגורים בקרוב....

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

**15. מס מוטב במכירת דירת מגורים
מזכה**

[סעיף 48א(ב2) לחוק]

1. מבוא 454
- 1.1 תיקונים בחוק ההסדרים 454
- 1.2 תקופת המעבר (1.1.14 – 31.12.17) 455
- 1.3 תקופת הקבע 456
- 1.4 מס מוטב ללא הגבלה לגבי מספר הדירות הנמכרות 457
- 1.5 חישוב המס 457
2. כללי 459
3. השוואת מס מוטב במכירת דירת מגורים מזכה למס המוטל במכירת נכס עסקי 461
- 3.1 כללי 461
- 3.2 אופן חישוב במכירת נכס עסקי 461
- 3.3 מס שבח במכירת מקרקעין חייבים במס (מקדמת מס לפי מס שולי מרבי, ללא אישור פקיד השומה) 462
- 3.4 אופן חישוב המס במכירת דירת מגורים מזכה 462
- 3.5 מס שבח מקרקעין במכירת דירת מגורים מזכה (מקדמת מס לפי מס שולי מרבי, ללא אישור פקיד השומה) 463
- 3.6 מס שבח במכירת נכס עסקי לעומת מס מוטב במכירת דירת מגורים מזכה 463
4. "דירות ותיקות" לעומת "דירות חדשות" שנרכשו אחרי 1.1.14 464
5. "מס מוטב" רק במכירת דירה מזכה 465
- 5.1 כללי 465
- 5.2 אבחנה בין מכירה של דירה שמזכה במס מוטב לבין מכירת זכויות בניה 466
6. מורכבות החישוב בעיקר בבתים צמודי קרקע עם זכויות בניה נוספות 470
7. מכירת דירה בשים לב לניכויים במכירתה 471

8. תכנון מס בדירת מגורים מזכה שנמכרת במס מוטב..... 473
9. תרשימי התמצאות..... 474
10. סיכום..... 477

המכון למסוים וליעוץ כלכלי בע"מ

1. מבוא**1.1 תיקונים בחוק ההסדרים**

במסגרת החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), התשע"ג-2013¹ (להלן: "**חוק ההסדרים**"), או "**החוק המתקן**", או "**תיקון 76**") נעשתה רפורמה מקיפה בנוגע לתנאים לזכאות לפטור במכירת "דירת מגורים מזכה" בכלל וכן ב"מס מוטב" במכירת "דירת מגורים מזכה נוספת".

עיקר הרפורמה הוא בביטול סעיף 49ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין החל מיום 1.1.2014 ואילך ללא מתן פטור במכירת דירת מגורים מזכה על ידי מי שהוא הבעלים של יותר מדירת מגורים אחת.

במקום הפטור שהיה קבוע בסעיף 49ב(1) לחוק במכירת דירה אחת כל ארבע שנים, נקבע שמכירת דירת מגורים מזכה שאינה יחידה תחוייב במס שבח בגין השבח הריאלי שנצמח רק החל מיום 1.1.2014 ואילך כשהוא מחושב באופן ליניארי, כאשר השבח הריאלי שנצמח עד ליום 31.12.2013, פטור ממס שבח. המס לפי חישוב זה נקבע בסעיף 48א(ב2) לחוק במכירת "דירה מזכה" ללא זכויות בניה נוספות וכן בסעיף 48א(ב3) לחוק במכירת "דירה מזכה" עם זכויות בניה נוספות.

המס הנ"ל נקרא "מס מוטב"² או מס לפי "ליניאריות חדשה". לפנינו אפוא חישוב ליניארי חדש המחולק לשתי תקופות לעומת חישוב ליניארי שחל בנכס עסקי ובו שלוש תקופות (התקופה שלפני "יום התחילה" 7.11.01, התקופה שלפני "מועד השינוי" 1.1.12 והתקופה שלאחר מכן).

סעיפים 48א(ב2) ו-48א(ב3) לחוק קובעים:

"(ב2) (1) על אף האמור בסעיף קטן (ב)1, במכירת דירת מגורים מזכה שיום רכישה היה לפני יום המעבר, יחוייב השבח הריאלי בהתאם להוראות אלה:
(א) השבח הריאלי עד יום המעבר יהיה פטור ממס;
(ב) על יתרת השבח הריאלי לאחר יום המעבר יחול מס בשיעור הקבוע בסעיף קטן (ב)1);

(2) הוראות סעיף קטן (ב)2 יחולו, בשינויים המחוייבים, על חיוב במס של יחיד לפי סעיף קטן זה.
(ב3) על אף האמור בסעיף קטן (ב)2, במכירת דירת מגורים מזכה שלדעת המנהל התמורה המשתלמת בעדה הושפעה מזכויות לבנייה נוספת ויום רכישה קדם ליום המעבר יחולו הוראות אלה:

(1) יראו את סכום שווי המכירה עד לסכום שווי הדירה בצירוף סכום הפטור הנוסף לפי סעיף 49א(2) או (3), לפי העניין, כדמי מכר של דירת מגורים מזכה ועל השבח הריאלי בשלה יחולו הוראות סעיף קטן (ב)2(1);

(2) יראו את יתרת סכום שווי המכירה לאחר הפחתת הסכומים שנקבעו כדמי מכר של דירת מגורים מזכה כאמור בפסקה (1) כדמי מכר של זכות אחרת במקרקעין ועל השבח הריאלי בשלה יחול מס בשיעור הקבוע בסעיף קטן (ב)1 או סעיף קטן (ב)1, לפי העניין;

(3) בקביעת השבח הריאלי כאמור בפסקאות (1) ו-(2) יחולו הוראות סעיף 49א(4), בשינויים המחוייבים.

בסעיף קטן זה, "זכויות לבנייה נוספת" ו"סכום שווי הדירה" - כהגדרתם בסעיף 49א(1).

¹ ס"ח 2405 התשע"ג 5.8.13, 116.

² "מס מוטב", כשמו כן הוא, שכן הוא מיטיב עם הנישום בכך שהוא פוטר ממס את כל תקופת צבירת השבח מיום רכישה הנכס ועד "יום המעבר", 1.1.14.

עם זאת, נקבע בחוק המתקן כי המעבר מהדין הקיים (לעניין זה, הדין עד ליום 31.12.2013) לדין החדש לא יתרחש בפעילה אחת, אלא תחצוץ בין התקופות תקופת מעבר בת 4 שנים (1.1.14 – 31.12.17), שבה ינהגו הוראות מיוחדות. נרחיב להלן לעניין זה.

1.2 תקופת המעבר (1.1.14 – 31.12.17)

כדי למנוע מבעלי יותר מדירה אחת יתרון מס משמעותי לעומת מצבם לפי הדין הקיים, וכדי למנוע ירידת מחירים דרסטית בשוק הדירה, 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.¹

בתקופת המעבר יכול היה מי שבבעלותו יותר מדירת מגורים יחידה למכור רק 2 דירות, שנרכשו לפני יום המעבר (1.1.14), בפטור חלקי ממס, דהיינו, בחישוב "מס מוטב", או "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 - על מכירתה תמיד חלה "ליניאריות חדשה" ("מס מוטב"). ואילו לגבי מכירת הדירה השנייה, התנאי לפטור חלקי (תשלום "מס מוטב") היה שבמועד מכירת אחת מהדירות (מיום 1.1.2014 ועד יום 31.12.2017) היה המוכר זכאי לפטור מכוח סעיף 49ב(1), לו היה סעיף זה עומד בתוקפו במועד זה (כלומר, חלפו 4 שנים מאז נמכרה דירה מזכה בפטור);

ב. הדירות שבגין מתבקש 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.

אם כך, במכירת הדירה השנייה היה צורך לבדוק כאמור את קיום סעיף 49ב(1) בנוסחו עד 31.12.13, אילו היה בתוקף.

מכירת דירה שלישית בתקופת המעבר, או מכירת דירה שלא מתקיימים התנאים האמורים לגביה, היתה מתחייבת במס שבח מקרקעין מלא, בגין כל השבח שנצמח מאז רכישה, בהתאם להוראות סעיף 48א לחוק, כנוסחו עד ליום 31.12.2013, דהיינו, לפי סעיף 48א(ב1) (ולא לפי סעיף 48א(ב2) לחוק.

כמו כן, בתקופת המעבר לא ניתן פטור במכירת דירת מגורים מזכה, יחידה, למי שהיתה בבעלותו יותר מדירת מגורים אחת **ביום המעבר (1.1.14)**, בהתאם לסעיף 44(ד) לחוק המתקן. בעלות על יותר מדירת מגורים אחת כאשר ביום המעבר עצמו היתה בעלות רק בדירת מגורים יחידה, לא היתה מונעת את הזכאות לפטור, אם התמלאו התנאים המפורטים בסעיף 49ב(2) המתוקן.³

ביום 31.12.17 הסתיימה תקופת המעבר של 4 השנים (1.1.14 – 31.12.17), שנקבעה בתיקון 76 לחוק מיסוי מקרקעין.⁴ ביום 1.1.18 החלה תקופת הקבע.

¹ ראו דברי ההסבר בהצעות חוק הממשלה 768 התשע"ג: 11.6.13, 708.

² ה"ב מיסוי מקרקעין 2013/5 - 26.12.13: "פרק חמישי 1: הרפורמה במיסוי דירת מגורים", האתר המשפטי **מסמקס**.

³ המוכר הוא בעל הזכות בדירה במשך 18 חודשים לפחות מיום שהיתה לדירת מגורים; המוכר לא מכר ב-18 החודשים שקדמו למכירה דירת מגורים אחרת בפטור ממס מכוח סעיף 49ב(2).

⁴ חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), התשע"ג-2013 (ס"ח 2405 התשע"ג: 5.8.13, 154).

בעניין **ניסן**¹ העורר וארבעת אחיו ירשו מאביהם דירה בחלקים שווים. העורר ושלושת אחיו מכרו את חלקיהם לאחיהם ולאשתו שנכללים בהגדרת "קרוב" בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן – **חוק מיסוי מקרקעין**, או **החוק**). שניים מהאחים מכרו את חלקיהם בדירה ביום 26.12.13 והעורר ואחותו מכרו את חלקיהם ביום 6.1.14. לאביו של העורר היתה בעת פטירתו מחצית מדירה נוספת שגם אותה ירשו העורר ואחיו בחלקים שווים. בנוגע למכירת חלקו בדירה לאחיו, העורר ביקש שייערך לו חישוב מס מוטב לפי סעיף 48א(ב) לחוק. ועדת הערר פסקה שאינו זכאי לחישוב "מס מוטב".

אמנם רק חלק מהדירה מכר ל"קרוב" ואת החלק האחר לא מכר ל"קרוב", אולם לא היה בכך כדי לגרום להחלת סעיף 48א(ב) לחוק². מטרת המחוקק לא היתה למנוע תכנון מס אגרסיבי, אלא למנוע העברה בין קרובים ובכלל זה גם דירה שהתקבלה בירושה, שהרי זו אינה מביאה להגדלת היצע הדירות באופן אמיתי. הגדלת היצע הדירות נדרשה כדי להתמודד עם משבר הדיור ולבלום את עליית מחירי הדיור. הכוונה היתה ליצור אינטרס להוציא לשוק הדירות גם דירות שהתקבלו בירושה.

לסיכום, סעיף 44(ד)(1)(ג) לחוק ההסדרים חל אף על דירה אשר התקבלה בירושה. כאשר דירה כאמור, שאינה דירתו היחידה של המוריש, נמכרת לקרוב, הרי שאין תחולה לסעיף 48א(ב) לחוק והמוכר אינו זכאי להנות ממס מוטב בחישוב ליניארי חדש. זאת, גם כאשר רק דירה אחת נמכרת לקרוב (ולא שתי דירות). במקרה הנ"ל אין מדובר בחלוקה ראשונה של נכסי עזבון אשר בעקבות תיקון 82 מאפשרת למוכר חישוב מס מוטב.

1.3 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 ("מרובה דירות"), יחויב במס שבח בשיעור 25% בגין השבח הריאלי שנצמח במכירתה, מיום 1.1.2014 ואילך, אשר יחושב על פי חישוב ליניארי. דהיינו, השבח הריאלי יחושב במלואו מיום הרכישה ליום המכירה ורק חלק התקופה מיום 1.1.14 ועד יום המכירה על פי חישוב ליניארי יחויב במס בשיעור מרבי של 25%. זאת, כמובן, מבלי לחשב את השווי של הדירה ליום 1.1.14 ולהתבסס עליו.

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

בתקופת הקבע ניתן למכור מספר דירות מגורים תוך חיוב במס שבח רק בגין השבח שנצמח החל מיום 1.1.2014 ואילך, על פי חישוב ליניארי לפי התקופות, כאמור, ובפטור ממס שבח בגין כל השבח שנצמח עד ליום 31.12.2013³. 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.

¹ ר"ע 15-01-44605-15 ניסן נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת (9.3.16). האתר המשפטי **מסנטקס**.

² גם בדברי ההסבר להצעת החוק נאמר שאין למכור ולו אחת מהדירות לקרוב, בין בתמורה ובין ללא תמורה, כדי למנוע העברות בין קרובים. ההשגש של המחוקק היה יצירת יום רכישה ושווי רכישה חדשים בידי הקרוב אליו מועברות הזכויות וזאת אף לגבי אחת מהדירות.

³ והכל כפוף לכך שאין מדובר בעסקת אקראי בעלת אופי מסחרי, אשר הכנסה ממנה חייבת במס הכנסה פירוט.

כלומר, מי שהיה בעלים של 3 דירות ומכר שתיים מהן לפי חישוב מס מוטב, הדירה השלישית תיחשב לדירה יחידה אותה יהיה זכאי למכור בפטור. כך גם מי שהיה בעלים של 2 דירות ומכר את הראשונה שבהן, השניה תיחשב לדירה יחידה והוא זכאי למוכרה בפטור.

אם בתקופת המעבר נותרו עדיין עקבות לסעיף 149ב(1) ששימש כמבחן לזכאות במס מוטב במכירה הדירה השניה, הרי שהוא כבר אינו רלוונטי כלל בתקופת הקבע מיום 1.1.18.

1.4 מס מוטב ללא הגבלה לגבי מספר הדירות הנמכרות

ב"תקופת-הקבע", החל מ-1.1.18 ואילך הוסרה ההגבלה למכירת 2 דירות לכל היותר במס מוטב שהיתה קיימת ב"תקופת המעבר" 1.1.14 – 31.12.17. משכך, ניתן בתקופת הקבע למכור למעלה מ-2 דירות כאמור תוך חישוב מס מוטב לגבי כל הדירות (פרט לאחרונה אותה ניתן יהיה למכור בפטור ממס). זאת, בתנאי שהמכירות לא ייחשבו כעסקת אקראי בעלת אופי מסחרי, בשל ריבוי הדירות הנמכרות וסימנים נוספים לקיום עסקת אקראי בעלת אופי מסחרי. במקרה של עסקת אקראי בעלת אופי מסחרי יחולו הוראות פקודת מס הכנסה ותהיה זו הכנסה פירוטית בשיעורי מס רגילים ולא הכנסה הונית (להכנסה הונית, כזכור, הקלות מס הכוללות תקרת מס של 25%, סכום אינפלציוני פטור, פריסת שבח ריאלי ועוד).

ההוראות בעניין מס מוטב אמנם אינן מגבילות במפורש את מספר הדירות המזכות שניתן למכור, אולם, למעשה, אין במס המוטב בשורה למי שמתעתד לבצע השקעה בדירות. זאת, משום שהמס המוטב נוגע רק למי שכבר יש בבעלותו דירות מגורים מזכות, אשר נרכשו לפני 1.1.14, וככל שהן "ותיקות" יותר כך ייטב.

המגמה במכירת דירת מגורים מהיבט החיוב במס שבח מקרקעין השתנתה כדלקמן: לפני "יום המעבר" (1.1.14) היו קיימות עילות פטור רבות ובשל מספרם הגדול של "מרובי דירות" נעשה שימוש רב בסעיף 149ב(1) שפטר מכירת דירת מגורים אחת לארבע שנים. לאחר ביטולו של סעיף 149ב(1) החל מ-1.1.14 וצמצום עילות הפטור העיקריות לסעיפים 149ב(2), 149ב(5) לחוק, גדל השימוש בחישוב ב"מס מוטב" אצל "מרובי הדירות". ככל שיחלוף הזמן לאחר 1.1.14 ומספר הדירות "הותיקות" שנרכשו לפני "יום המעבר" 1.1.14, יקטן, ויגדל מספר הדירות "החדשות" שנרכשו מיום 1.1.14 ואילך, יגבר השימוש בחישוב מס של 25% על השבח הריאלי, כך שחישוב המס בנכס עסקי ובמכירת דירת מגורים מזכה שאיננה יחידה יהיה דומה.

1.5 חישוב המס

בחישוב המס במכירת דירת מגורים מזכה שאינה דירת מגורים מזכה יחידה יחולו הכללים הבאים:

א. אם הדירה נרכשה לאחר 31.12.13 – יחול חיוב במס שבח מקרקעין בשיעור שלא יעלה על 25% על כל השבח הריאלי¹.

ב. אם הדירה נרכשה לפני 1.1.14 – יחול פטור חלקי על השבח הריאלי שנצבר עד 31.12.13 (כשהוא מחולק בין התקופות באופן ליניארי) ועל יתרת השבח הריאלי יחול מס שבח מקרקעין בשיעור שלא יעלה על 25%, כלומר, יחול "מס מוטב". זאת, לפי סעיף 48א(ב2) לחוק, ומבלי לחשב ליניאריות לפי 3 תקופות כמו לגבי מכירת נכס עסקי (עד 7.11.01, עד 31.12.11 ומיום 1.1.12 ועד ליום המכירה) יען כי כל השבח שנצמח לפני 1.1.14 פטור ממס שבח מקרקעין. חישוב זה יחול גם אם המוכר קיבל דירה במתנה או בירושה לאחר 1.1.14 ממוריש או נותן מתנה שרכשו את הדירה לפני 1.1.14 שכן המוכר "נכנס בנעלי" המוריש, או נותן המתנה.

ג. אם הדירה נרכשה לפני 31.12.93, הסכום האינפלציוני החייב הוא בשיעור אפס, בהתאם לסעיף 48א(ג2) לחוק².

חישוב המס המוטב לפי סעיף 48א(ב2) לחוק יכול להיות מופק באתר האינטרנט של רשות המסים בטופס שומה עצמית 2990א'.

רוצים לקרוא את ההמשך?

**הירשמו לרשימת ההמתנה שלנו בהשבת מייל
חוזר ואנחנו נעדכן אתכם כשהספר יצא לאור!**

¹ שיעור המס יכול להתחיל בשיעורים מדורגים נמוכים יותר של 10%, 14% ו-20% אם מדובר במוכר שמלאו לו 60 שנה בשנת המכירה ולא היו לו הכנסות חייבות אחרות. זאת, הן לגבי דירה שנרכשה לאחר 31.12.13 והן לגבי דירה שנרכשה לפני 1.1.14.

² הפטור מחישוב מס בגין "סכום אינפלציוני חייב" קבוע בסעיף 48א(ג2) לחוק מיסוי מקרקעין, אשר קובע לאמור: "2) על אף האמור בפסקה (1), במכירת דירת מגורים מזכה שחלות עליה הוראות סעיף קטן (ב2), ובכלל זה בנסיבות האמורות בסעיף קטן (ב3)1), יהיה המס על הסכום האינפלציוני החייב בשיעור 0%, ושיעור זה יהיה גם השיעור לעניין השומה לפי פקודת מס הכנסה."