

דוגמא 25.7: מכירת דירת יוקרה שנרכשה לפני 1.1.14 [סעיף 49א(א) לחוק]

יש לחשב את המס לגבי מכירת דירתו היחידה של תושב ישראל בן 44, לפי הנתונים שלהלן:

יום המכירה – 1.1.15	8,000,000	שווי מכירה
יום רכישה – 1.1.04	2,000,000	שווי רכישה
	6,000,000	שבח מקרקעין
	1,000,000	סכום אינפלציוני
		נתונים נוספים:

- א. הדירה בבעלותו של המוכר מעל 18 חודש;
- ב. בארבע השנים שקדמו ליום המכירה לא מכר דירה בפטור לפי סעיף 49ב(1) לחוק.
- ג. הניחו שאין ניכויים לפי סעיף 39 לחוק.

נדרש:

- א. חשבו את המס במכירת הדירה;
- ב. כיצד תשתנה התשובה אם נמכרו שתי דירות יוקרה כאמור, כל אחת ב-8 מליון ₪? (כל הנתונים זהים ביחס לשתי הדירות).

פתרון

א. חישוב המס במכירת דירת יוקרה יחידה

שווי מכירה	8,000,000
תקרה לפי סעיף 49א(א)	(4,500,000)
"דמי מכר של זכות אחרת"	3,500,000

כלומר, יש לראות את המכירה של דירת היוקרה כאילו נמכרו 2 נכסים - האחד, מכירת דירה יחידה בפטור לפי סעיף 49ב(2) המתקן לחוק, והאחר, מכירת זכות אחרת החייבת במס בחלקה ויש לחשב לגביה שווי רכישה, סכום אינפלציוני ושבח ריאלי באופן יחסי לחלק העודף מעל לתקרה.

לפני שנגש לחישוב המס יש לבדוק את הוראות התחילה, התחולה והוראות המעבר בסעיף 44 לחוק המתקן.

סעיף 44(ג) לחוק המתקן קובע שסעיפים 48 א ו-49א(א) תחילתם ביום המעבר (1.1.14) והם יחולו על מכירת זכות במקרקעין ביום האמור ואילך. עם זאת, סעיף 44(ד) לחוק המתקן גובר על סעיף 44(ג) לחוק המתקן, גם כאשר נמכרת דירה יחידה.

לגבי הדירה הנמכרת מתמלאים תנאי סעיף 44(ד)1(א) (זכאות לפטור לפי סעיף 49ב(1) לחוק אילו היה הסעיף עומד בתוקפו). פיסקאות (ב) (ג) לסעיף 44(ד)1(א) אינן רלוונטיות.

משכך, יש לפנות לסעיף 48א(ב2) שעוסק במכירת דירת מגורים מזכה שנרכשה לפני יום המעבר לצורך החישוב. (סעיף 48א(ב1) אינו רלוונטי, שכן הוא ממעט מכירת דירת מגורים מזכה).

סעיף 48א(ב2) לחוק נותן פטור לגבי השבח הריאלי עד יום המעבר (1.1.14).
היתרה תחוייב במס בשיעור של 25%¹.

חישוב המס במכירת הזכות האחרת

"שבח ריאלי עד יום המעבר" שנצמח בתקופת עשר השנים 1.1.04 - 1.1.14 (שבין יום הרכישה ליום המעבר) יהיה פטור ממס, לפי סעיף 48א(ב2) לחוק.

החלק החייב במס הוא "יתרת שבח ריאלי לאחר יום המעבר" והוא מתייחס לשנה אחת בלבד (1.1.14 - 1.1.15) ויתחייב במס בשיעור 25%.

החלק העודף מעל לתקרה הוא	$8 = 0.4375$ מליון ₪ : 3.5 מליון ₪.
לפיכך, שווי הרכישה	$2,000,000 \times 0.4375 = 875,000$
סכום אינפלציוני	$1,000,000 \times 0.4375 = 437,500$
שבח מקרקעין	$3,500,000 - 875,000 = 2,625,000$
שבח ריאלי	$2,625,000 - 437,500 = 2,187,500$
שבח ריאלי חייב במס	$2,187,500 \times 1:11 = 198,864$
סכום המס	$25\% \times 198,864 = 49,716$

ב. מכירת שתי דירות כאמור כל אחת ב-8 מליון ₪ ביום 1.1.15

במקרה זה, שבו נמכרו 2 דירות, יחול סעיף 44(ד1) לחוק המתקן הגובר על סעיף 44(ג). מתקיימים התנאים הרלוונטיים שבפסקה (א) ולפיכך יחול סעיף 48א(ב2) לחוק (לניאירות חדשה) לגבי כל אחת משתי הדירות, ללא תלות בכך שמדובר בדירות יוקרה. לפיכך, חישוב המס לגבי דירה אחת מתוך 2 הדירות הנמכרות יהיה:

שווי מכירה	8,000,000
יתרת שווי רכישה	<u>2,000,000</u>
שבח מקרקעין	6,000,000
פחות: סכום אינפלציוני	<u>(1,000,000)</u>
שבח ריאלי	5,000,000
חלק השבח הריאלי שמתייחס לתקופה 1.1.14-1.1.15	$\times \frac{1}{11}$
	454,545
מס שבח מקרקעין על דירה אחת	$\times 25\%$
	<u>113,636</u>

מס שבח מקרקעין על 2 הדירות $113,636 \times 2 = 227,272$ במכירת 2 דירות יוקרה, החישוב מתבסס על מלוא מחיר הדירות, משום שלא מגיע פטור לפי סעיף 49ב(2) לחוק, כפי שקיים במכירת דירת יוקרה אחת. השבח הריאלי עד 31.12.13 $[5,000,000 \times 10 : 11] = 4,545,455$ יהיה פטור ממס.

¹ ההגדרות "שבח ריאלי עד יום המעבר" ו"יתרת שבח ריאלי לאחר יום המעבר" מופיעות בסעיף 47 לחוק, וקובעות כדלקמן:
"שבח ריאלי עד יום המעבר" - לענין מכירת דירת מגורים מוכה שנעשתה לאחר יום המעבר, כשהזכות במקרקעין נרכשה לפני יום המעבר - החלק מהשבח הריאלי שייחסו לכלל השבח הריאלי הוא כיהס שבין התקופה שמיים הרכישה ועד ליום המעבר, לבין התקופה שמיים הרכישה ועד ליום המכירה;
"יתרת שבח ריאלי לאחר יום המעבר" - ההפרש שבין השבח הריאלי לבין השבח הריאלי עד יום המעבר.