

# הזדמנויות מס ומלכודות מס בחוק מיסוי מקרקעין

עו"ד ורו"ח מאורי עמפלי  
אפריל 2016

אין באמור במצגת זו כדי להוות חוות דעת ו/או ייעוץ משפטי בסוגיות  
הנידונות ובכל אופן מומלץ להתייעץ עם מומחה מס לפני נקיטת  
צעדים משפטיים ו/או אחרים המסתמכים על מצגת זו.

## נושאי המצגת

- סוגיות במס רכישה (לרבות תיקון 85 לחוק)
- סוגיות במיסוי דירות מגורים (לרבות תיקון 85 לחוק)
- מתנות לקרובים
- חוק יחסי ממון וחזקת התא המשפחתי
- חלוקה ראשונה בין יורשים
- עסקאות קומבינציה ותמ"א 38/2 – דוגמה מספרית
- הוראת שעה – 25% מס שבח במכירת קרקע לבניית דירות
- תיקון 5 לחוק מיסוי מקרקעין – מלכודת הרישום

# סוגיות במס רכישה

# עדכון מדרגות מס הרכישה (תיקון 81)

ביום 22 ביוני 2015 התקבל תיקון 81 והוראה שעה לחוק מיסוי מקרקעין במסגרתו עודכנו מדרגות מס הרכישה החל מיום 24 ביוני 2015:

**מדרגות מס הרכישה - הוראת שעה מיום 31.12.2020 – 24.6.2015**

## דירה יחידה בידי יחיד תושב ישראל

עד 1,600,175 - 0%

1,600,175 - 1,898,005 - 3.5%

1,898,005 - 4,896,615 - 5%

4,896,615 - 16,322,055 - 8%

16,322,055 ואילך - 10%

## דירה נוספת או דירה יחידה בידי תושב חוץ

עד 4,896,615 - 8%

4,896,615 ואילך - 10%

# עדכון מדרגות מס הרכישה (תיקון 81)

## דוגמא מספרית – השלכות מס רכישה:

### נתונים:

- רכישת דירת מגורים ששוויה 2,000,000 ₪.
- חישוב מס רכישה דירה יחידה בידי יחיד תושב ישראל - מס רכישה –  
19,904 ₪
- דירה נוספת או דירה יחידה בידי תושב חוץ - מס רכישה – 160,000 ₪
- רכישת הדירה באמצעות חברה - מס רכישה – 160,000 ₪

# מס הרכישה בגין רכישת זכות במקרקעין

**החל מיום 1.8.2013 שיעור מס רכישה בגין רכישת זכות במקרקעין, אשר אינה מהווה דירת מגורים, עלה מ - 5% ל - 6%.**

• תקנה 2 לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה - 1974 (להלן: "תקנות מס רכישה"), קובעת כי שיעור מס הרכישה על זכות במקרקעין שאינה דירת מגורים יהיה 6%, ואם התקיימו התנאים הבאים, יוחזר לרוכש 1% ממס הרכישה (כך שבדיעבד שיעור המס יהיה 5%):

• קיימת לגבי הזכות במקרקעין תכנית המאפשרת בניה של דירת מגורים אחת לפחות;

• תוך 24 חודשים לכל היותר מיום המכירה התקבל היתר לבניית דירת מגורים אחת לפחות.

# מס רכישה בגין רכישת מבנה המיועד להריסה/מבנה +מגרש

- "דירת מגורים" לצרכי מס רכישה – חלופה ראשונה: "דירה המיועדת לשמש למגורים, ובדירה שבנייתה טרם נסתיימה, למעט דירה שאין עימה התחייבות מצד המוכר לסיים את הבנייה"
- ע"א 278/84 פרידמן נ' מנהל מס שבח – השאלה אם נרכשה דירת מגורים נקבעת בין השאר לפי המבחן הסובייקטיבי, היינו האם לרוכש הייתה כוונה להשתמש בנכס הנרכש כדירת מגורים (ע"א 4299/11 גיצלטר)
- בהתאם לפסיקה הקיימת ניתן לטעון, כי שיעור מס הרכישה החל על מי שרוכש קרקע שעליה מבנה, ובכוונתו להרוס את המבנה ולהקים עליו בית צמוד קרקע, הינו מס רכישה החל על זכות במקרקעין (6%) (פס"ד טובה נס). במקרים מסוימים בהם הרוכש הינו בעלים של דירת מגורים נוספת מס הרכישה יהיה נמוך יותר תחת הטענה, כי הרוכש רכש מגרש לעומת טענה לפיה הרוכש רכש דירת מגורים.

# מס רכישה בגין רכישת מבנה המיועד להריסה/מבנה +מגרש

- ו"ע 58675-09-14 פריאנטה נ' מנהל מיסוי מקרקעין (2016)
- העורר רכש בית מגורים בתל אביב, ודיווח על רכישת דירה. היות שהיו לעורר דירות נוספות, הוצאה לו שומת מס רכישה על רכישת דירה "נוספת", ששיעורי המס בגינה נעו בין 5% ל-7%.
- לאחר מכן, ביקש העורר לתקן את הדיווח וטען כי הדירה מיועדת להריסה, ולכן למעשה רכש "קרקע", ששיעור מס הרכישה בגינה הוא 5%. המנהל דחה את הבקשה.
- ועדת הערר קיבלה את עמדת העורר, וקבעה כי לאור המבחן הסובייקטיבי, אין הבדל בין מי שרוכש מגרש, לבין מי שרוכש בית מגורים מתוך כוונה להרוס אותו. יחד עם זאת, היות שהעורר דיווח תחילה על רכישת דירה, נקבע כי תנאי לקבלת הערר הוא שבית המגורים ייהרס בתוך 6 חודשים מיום מתן פסק הדין.
- פיצול פיזי של רכישת מגרש + בית מגורים.
- ניגוד אינטרסים בין הרוכש לבין המוכר?



# הגדרת דירה יחידה לצרכי מס רכישה

## "דירה יחידה" מוגדרת כלהלן:

- דירת מגורים שהיא דירתו היחידה של הרוכש בישראל ובאזור כהגדרתו בסעיף 16א; לעניין הגדרה זו יראו דירת מגורים כדירה יחידה גם אם יש לרוכש, נוסף עליה, דירת מגורים שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני 1.1.1997, או דירת מגורים שחלקו של הרוכש בה אינו עולה על **שליש** (השבוע התקבל תיקון לחוק, לפיו אם הדירה התקבלה בירושה – חלקו של הרוכש בה אינו עולה על **מחצית**).
- מי שרוכש דירת מגורים, ותוך **24 חודשים** מכר דירה אחרת שהייתה דירתו היחידה עד למועד הרכישה (השבוע התקבל תיקון מס' **85 לחוק**, לפיו התקופה קוצרה ל-**18 חודשים**, וזאת למשך **5 שנים**, שיחלו ב-**1 במאי 2016**).
- מי שרוכש דירת מגורים מקבלן, ותוך **12 חודשים** מהמועד בו אמורה להימסר החזקה בדירה מכר דירה אחרת שהייתה דירתו היחידה עד למועד הרכישה, ואם חל עיכוב במסירה - מהמועד בו נמסרה החזקה בפועל.
- הדירה הנרכשת היא "דירה חלופית" כמשמעותה בסעיף 49ה(א) לחוק (פטור חד פעמי ממס שבח במכירת שתי דירות וברכישה של דירה אחת במקומם).

# הגדרות – "תושב ישראל" ו"תושב חוץ"

- במסגרת תיקון 76 נוספו הגדרת חדשות למונחים "תושב ישראל" ו"תושב חוץ", כדלקמן:

- ""תושב ישראל" – כהגדרתו בסעיף 1 לפקודה."

- ""תושב חוץ" – כהגדרתו בסעיף 1 לפקודה."

כמו כן, ישנה התייחסות לראשונה ל"תושב ישראל לראשונה" ותושב חוזר ותיק", כמשמעותם בסעיף 14(א) לפקודה.

# הגדרות – "תושב ישראל" ו"תושב חוץ"

• **תושב ישראל** מוגדר בפקודה, כדלקמן:

לגבי יחיד - מי שמרכז חייו בישראל; ולענין זה יחולו הוראות אלה:

(1) לשם קביעת מקום מרכז חייו של יחיד, יובאו בחשבון מכלול קשריו המשפחתיים, הכלכליים והחברתיים, ובהם בין השאר:

(א) מקום ביתו הקבוע;

(ב) מקום המגורים שלו ושל בני משפחתו;

(ג) מקום עיסוקו הרגיל או הקבוע או מקום העסקתו הקבוע;

(ד) מקום האינטרסים הכלכליים הפעילים והמהותיים שלו;

(ה) מקום פעילותו בארגונים, באיגודים או במוסדות שונים;

(2) חזקה היא שמרכז חייו של יחיד בשנת המס הוא בישראל -

(א) אם שהה בישראל בשנת המס 183 ימים או יותר;

(ב) אם שהה בישראל בשנת המס 30 ימים או יותר, וסך כל תקופת שהייתו בישראל בשנת המס ובשנתיים שקדמו לה הוא 425 ימים או יותר.

# הגדרות – "תושב ישראל" ו"תושב חוץ"

- **תושב חוץ** מוגדר בפקודה, כדלקמן:  
"מי שאינו תושב ישראל, וכן יחיד שהתקיימו בו כל אלה:  
(א) הוא שהה מחוץ לישראל 183 ימים לפחות, בכל שנה, בשנת המס ובשנת המס שלאחריה;  
(ב) מרכז חייו לא היה בישראל, כאמור בפסקה (א)(1) להגדרה "תושב ישראל" או "תושב", בשתי שנות המס שלאחר שנות המס האמורות בפסקת משנה (א)".
- **"תושב ישראל לראשונה (עולה חדש)"** – חסרה הגדרה ממצה בפקודה.
- **"תושב חוזר ותיק"** - יחיד ששב והיה לתושב ישראל לאחר שהיה תושב חוץ במשך עשר שנים רצופות לפחות.
- **"תושב חוזר"** - יחיד ששב והיה לתושב ישראל לאחר שהיה תושב חוץ במשך שש שנים רצופות לפחות.

# הגדרת "תושב ישראל" לעניין מס רכישה

על מנת ליהנות ממדרגות מס רכישה מופחתים על המוכר להיחשב כ"תושב ישראל" והדירה הנרכשת צריכה להיות דירת היחידה:

- "תושב ישראל" לעניין מס רכישה (סעיף 9(ג1ג) (4)) מוגדר כך:  
"תושב ישראל" – לרבות מי שבתוך שנתיים מיום רכישת הדירה היה לתושב ישראל לראשונה או לתושב חוזר ותיק, כמשמעותם בסעיף 14(א) לפקודה.

תיקון מס' 85 (החל מיום 1 במאי 2016):

דירה יחידה -

- דירת מגורים שהיא דירת היחידה של הרוכש בישראל ובאיזור... גם אם יש לרוכש... דירת מגורים שחלקו של הרוכש בה אינו עולה על שלישו/או לגבי דירה שהתקבלה בירושה - אינו עולה על מחצית.

דירה חלופית -

- ב-18 החודשים שלאחר רכישת הדירה, מכר דירת מגורים אחרת שהייתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה (אין שינוי לגבי דירה מקבלן).

# הגדרת "תושב ישראל" לעניין מס רכישה

תקנה 12 לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה-1974: פטור לעולה:

• "עולה":

- אשרת עולה לפי סעיף 2 לחוק השבות

- תעודת עולה לפי סעיף לחוק השבות

- אשרה או רישיון ארעי מסוג א1

• רוכש המוגדר כ"עולה" בהתאם להגדרה האמורה בתקנה, זכאי להקלה חד פעמית במס רכישה בעת רכישת דירת מגורים ו/או בית עסק אשר ישמשו אותו, במשך תקופה המתחילה בשנה שלפני עלייתו לישראל ומסתיימת 7 שנים שלאחר עלייתו לישראל:

על חלק השווי שעד 1,734,225 שקלים חדשים - 0.5%

על חלק השווי העולה על 1,734,225 שקלים חדשים - 5%;

• גישה חדשה של מיסוי מקרקעין

# טופס "הצהרת רוכש דירת מגורים יחידה"

**במסגרת טופס 7000 וטופס 7912 "הצהרת רוכש דירת מגורים יחידה",  
מתבקש הרוכש להצהיר, בין היתר, כדלקמן:**

- בשנה בה רכשתי את הדירה, אינני נמצא בשנת הסתגלות כמשמעותה בסעיף 14 לפקודת מס הכנסה;
- בשנת רכישת הדירה, אשהה בישראל מעל 183 ימים;
- בשנת רכישת הדירה, מרכז החיים שלי הוא בישראל;
- בשנת רכישת הדירה, לא אטען בדוח לרשות המסים שהנני תושב חוץ;
- בשנת רכישת הדירה לא פניתי ולא אפנה לרשות המסים לקבלת החלטת מיסוי או פטור כלשהוא שיגדירו את מעמדי כתושב חוץ;
- בימים אלה לא מתנהל ביני לבין רשות המסים הליך אזרחי בעניין תושבותי;
- ידוע לי כי הצהרה זו והשומה שתיקבע לי במס רכישה, אינן מהוות קביעה לעניין מעמדי כיחיד תושב ישראל או יחיד תושב חוץ, נושא זה ייבדק ויוכרע על ידי פקיד השומה.

# סוגיות במיסוי מכירת דירות מגורים



# שינויים במסלולי הפטור ממס שבח

עובר לתיקון 76 חוק מיסוי מקרקעין הקנה שני מסלולי פטור מרכזיים ממס שבח:

- פטור לפי סעיף **49ב(1) לחוק** – מיועד למי שברשותו יותר מדירת מגורים אחת. ניתן להשתמש בפטור זה אחת לארבע שנים.
- פטור לפי סעיף **49ב(2) לחוק** – מיועד למי שברשותו דירת מגורים אחת. ניתן להשתמש בפטור זה אחת לשמונה עשר חודשים, ובלבד שבארבע שנים שקדמו למכירה לא הייתה למוכר בעת ובעונה אחת יותר מדירת מגורים אחת.
- **תושבי חוץ** היו רשאים לנצל כל אחד מהפטורים.
- תחולתם של הפטורים לא הוגבלה בתקרת שווי (למעט במקרה של זכויות בנייה נוספות – 49ז לחוק).

# עיקרי תיקון 76 לחוק – מס שבח

## כללי

- החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב 2013 - 2014), התשע"ג – 2013, התקבל בכנסת ביום 29 ליולי 2013 וכלל גם תיקונים בחוק מיסוי מקרקעין (להלן: "תיקון 76").
- במסגרת תיקון 76 בוטל מסלול הפטור הכללי, למי שמחזיק יותר מדירת מגורים יחידה ונקבעו תנאים חדשים למסלול הפטור לדירת מגורים יחידה. כמו כן, נקבעה נוסחת חישוב מס שבח חדש למכירת דירות מגורים מזכות. שינויים נוספים נערכו ביחס לזכאותם של תושבי חוץ לפטור, מיסוי דירות יוקרה, העברות ללא תמורה בין קרובים, מיסוי עסקאות קומבינציה, מס רכישה בהקצאה באיגוד מקרקעין ועוד.

# הגדרות - כללי

בטרם נדון בשינויים במסלולי הפטור השונים, נציין מספר הגדרות הרלוונטיות להמשך דיוננו:

- "יום המעבר" – 1.1.2014;
- "תקופת המעבר" – התקופה שמיום 1.1.2014 ועד ליום 31.12.2017;
- "דירת מגורים מזכה" (סעיף 49(א) לחוק) – דירת מגורים ששימשה בעיקרה למגורים לפחות באחת משתי התקופות שלהלן:
  - (1) ארבע חמישיות מהתקופה שבשלה מחושב השבח;
  - (2) ארבע השנים שקדמו למכירתה.
- "דירת מגורים" (סעיף 1 לחוק) – דירה או חלק מדירה, שבנייתה נסתיימה והיא בבעלותו או בחכירתו של יחיד, ומשמשת למגורים או מיועדת למגורים לפי טיבה, למעט דירה המהווה מלאי עסקי לענין מס הכנסה.
- יום התחילה - 1.8.2013 (במובחן מ"יום התחילה", המוגדר בסעיף 47 לחוק כיום 7.11.2001).

# הגדרות - כללי

- ו"ע 14-03-24036 לין ואח' נ' מנהל מס שבח מקרקעין (2016)
- העורר תושב חוץ מכר נכס ביפו, וטען כי הנכס הנמכר הוא "דירת מגורים". לטענת המנהל, הנכס היה במצב פיזי ירוד ולא יכול היה להיחשב כ"דירת מגורים".
- ועדת הערר דחתה את עמדת העורר, וקבעה כי לא הייתה זו "דירת מגורים". הועדה פתחה בסקירת הפסיקה, לפיה "דירת מגורים" לצורך מס שבח נבחנת לפי מצבה האובייקטיבי של הדירה (קיומם של מתקנים חיוניים), וכן לפי השאלה האם היא ראויה לשמש למגורים.
- לגופו של עניין, קבעה הועדה שמצבה הפיזי של דירת המגורים ושל המתקנים החיוניים היה כה רעוע, עד כי היא אינה ראויה למגורים. אמנם, נטען כי הנכס שימש במשך זמן מה להלנת פועלים זרים, אך הוועדה קבעה, כי אין בכך להעיד שמדובר בדירה הראויה למגורים בעיני האדם הסביר – את הדבר יש לבחון בהתאם לתדירות התחלופה של הלנים ואיכות החיים במקום.

# ביטול הפטור לפי סעיף 49ב(1)

- במסגרת תיקון 76 החל מיום המעבר (1.1.2014) בוטל הפטור ממס שבח לפי סעיף 49ב(1) לחוק.
- כלומר, **עד ליום המעבר** מוכר דירת מגורים מזכה רשאי היה לנצל את שני מסלולי הפטור (49ב(1) ו - 49ב(2) לחוק), ובתנאי שהוא עומד בתנאי הפטורים הנ"ל.
- **בתקופת המעבר** (1.1.2014 – 31.12.2017) נקבעה הוראת שעה, אשר הוראותיה יפורטו בהמשך.
- **לאחר תקופת מעבר**, החל מיום 1.1.2018 - מוכר דירת מגורים מזכה יהיה זכאי לפטור ממס שבח רק לפי סעיף 49ב(2) לחוק.
- הפטור ממס שבח הוגבל לתקרת שווי של 4,456,000 ₪, לרבות פטור ממס שבח לפי סעיף 49ב(5) – דירה מגורים מזכה שהתקבלה בירושה.

# שיעורי מס השבח במכירת דירת מגורים מזכה:

## שיעורי המס במכירת דירת מגורים עד ליום 1.1.2014:

- עד ליום המעבר, שיעורי מס השבח הריאלי במכירת דירת מגורים היו זהים לשיעורי מס השבח הריאלי במכירת זכות אחרת במקרקעין, כמפורט להלן:
- השבח שנצבר בתקופה שמיום 1.4.1961 – 7.11.2001 – 48%
- השבח שנצבר בתקופה שמיום 7.11.2001 - 31.12.2011 – 20%
- השבח שנצבר בתקופה שמיום 1.1.2012 ואילך – 25%
- שיעורי מס השבח המפורטים לעיל ימשיכו לחול על מכירת זכות במקרקעין שאינה "דירת מגורים מזכה" גם לאחר יום המעבר.
- מס יסף – 2%.

# שיעור מס השבח החדש במכירת דירת מגורים מזכה

## שיעורי מס השבח לאחר תיקון 76 על מכירת דירת מגורים מזכה (סעיף 48א(ב) לחוק):

- במסגרת תיקון 76 לחוק נקבעה נוסחה חדשה לחישוב שבח ריאלי במכירת דירת מגורים מזכה שנרכשה לפני יום המעבר (1.1.2014) (להלן: "הפיצול המטיב"):
- השבח שנצבר עד ליום 1.1.2014 – יהיה פטור ממס.
- השבח שנצבר בתקופה שמיום 1.1.2014 ואילך – 25%.

# שיעור מס השבח החדש במכירת דירת מגורים מזכה

## שיעורי מס השבח לאחר תיקון 76 על מכירת דירת מגורים מזכה:

### דגשים לפיצול המטיב:

- החלוקה בין תקופות השבח תעשה בצורה ליניארית כיחס בין התקופות (עניין פוליטי).
- כאשר שווי הדירה המזכה עולה תקרת השווי (4,456,00 ₪) יתרת השבח תמוסה בהתאם לפיצול המטיב.
- הפיצול המטיב יחול רק על מכירת "דירת מגורים מזכה" ולא על זכויות אחרות שנמכרות ביחד עם הדירה כגון: זכויות בנייה נוספות. במקרה זה התמורה שהתקבלה בגין זכויות הבנייה הנוספות, תמוסה בשיעור מס שבח רגיל (48%/20%/25%).
- הפיצול המיטיב יחול על זכויות בנייה, הפטורות ממס, מכוח סעיף 49 לחוק (2,105,900 ₪).
- **בהוראת ביצוע 5/2013** מיום 26 בדצמבר 2013 נקבע, כי יום הרכישה של דירת מגורים מזכה שביום רכישתה הייתה "דירה על הנייר" (קרקע), יהיה מועד רכישת הקרקע.



# תקופת המעבר מיום 1.1.2014 – 31.12.2017 (הוראת שעה) (להלן: "הוראת המעבר")

**הוראת המעבר קובעת, כי במכירת דירת מגורים מזכה בתקופת המעבר יחולו ההוראות הבאות:**

1. ניתן להחיל את הפיצול המטיב על מכירת שתי דירות מגורים מזכות בלבד, ובלבד שמתקיימים כל התנאים הבאים:
  - א. במכירה של לפחות אחת משתי הדירות, המוכר היה זכאי לפטור ממס לפי סעיף 49ב(1) לחוק, כנוסחו עובר ליום המעבר.
  - ב. במכירה של דירת מגורים שהתקבלה במתנה לפני יום המעבר, מתקיימים התנאים הקבועים בסעיף 49 לחוק, כנוסחו עובר ליום המעבר (תקופות הצינון).
  - ג. המכירות אינן לקרוב, בין בתמורה ובין שלא בתמורה. חריג לכך הוא חלוקת עזבון, במסגרתה בוצעה העברה של דירה בין קרובים, בתמורה שאינה מתוך נכסי העזבון. במצב כזה ניתן יהיה לזכות בפיצול מיטיב (החל מיום 15 לאוקטובר 2015).

# תקופת המעבר מיום 1.1.2014 – 31.12.2017 (הוראת שעה)

## (להלן: "הוראת המעבר")

### המשך הוראות המעבר -

2. מכירת דירת מגורים מזכה שאינה עומדת בתנאים המפורטים לעיל, תהא חייבת במס שבח בהתאם לשיעורי מס השבח הרגילים (הפיצול הלינארי הרגיל).

3. במכירת דירת מגורים מזכה בתקופת המעבר על ידי מוכר שקיבל את הדירה כמתנה פטורה ממס לפי סעיף 62 לחוק בתקופה שמיום התחילה עד תום תקופת המעבר, יראו את נותן המתנה, לעניין ס"ק 1 ו- 2 לעיל, כאילו הוא המוכר.

4. במכירת דירת מגורים מזכה בתקופת המעבר, לא יחול סעיף 49ב(2) לחוק, כנוסחו במסגרת תיקון 76 לחוק, על מי שביום המעבר הייתה לו יותר מדירת מגורים אחת בישראל ובאזור.

# מכירת דירות שהתקבלו במתנה בפיצול מיטיב

## מכירת דירה שהתקבלה במתנה לפי סעיף 62 לחוק לפני 1.8.2013

- מי שקיבל את הדירה במתנה לפני 1.8.2013, יהיה כפוף לתקופות הצינון הקבועות בסעיף 149 כנוסחו לפני תיקון 76 לחוק.
- רק בחלוף תקופות הצינון הקבועות בסעיף 149 לחוק יהיה רשאי מקבל המתנה למכור דירת מגורים לפי הפיצול המטיב.
- בהתאם להוראת ביצוע 5/13, עמידה בתנאי זה נדרשת הן במכירה הראשונה והן במכירה השנייה.

# פטור ממס שבח לאחר יום המעבר

## מי זכאי לפטור לפי סעיף 49ב(2) לחוק לאחר יום המעבר – תנאים:

- לאחר יום המעבר, קרי החל מיום 1.1.2014, מוכר יהיה זכאי לפטור ממס רק לפי סעיף 49ב(2) לחוק:
  - תושב ישראל- כהגדרת מונח זה בפקודה (טופס 7000/7913) – זהה להצהרת הרוכש בטופס 7912.
  - תושב חוץ שאין לו דירת מגורים במדינת התושבות.
- לעניין זה, יראו **תושב חוץ** כמי שיש לו דירת מגורים **במדינה שבה הוא תושב**, כל עוד לא המציא אישור משלטונות המס באותה מדינה כי אין לו דירה כאמור.
- העדר אישור היה עלול למנוע מתושב החוץ להיות זכאי גם לפטור בגין ירושה לפי סעיף 49ב(5) לחוק – פרשנות מקלה – הזכות הולכת לפי המוריש.

# פטור ממס שבח לאחר תקופת המעבר

## תנאי סעיף 49ב(2) לחוק לאחר יום המעבר (המשך):

- הדירה הנמכרת הינה דירתו היחידה של המוכר בישראל ובאזור;
- המוכר לא מכר דירת מגורים בפטור לפי סעיף זה 18 חודשים לפני המכירה;
- המוכר הוא בעל הזכות בדירה הנמכרת 18 חודשים מסיום בנייתה – במשך 18 חודשים לפחות מיום שהייתה לדירת מגורים.
- הפטור מוגבל לתקרה של 4,456,000 ₪.

# סעיף 49ג – דירה שלא תחשב כדירה נוספת

## חזקת דירה יחידה:

סעיף 49ג לחוק בנוסחו לאחר תיקון 76 לחוק מונה ארבעה מקרים בהם דירות שמחזיק בהן המוכר בנוסף לדירת מגוריו היחידה, לא ייחשבו כדירת נוספת לעניין הזכאות לפטור ממס שבח:

- דירה נוספת שחלקו של המוכר בה אינו עולה על **שליש** (במסגרת תיקון 85 נקבע כי אם הדירה התקבלה בירושה – חלקו של המוכר בה אינה עולה על מחצית);

- דירה נוספת שהושכרה בשכירות מוגנת לפני יום 1.1.1997;
- דירה שנרכשה כתחליף לדירה הנמכרת ב – 18 חודשים שקדמו למכירה;
- דירה שהתקבלה בירושה והתקיימו בה תנאי סעיף 49ב(5) לחוק.
- **דגש:** שימוש בחזקה ימנע מכירה בפטור לפי 49ב(2) של דירת השליש/מחצית או הדירה בשכירות המוגנת.

# סעיף 49ד – חזקת דירת מגורים נוספת

## חזקת דירת מגורים נוספת – פסילת הפטור בדין דירת מגורים יחידה:

"יראו כדירת מגורים נוספת גם דירה המשמשת למגורים או מיועדת למגורים לפי טיבה שהיא בבעלותו של איגוד, למעט דירה המהווה מלאי עסקי לענין מס הכנסה, אך למוכר יש באמצעות זכויותיו באיגוד במישרין או בעקיפין, חלק העולה על שליש בבעלות בה והיא לא הושכרה בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב בטבת התשנ"ז (1 בינואר 1997)".

בתיקון 85 לחוק הוסף כי לגבי מוכר שירש את זכויותיו באיגוד, נדרש שיהיה לו חלק העולה על מחצית בבעלות בו.

# מתנות לקרובים



# מתנות לקרובים

## ביטול הפטור ממס שבח בהעברה ללא תמורה בין אחים לפי סעיף 62 לחוק - דגשים:

- המונח "קרוב" לעניין סעיף 62 צומצם והחל מיום 1.8.2013 משמעו-  
- בן זוג;

- הורה, הורי הורה, צאצא, צאצאי בן זוג ובני זוגם של כל אחד מאלה;
- אח או אחות לגבי זכות שקיבלו מהורה או מהורי הורה ללא תמורה או בירושה.

- הגדרת המונח "קרוב" בתקנות מס רכישה לא השתנתה במסגרת התיקון והיא כוללת - אח ואחות.

- שינוי תקופות הצינון - סעיף 149 לחוק (החל מיום המעבר)

- אם הדירה לא שימשה דרך קבע למגוריו של המוכר - ארבע שנים מיום שנעשה בעלה.

- אם הדירה שימשה דרך קבע למגוריו של המוכר - שלוש שנים מיום שהחל לגור בה דרך קבע בהיותו בעלה.

# חוק יחסי ממון וחזקת התא המשפחתי

# חוק יחסי ממון – השיתוף הנדחה

## פרק ראשון: הסדר מוסכם -

- סעיף 1 לחוק יחסי ממון: הסכם ממון: "הסכם בין בני זוג המסדיר יחסי ממון שביניהם (להלן – הסכם ממון), ושינוי של הסכם כזה, יהיו בכתב".
- סעיף 2 לחוק יחסי ממון: אישור בית משפט/בית דין רבני.

## פרק שני: הסדר איזון המשאבים -

- סעיף 3 לחוק יחסי ממון: "לא עשו בני הזוג הסדר ממון, ואם עשו – במידה שההסכם אינו קובע אחרת, יראום כמסכימים להסדר איזון המשאבים לפי פרק זה, ויראו הסדר זה כמוסכם בהסכם ממון בעל תוקף שנתמלאו בו הוראות סעיף 2.

# חוק יחסי ממון

- **סעיף 4 לחוק יחסי ממון קובע, כי: "אין בכריתת הנישואין או בקיומם כשלעצמם כדי לפגוע בקניינם של בני הזוג, להקנות לאחד מהם זכויות בנכסי השני או להטיל עליו אחריות לחובות השני."**
- **סעיף 5 לחוק יחסי ממון קובע, כי עם התרת הנישואין רואים את נכסיהם של בני הזוג כאילו הם מתחלקים חצי בחצי בין בני הזוג, למעט מספר חריגים, ובין היתר:**
  - נכסים שהוסכם בין בני זוג אחרת;
  - נכסים שהיו לבני הזוג ערב הנישואין;
  - נכסים שקיבלו במתנה או בירושה בתקופת הנישואין.

# חוק יחסי ממון וחוק מיסוי מקרקעין – יחסי הגומלין

## חזקת התא המשפחתי בחוק מיסוי מקרקעין

חזקת התא המשפחתי יפה הן לעניין מס רכישה והן לעניין מס שבח:

### • חזקת התא המשפחתי במס שבח:

בהקשר של זכאות לפטור ממס שבח בגין דירת מגורים מזכה מכוח פרק חמישי 1 לחוק מיסוי מקרקעין, קובע סעיף 49(ב), כדלקמן:  
"לעניין פרק זה יראו מוכר ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים למעט ילדים נשואים – כמוכר אחד".

### • חזקת התא המשפחתי במס רכישה:

סעיף 9(גא1)(2)(ב)(2) לחוק מיסוי מקרקעין, קובע לעניין שיעורי המס המופחתים, הניתנים לרוכש של דירת מגורים יחידה מכוח סעיף 9(ג1א)(2)(א) לחוק מיסוי מקרקעין, כדלקמן:  
"יראו רוכש ובן זוגו, למעט בן זוג הגר בדרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים, למעט ילד נשוי - כרוכש אחד".

# פסק דין שלמי (ע"א 3178/12) - 2014

## עובדות המקרה

- בני הזוג שלמי נישאו בשנת 1998, כשבמועד הנישואין הייתה לכל אחד מהם דירה בבעלותו.
- בשנת 2005 נערך בין בני הזוג הסכם ממון, בו נערכה הפרדה בין נכסיהם המשותפים לבין נכסיהם הפרטיים.
- לאחר מכן, מכרה גב' שלמי את דירתה וקיבלה פטור ממס שבח.
- כעבור שנה ושלושה חודשים, מכר גם מר שלמי את דירתו.
- מנהל מיסוי מקרקעין סרב להעניק למר שלמי פטור ממס שבח, בהסתמך על הלכת עברי (ע"א 3489/99), ומן הטעם שטרם חלפו ארבע שנים ממועד מכירת הדירה של גב' שלמי.
- המחלוקת הגיעה לבית המשפט העליון, אשר קיבל את עמדת הנישומים, וקבע כי יש להעניק למר שלמי פטור ממס.

# פסק דין שלמי

## הכרעת בית המשפט העליון (כב' השופט דנציגר)

- חזקת התא המשפחתי היא פיקציה משפטית המותאמת למצב "קלאסי" של בני זוג צעירים יחסית, הבונים משפחה וכל דירותיהם נרכשו במאמץ משותף.
- החזקה אינה מותאמת למצבים עובדתיים מורכבים יותר, כגון הקמת תא משפחתי כאשר בני הזוג הם מבוגרים יותר, מבוססים יותר ובעלות כל אחד מהם דירה משלו.
- יש לעיין מחדש בעניין עברי, ולאמץ באופן זהיר את דעת המיעוט שם.
- לשון סעיפים 49(ב) ו-9 לחוק מיסוי מקרקעין אינה שוללת פרשנות המבחינה בין בני זוג שערכו הסכם ממון לבין בני זוג שלא ערכו הסכם ממון.

# פסק דין שלמי

## הכרעת בית המשפט העליון – המשך:

- בני זוג רשאים לסתור את חזקת התא המשפחתי, גם כאשר הם מוכרים דירות במהלך הנישואין, אשר נרכשו על ידם עובר לנישואין וכל אחד מהם מבקש פטור ממס שבח (למרות פסק הדין בעניין עברי); והן כאשר בני הזוג רוכשים דירות במהלך הנישואין, וכל אחד מהם מבקש הקלה בתשלום מס הרכישה (למרות הוראת הביצוע).
- לשם כך מוטל עליהם להוכיח קיומה של הפרדה רכושית בפועל.
- נטל ההוכחה כולל הצגת הסכם יחסי ממון או הסכם הפרדה בין ידועים בציבור, וכן ראיות לביצוע ההסכם, כגון מבחני העזר לפי הוראת הביצוע – העדר מגורים משותפים, העדר מימון משותף, העדר תשלום משכנתא משותף, העדר דמי שכירות המשתלמים לחשבון בנק משותף.



# פסק דין שלמי

## הכרעת בית המשפט העליון – המשך:

- דעת יחיד של כב' השופטת ברק-ארז: מבחני עזר נוספים שעשויים להעיד על העדר הפרדה רכושית, הם קיומו של חשבון בנק משותף לבני הזוג ומגורים של שני בני הזוג ב"חינם" באחת מדירות של אחד מבני הזוג.
- לאחר תיקון 76 לחוק מיסוי מקרקעין יראו בני זוג, אשר כל אחד מהם הוא בעלים של דירה, המקפידים על הפרדה רכושית, כבעלים של "דירה יחידה".
- דעת יחיד של כב' השופט סולברג: אין חובה בהצגת הסכם ממון, ויש ליתן לבני זוג אפשרות לסתור את חזקת התא המשפחתי גם ללא הצגתו.

# חלוקה ראשונה בין יורשים

# היבטי מס בירושה

- סעיף 4 לחוק קובע כי :  
"הורשה אינה מכירה או פעולה באיגוד לענין חוק זה."
- סעיף 5(ג)(4) לחוק קובע כי:  
"חלוקת נכסי עזבון בין יורשים, לא יראוה כמכירה, ובלבד שאם במסגרת החלוקה ניתנה תמורה בכסף, או בשווה כסף שאינו נכס הנמנה עם נכסי העזבון, יראו את חלק העזבון שבשלו ניתנה התמורה כאילו נמכר. לענין זה, "חלוקת נכסי עיזבון בין יורשים" - החלוקה הראשונה של נכסי העיזבון בין היורשים לאחר ההורשה, בין אם נעשתה לפני רישום צו ירושה או צו קיום צוואה, כמשמעותם בחוק הירושה, התשכ"ה-1965, ובין אם נעשתה לאחר רישום כאמור."

# היבטי מס בירושה

- ו"ע 15-01-44605 ניסן נ' מנהל מיסוי מקרקעין (2016)
- העורר וארבעת אחיו ירשו דירה בעפולה, בחלקים שווים. העורר ושלושה אחים נוספים מכרו את חלקיהם לאח החמישי ולאשתו. העורר טען כי יש לראות את מכירת הדירה כ"חלוקת עזבון", ומטעם זה הוא זכאי לפיצול מוטב. בית המשפט דחה את הטענה, ממספר טעמים.
  - המכירות בין האחים לא נעשו באותו מועד – שני אחים מכרו את חלקיהם בדצמבר 2013, והעורר ואחות נוספת מכרו את חלקיהם בדירה בינואר 2014.
  - לא הוכח, כי העורר ואחיו חילקו ביניהם בחלקים שווים את הירושה אשר קיבלו מאביהם, שכן, הדירה השנייה אשר ירשו האחים נותרה בבעלות של כולם בחלקים שווים.
  - אביו של העורר נפטר באוגוסט 2011, והסכם המכירה של הדירה נערך בינואר 2014, כשנתיים וחצי לאחר מכן. פער זמנים כזה מלמד שלא מדובר בחלוקה ראשונה של נכסי העיזבון.
  - בהסכם המכירה לא מצוין דבר באשר לחלוקת נכסי העיזבון. זהו הסכם מכירה ותו לא.
  - במסגרת הסכם המכר, מכר העורר את הדירה לאחיו ולאשתו של אחיו, אשר אינה נמנית על היורשים.

# עסקאות קומבינציה ותמ"א 38

## תמ"א 38/2

- עסקת תמ"א 38 היא עסקת חליפין (קומבינציה), בה בעלים של דירה מוכר ליזם קרקע ו/או זכויות בניה המוענקות מכוח תמ"א 38, בתמורה לשירותי בניה.

**פטור ייעודי מכוח סעיף 49לג1: התנאים:**

- שטחה של הדירה החדשה אינו עולה על שטח הדירה המקורית בתוספת 25 מ"ר;
- שוויה אינו עולה על שווי הדירה המקורית ללא זכויות בניה נוספות, או סך של 2,105,900 ₪, לפי הגבוה.
- דגש: שיעור תמ"א/תב"ע

**פטור כללי**

- דירת מגורים יחידה
- דירת ירושה
- פיצול לינארי מוטב

**דגש: שיעור הקומבינציה. הפטור ניתן על דירת המגורים ללא זכויות הבנייה הנוספות (בכפוף להוראות סעיף 49 לחוק).**

## תמ"א 38/2 – דוגמא מספרית

- בניין קיים בן 8 דירות. כל הדירות הן בשטח של 100 מ"ר ובשווי 1.5 מיליון ₪.
- עסקת תמ"א 38/2 – היזם יהרוס את הבניין הקיים ויבנה במקומו בניין חדש בן 20 דירות בשטח של 120 מ"ר כל אחת. הבעלים יקבלו 8 דירות חדשות, והיזם יקבל 12 דירות.
- פועל יוצא – שיעור קומבינציה של 60%.
- שווי קרקע ליחידה – 1,000,000 ₪.
- שווי מכירה כולל – 12,000,000 ₪ (מיליון \* 12).
- שווי מכירה לכל אחד מהבעלים – 1,500,000 ₪ (8 בעלים / 12 מיליון).
- מקורן של זכויות הבניה בבניין החדש: 80% מתמ"א 38; 20% מתכניות אחרות.
- ניקח לדוגמא בעלים של דירה בבניין, אותה הוא רכש ביום 1 בינואר 1970, והיא דירתו היחידה. נתעלם לצורך העניין מעלויות.
- תקרת פטור לפי סעיף 249 – 2,105,900 ₪

## תמ"א 38/2 – דוגמא מספרית

- חלופה ראשונה – חישוב לפי הפטור של סעיף 149ג1
- שווי מכירה 1,500,000
- שווי מכירה פטור (80% מהזכויות) 1,200,000
- שווי מכירה חייב 300,000
- שבח ריאלי 300,000
- שבח ריאלי (מס של 48%) 206,601
- שבח ריאלי (מס של 20%) 65,818
- שבח ריאלי (מס של 25%) 27,581
- מס שבח כולל 119,227



## תמ"א 38/2 – דוגמא מספרית

- חלופה שניה – חישוב לפי הפטור של פרק חמישי 1 (דירה יחידה)
- שווי מכירה 1,500,000
- שווי מכירה פטור (תקרת פטור \* שיעור קומבינציה) 1,263,540
- שווי מכירה חייב 236,460
- שבח ריאלי 236,460
- שבח ריאלי (מס של 48%) 162,843
- שבח ריאלי (מס של 20%) 51,878
- שבח ריאלי (מס של 25%) 21,739
- מס שבח כולל 93,975

# הוראת שעה במכירת קרקע לבניית דירות מגורים

# הוראת שעה

על אף האמור בפסקה (1)(א) של סעיף 48א(ב1) לחוק מיסוי מקרקעין, במכירת זכות במקרקעין, בידי יחיד, בתקופה שמיום כ' בטבת התשע"ו (1 בינואר 2016) עד יום כ"ג בטבת התשע"ט (31 בדצמבר 2018), שמתקיימים לגביה התנאים המפורטים להלן, יהיה היחיד חייב במס על השבח הריאלי עד יום התחילה כהגדרתו בסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין, בשיעור הקבוע בסעיף 48א(ב1) לחוק האמור (25%):

## תנאים להטבה בעסקאות קטנות (8 דירות לפחות):

- המכירה היא של זכות במקרקעין שתכנית הבנייה שחלה לגביה מתירה בנייה על הקרקע של 8 דירות לפחות המיועדות לשמש למגורים, או מכירה של חלק מזכות במקרקעין כאמור שתמורתה היא בנייה על יתרת המקרקעין (להלן - עסקת קומבינציה);

# הוראת שעה

## תנאים להטבה בעסקאות קטנות (8 דירות לפחות) - המשך:

- עד תום התקופה הקובעת הסתיימה בנייתן על הקרקע של כל הדירות המיועדות לשמש למגורים המותרות לבנייה לפי תכנית הבנייה שחלה לגבי הזכות במקרקעין במועד סיום הבנייה, ובעסקת קומבינציה, נוסף על האמור - עד תום התקופה הקובעת הסתיימה בנייתן על הקרקע של 8 דירות המיועדות לשמש למגורים על הזכות במקרקעין או ביתרת המקרקעין;
- לגבי זכות במקרקעין שתכנית הבנייה שחלה לגביה מתירה בנייה של פחות מ-251 דירות - 42 חודשים מיום המכירה;

# הוראת שעה

## תנאים להטבה בעסקאות גדולות (1,000 דירות ומעלה)

המכירה היא מיחיד לקבלן או למי שעסקו או חלק מעסקו בניית דירות על קרקע שבבעלותו, על ידי קבלן, לשם מכירתן, והקרקע הנמכרת תהווה מלאי עסקי בידיו כמשמעותו בסעיף 85 לפקודת מס הכנסה - לגבי אלה:

- מכירה של זכות במקרקעין בקרקע שכלולה בשטח שתכנית הבנייה הקיימת לגביו מתירה בנייה של 1,000 דירות לכל הפחות וביום המכירה ניתנו היתרי בנייה ל-10% לכל היותר מהדירות המותרות לבנייה בשטח שחלה עליו התכנית כאמור;
- מכירה של זכות במקרקעין שתכנית הבנייה שחלה לגביה מתירה בנייה של 1,000 דירות לכל הפחות;
- לגבי זכות במקרקעין שתכנית הבנייה שחלה לגביה מתירה בנייה של 251 דירות או יותר – 48 חודשים מיום המכירה;

# תיקון מס' 5 לחוק – מלכודת הרישום

# תיקון 5 לחוק מיסוי מקרקעין – מלכודת רישום הזכויות

- **אגרה** - ראשית, הוטלה אגרה בגין העברת מקרקעין בספרי האחוזה. האגרה נקבעה בחוק בתים משותפים -1961, בתקנות העברת מקרקעין – 1956, בחוק הרשויות המקומיות – 1959, ולאחר מכן בתקנות המקרקעין – 1970.
- **תוספת מס** – החל מחקיקת חוק מס שבח מקרקעין (כיום – חוק מיסוי מקרקעין) בשנת 1963 ועד לתיקון 5 לחוק בשנת 1974: תוספת המס הוטלה על זכויות במקרקעין אשר ניתן היה לרשום אותן במרשמי המקרקעין אך לא נרשמו, ואילו האגרה הוטלה על זכויות במקרקעין שנרשמו.
- **"מס רכישה"** - החל מתיקון 5: חלה תוספת המס על כל העסקאות. ולכן לא נדרש עוד הפיצול בין "אגרת רישום" ל"תוספת מס". הותקנו תקנות מס שבח מקרקעין (תוספת מס) – 1974, אשר שמן שונה בשנת 1980 לתקנות מס שבח מקרקעין (מס רכישה).

# תיקון 5 לחוק מיסוי מקרקעין – מלכודת רישום הזכויות

- הוראת המעבר (סעיף 3) של תיקון 5 לחוק קובעת חיוב במס רכישה בגין רישום זכויות במקרקעין, שנרכשו לפני 18 באוקטובר 1974, אך טרם נרשמו וטרם שולם בגינם מס רכישה (או "תוספת מס").
- אם הזכות נרכשה קודם לתאריך 22.8.1963 (יום כניסתו לתוקף של חוק מס שבח), החיוב במס יתגבש רק עם הגשת ההצהרה ובקשת אישורי המיסים. שווי המכירה של הזכות הוא "שווי הזכות במקרקעין ביום שמסר את ההצהרה".
- ע"א 375/87 מנהל מס שבח נ' גרינהולץ אהרון; ו"ע 1369/06 א. הרמן לפיד נ' מנהל מס שבח – במקרים הנ"ל יש לקבוע את שווי הזכות במקרקעין נכון למועד ההצהרה, אך לפי המצב התכנוני ששרר ביום הרכישה (מצב היפותטי). אין להביא בחשבון השבחות שחלו מאז. שיעורי המס הם אלו שחלים במועד ההצהרה.
- אם יום הרכישה של הזכות הוא בין 22.8.1963 לבין 18.10.1974, החיוב במס התגבש ביום כניסת התיקון לתוקף (18.10.1974). שווי המכירה של הזכות הוא השווי שהיה נכון ליום 18.10.1974, ושיעורי המס הם אלו שחלו במועד הנ"ל בתוספת הצמדה וריבית.



שאלות ?  
תודה !

0722-405100

meori@ampeli-tax.co.il

<http://www.ampeli-tax.co.il/>