

The logo for Ampeli Tax Law Offices features the word "AMPELI" in a bold, dark blue, sans-serif font. The letter "A" is stylized with a horizontal line through its middle. Below the word "AMPELI" is a thin horizontal line, and underneath that, the words "TAX LAW OFFICES" are written in a smaller, dark blue, all-caps, sans-serif font.

AMPELI

TAX LAW OFFICES

ליצירת קשר:

0722-405100

054-2651516

meori@ampeli-tax.co.il

www.ampeli-tax.co.il

היבטי מס במכירה של דירות מגורים

עו"ד דנה הלר
יולי 2021

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

- מס שבח – כללי.
- הגדרת דירת מגורים לצרכי מס שבח.
- פטורים ממס שבח במכירת דירות מגורים.
- תחשיבי מס שבח במכירת דירות מגורים.

מס שבח - כללי

בין רווח הון לבין מס שבח

• סעיף 88 לפקודה:

"נכס" - כל רכוש, בין מקרקעין ובין מיטלטלין, וכן כל זכות או טובת הנאה ראויות או מוחזקות, והכל בין שהם בישראל ובין שהם מחוץ לישראל, למעט –

(1) מיטלטלין של יחיד המוחזקים על ידיו לשימוש האישי או לשימוש האישי של בני משפחתו או של בני-אדם התלויים בו;
(2) מלאי עסקי;

(3) זכות חזקה במקרקעין - בין שבדין ובין שביושר - המשמשים לצרכי מגורים ולא לשם השתכרות או ריווח;

(4) זכויות במקרקעין וזכויות באיגוד כמשמעותם בחוק מיסוי מקרקעין, תשכ"ג-1963, שעל מכירתם מוטל מס שבח או שהיה עשוי להיות מוטל אילולא הפטור לפי החוק האמור;"

החבות במס שבח

• סעיף 6 לחוק – הטלת המס על מכירת זכות במקרקעין:

"(א) מס שבח מקרקעין (להלן - המס) יוטל על השבח במכירת זכות במקרקעין..."

"מקרקעין" - קרקע בישראל לרבות בתים, בנינים ודברים אחרים המחוברים לקרקע חיבור של קבע;

"זכות במקרקעין": בעלות, או חכירה לתקופה העולה על עשרים וחמש שנים, בין שבדין ובין שביושר, לרבות הרשאה להשתמש במקרקעין, שניתן לראות בה מבחינת תכנה בעלות או חכירה לתקופה כאמור; ולענין הרשאה במקרקעי ישראל - אפילו אם ניתנה ההרשאה לתקופה הקצרה מעשרים וחמש שנים"

• סעיף 7 לחוק - הטלת המס על פעולות באיגוד מקרקעין:

"7המס יוטל על פעולה באיגוד מקרקעין".

"איגוד מקרקעין" - איגוד שכל נכסיו, במישרין או בעקיפין, הם זכויות במקרקעין

הגדרת "מכירה"

הגדרת "מכירה" בסעיף 1 לחוק:

לענין זכות במקרקעין, בין בתמורה ובין ללא תמורה –

- (1) הענקתה של זכות במקרקעין, העברתה, או ויתור עליה;
- (2) הענקתה של זכות לקבל זכות במקרקעין, וכן העברה או הסבה של זכות לקבל זכות במקרקעין או ויתור על זכות כאמור*;
- (3) הענקתה של זכות להורות על הענקה, העברה או הסבה של זכות במקרקעין או על ויתור על זכות במקרקעין, וכן העברתה או הסבתה של זכות להורות כאמור או ויתור עליה;
- (4) פעולה באיגוד שהזכות המוקנית בה מקנה לבעליה כוח, יכולת או זכות לתפוס מקרקעין מסוימים של האיגוד בו מוקנית הזכות או אם אותה זכות מקנה לבעליה את הזכות לדרוש מאיגוד למסור לתפיסתו מקרקעין מסויימים;"

*אופציית קונה (CALL) מהווה עסקה במקרקעין – לעומת אופציית מוכר (PUT) שאינה מהווה עסקה חייבת במס

הגדרת "דירת מגורים" לצרכי מס שבח

מושגי יסוד במיסוי דירת מגורים

סעיף 1 לחוק – הגדרת "דירת מגורים":

"דירת מגורים" - דירה או חלק מדירה, שבנייתה נסתיימה והיא בבעלותו או בחירתו של יחיד, ומשמשת למגורים או מיועדת למגורים לפי טיבה, למעט דירה המהווה מלאי עסקי לענין מס הכנסה;

סעיף 49(א) לחוק - הגדרת "דירת מגורים מזכה":

"דירת מגורים מזכה" - דירת מגורים ששימשה בעיקרה למגורים לפחות באחת משתי התקופות שלהלן:

(1) ארבע חמישיות מהתקופה שבשלה מחושב השבח החל מ- 1 בינואר 1998;

(2) ארבע השנים שקדמו למכירתה;

לענין הגדרה זו, יראו תקופה שבה לא נעשה בדירה שימוש כלשהו או תקופה שבה שימשה הדירה לפעולות חינוך, לרבות פעוטון, או דת כפי שקבע שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, כתקופה שבה שימשה הדירה למגורים...

מהי "דירת מגורים" לצרכי מס שבח

ההגדרה בסעיף 1 לחוק כוללת ארבעה תנאים לסיווגה של דירה כ-"דירת מגורים":

1. דירה או חלק מדירה;
2. שבנייתה נסתיימה;
3. בבעלותו או בחכירתו של יחיד;
4. משמשת למגורים או מיועדת למגורים לפי טיבה. (מבחנים חלופיים).

המועד הקובע לבחינת התנאים – מועד מכירת הזכות. (ע"א 2170/03 שכנר נ' מנהל מס שבח מקרקעין)

מהי "דירת מגורים" לצרכי מס שבח

מבחנים חלופיים:

- משמשת למגורים - מבחן השימוש בפועל במועד המכירה.
- מיועדת למגורים לפי טיבה - פורש בפסיקה כ**מבחן אובייקטיבי**.

ע"א 668/82, **כורש אהרון נ' מנהל מס שבח מקרקעין:**

"הייעוד (למגורים) מהווה אם כן תחליף לשימוש בפועל (למגורים) מבחינת הגדרה. אולם מהו המבחן לייעוד זה? האם כוונת הבעלים היא הקובעת, קרי - המבחן הסובייקטיבי או שמא קיומו של פוטנציאל ממשי לשמש למגורים קרי - המבחן האובייקטיבי? המחוקק נקט לשון ברורה ממנה עולה כי העדיף את המבחן האובייקטיבי. הדיבור "לפי טיבה" מלמד כי יש לבדוק את הדירה, כמות שהיא, לצורך מבחן זה, ולראות האם היא מיועדת ועשויה לשמש בפועל למגורים מבחינה פיסית. דהיינו, מבחינת המבנה ומבחינת המצאותם של מתקנים המצויים בדרך כלל בדירות מגורים והחיוניים לשם שימוש רגיל וסביר של הדיירים כגון מתקני חשמל ומים, שירותים, מטבח וכיוצא באלה..."

מהי "דירת מגורים" לצרכי מס שבח

מאפייני המבחן האובייקטיבי כפי שנקבעו בפסיקה:

- אופי הדירה ומתקניה הפנימיים (מטבח, מקלחת, שירותים, כניסה נפרדת וכדומה).
- קיומן וחיבורן של תשתיות הכרחיות לדירה (מים, חשמל, גז וכדומה).
- תוכניות הבינוי והסביבה של הדירה.
- אופן רישומה של הדירה – יודגש שאינו מהווה מבחן עצמאי, אלא פרמטר בלבד כחלק מכלל הנסיבות הנבחנות (עמ"ש 448/83, עניין אשקלמה)
- הכדאיות הכלכלית לשימוש למגורים לעומת האלטרנטיבות. (ע"א 2170/03, עניין אסתר מנו).
- מבחן כלל הנסיבות (ע"א 2170/03 עניין שכנר).

מהי "דירת מגורים" לצורך מס שבח – מבחן כלל הנסיבות

- **פס"ד שכנר (ע"א 2170/03) (2004)** – בית משנות העשרים ששימש בעבר הרחוק למגורים ובהמשך כגן ילדים וכבית מדרש ללימוד תורה. נקבע שהנכס מהווה "דירת מגורים", שכן כולל מתקנים חיוניים למגורים - מספר חדרים, מטבח, שירותים, מים וחשמל. נקבע כי אמנם, אין בנכס מקלחת או אמבטיה, אך מדובר בנכס בן כמאה שנה שנבנה בעת קיומם של בתי מרחץ ציבוריים, ובנוסף נדרשת ועבודה מצומצמת בנכס כדי להכשיר בו מקלחת או אמבטיה.
- **פס"ד אסתר מנו (ו"ע 14-12-20028) (2018)** - הנישומה ירשה בית שעמד נטוש במשך שנים רבות. הבית לא היה ראוי למגורים והיו חסרים בו מערכות מים וחשמל, חלונות, דלתות, מתקני רחצה, מטבח וכדומה. לנכס ניתן פטור מארנונה בשל היותו נכס שניזוק, והוצא צו המכריז על הנכס כמבנה מסוכן. במכירה ביקשה היורשת פטור דירת מגורים. ועדת הערר קבעה: "דומני אם מתבוננים על הנכס במבט כולל - מגיעים למסקנה כי הנכס על פי טיבו מיועד למגורים. גם אם כיום הוא לא משמש למגורים וגם אם יש צורך בתיקונים רבים כדי להשמישו, הרי שמדובר בנכס ששימש למגורים ואינו מיועד לשום שימוש אחר. הואיל והנכס שימוש בעבר כדירת מגורים, אין די בפגיעה הפיסית ובהזנחה כדי להוציא מעמדו כדירת מגורים."

דוגמאות מהפסיקה – הגדרת "דירת מגורים" פיצול דירות

ו"ע 20394-12-18 גרינברג נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה	ע"א 4088/09 איבגי נ' מנהל מס שבח מקרקעין ברחובות	פס"ד
<p>העוררים מכרו מבנה צמוד קרקע שלטענתם כלל שתי יחידות מגורים נפרדות ועצמאיות הכוללות כל אחת את המתקנים הנדרשים לסיווגן כדירת מגורים עצמאיות לפי החוק. בהתאם לעמדתם הם ביקשו לבצע תחשיב מס שבח לינארי מוטב נפרד לכל אחת מהיחידות.</p>	<p>המערערים מכרו בית באשדוד בן 3 קומות, אשר היה רשום במרשם כבית פרטי אחד. לאחר השלמת בנייתו, הושכר הבית לדייר אחד אך כעבור שנה ביצעו הבעלים שינויים בנכס, והוסיפו מתקנים משמעותיים לכל קומה - התקינו מטבח בקומה הראשונה, מטבחון, מקלחת ושירותים במרתף, פתיחת כניסה חיצונית נוספת לשתיים מהקומות ועוד. שלוש הקומות הושכרו לשלושה דיירים שונים. במועד המכירה ביקשו המערערים פטור ממס שבח בגין העסקה כמכירה של דירה יחידה.</p>	עובדות
<p>מסמק (לאחר ביקור בנכס) ראו את העסקה כמכירה של דירת מגורים אחת בהתאם לסיווג היחידה במרשם וביצעו תחשיב מס שבח מאוחד על מלוא סכום תמורת המכירה.</p>	<p>מסמק (לאחר ביקור בנכס) ראו את העסקה כמכירה של שלוש דירות מפוצלות והכירו בפטור רק בגין מכירת הדירה הגדולה מבין השלוש.</p>	עמדת מסמק

דוגמאות מהפסיקה – הגדרת "דירת מגורים" פיצול דירות - המשך

ו"ע 20394-12-18 גרינברג נ' מנהל מיסוי מקרקעין בחיפה	ע"א 4088/09 איבגי נ' מנהל מס שבח מקרקעין ברחובות	פס"ד
<p>על אף ששתי היחידות היו מופרדות ובעלות גישה נפרדת בפועל הן היוו יחידה כלכלית אחת, כפי שאף נקבע במרשם.</p> <p>מבחן השימוש – לא הוכח שימוש עצמאי ונפרד בכל אחת מהיחידות.</p> <p>מבחן טיב הנכס (המבחן האובייקטיבי) – היחידה העורפית לא כללה מטבח ומקלחת נאותה, ולכן ברור הוא כי מי שהתגורר בה נדרש לבצע פעולות מסוימות ביחידה המרכזית, ובכך מהוות שתי יחידות אלו יחידה אחת. לא מספיק כי היחידה העורפית הופרדה מהיחידה המרכזית וכי קיימת לה דלת כניסה נפרדת – עליה לכלול את כל המתקנים הנדרשים כדי להתקיים באופן מספק ועצמאי.</p>	<p>הן מבחן השימוש בפועל והן מבחן טיב הנכס מצביעים על כך שבמועד המכירה הנכס כלל שלוש דירות לעניין החוק, על אף שהמרשם מתייחס לדירת מגורים אחת.</p> <p>מבחן השימוש – כל אחת מהקומות הושכרה למשפחה אחרת והנכס נמכר בכפוף להסכמי השכירות.</p> <p>מבחן טיב הנכס (המבחן האובייקטיבי) – כל אחת מהקומות כללה את המתקנים הנדרשים לקיומה כיחידת מגורים עצמאית ונפרדת- חיבור למים וחשמל, שירותים ומטבח. הנכס אף שופץ במיוחד לשם כך. המערערים בחרו לפצל את הנכס כדי לייצר לעצמם רווח כלכלי ולא יכולים לחזור בהם בשלב המכירה.</p>	<p>פסיקת ועדת הערר/ ביה"מ העליון</p>
<p>הערר נדחה</p>	<p>הערעור נדחה</p>	<p>תוצאה</p>

דוגמאות מהפסיקה – הגדרת "דירת מגורים" שימוש כדין

ו"ע 17-03-52894, שינל שטיין ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב (נובמבר 2019)	ו"ע 17-08-34577 גיא נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב (ספטמבר 2019)	פס"ד
<p>העורר רכש את הדירה בשנת 1992 כ"דירת מגורים". בהסכם הרכישה משנת 1992 מתואר הנכס כ"דירה בת 2 חדרים". העורר הצהיר לרשות המיסים על רכישת הנכס כ"דירת מגורים" ושילם מס רכישה על דירת מגורים. הדירה הופיעה בתשריט הבית המשותף כ"דירה" ונרשמה בלשכת רישום המקרקעין כדירה לכל דבר ועניין. רק בשנת 2012 גילה רוכש פוטנציאלי כי לפי היתר הבניה ההיסטורי משנת 1945 - ייעוד הנכס היה מחסן/ חדר הסקה ומעולם לא אושר כדירת מגורים. העירייה לא פעלה נגד העוררים.</p>	<p>העורר מכר זכויות בנכס (בבניין בתל אביב שנבנה בשנת 1932), שהיה מוגדר על פי חוקי התכנון והבנייה כ"מחסן" ו"חדר כביסה". לאחר רכישתו, הוסב הנכס לשימוש למגורים (ואף שימש בפועל למגורים עד למועד המכירה) על ידי התקנת המתקנים הדרושים לכך, אך מבלי שנעשה כל שינוי בסיווג התכנוני של הנכס. לצרכי ארנונה הנכס סווג כדירת מגורים. בקשת העורר לשימוש חריג נדחתה והעירייה הגישה נגדו כתב אישום. כאשר מכר העורר את הנכס, ביקש כי סכום מס השבח ייקבע בהתאם לחישוב לינארי מוטב לדירת מגורים.</p>	עובדות
<p>בנסיבות העניין הנכס אינו מהווה "דירה" לצרכי הגדרת "דירת מגורים" בסעיף 1 לחוק, שכן השימוש למגורים מנוגד להיתר הבנייה.</p>	<p>בנסיבות העניין הנכס אינו מהווה "דירה" לצרכי הגדרת "דירת מגורים" בסעיף 1 לחוק, שכן השימוש למגורים מנוגד להיתר הבנייה.</p>	עמדת מסמ"ק

דוגמאות מהפסיקה – הגדרת "דירת מגורים" שימוש כדין - המשך

ו"ע 52894-03-17, שינל שטיין ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב (נובמבר 2019)	ו"ע 34577-08-17 גיא נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב (ספטמבר 2019)	פס"ד
<p>הועדה <u>קיבלה</u> את הערר בדעת רוב.</p> <p>חבר הועדה פרידמן בדעת רוב חזר על עמדתו לפיה המבחן התכנוני אינו עומד בפני עצמו אלא כפוף לכלל "שלא יהיה החוטא נשכר". לאור האמור קבע כי חומרת העבירה והאינטרס הציבורי <u>אינם</u> מצדיקים את שלילת סיווג הנכס כדירה תוך אבחנה בין נסיבות עניינם של העוררים לבין נסיבות המקרה בעניין גיא.</p> <p>חבר הועדה לזר הצטרף לעמדה של רו"ח פרידמן וקבע כי נסיבות המקרה השונות בתכלית מעניין גיא, מצדיקות את המסקנה כי העוררים מכרו דירת מגורים כהגדרתה בסעיף 1 לחוק.</p>	<p>הועדה <u>דחתה</u> את הערר ונימקה את עמדתה בכך שנכס אשר מבחינה תכנונית אינו מיועד למגורים, אינו מהווה דירה ועל כן גם אינו מהווה "דירת מגורים" לעניין החוק – גם אם התקיימו לגביו כלל יסודות ההגדרה ל"דירת מגורים" בסעיף 1 לחוק.</p> <p>השופט קירש בדעת יחיד קבע את העקרונות הבאים המסייעים ליישב את הגדרת "דירת מגורים" הקבועה בחוק עם פסק דינו:</p> <ul style="list-style-type: none"> • אם השימוש בנכס למגורים <u>מותר</u> על פי <u>דין ויש בו מתקנים דרושים</u>, הוא ייחשב "דירת מגורים" לפי סעיף 1 לחוק, אף אם <u>לא שימש</u> למגורים בפועל בעת אירוע <u>המס</u>. 	פסיקת ועדת הערר/ ביה"מ העליון

דוגמאות מהפסיקה – הגדרת "דירת מגורים"

שימוש כדין - המשך

ו"ע 17-03-52894, שניל שטיין ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב (נובמבר 2019)	ו"ע 17-08-34577 גיא נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב (ספטמבר 2019)	פס"ד
<p>השופט קירש (בדעת מיעוט) טען כי יש לדחות את הערר על בסיס עליונות דרישת הייעוד התכנוני: "אני סבור כי הנכס הנדון כלל איננו "דירה" כמשמעות מושג זה בחוק מיסוי מקרקעין, על פי ההקשר ועל פי תכלית החקיקה. <u>זהות הנכס הנדון, הנגזרת לגישתי בהתאם לייעוד התכנוני המפורש לפיו הוא נבנה, איננה אלא מחסן, "גרז" וחדר הסקה. העובדה שמאן דהוא החליט, בניגוד לדין, לבנות במקום יחידה המתאימה למגורי אדם איננה הופכת את הנכס ל"דירה" לצורך החוק.</u>"</p>	<ul style="list-style-type: none"> • אם השימוש בנכס למגורים <u>מותר על פי דין והוא משמש בפועל למגורים בעת אירוע המס</u>, הוא ייחשב "דירת מגורים" אף אם <u>חסרים בו חלק מן המתקנים הדרושים למגורים</u>. • אם השימוש בנכס למגורים <u>מותר על פי דין, אך אין שימוש בפועל למגורים ואף אין בו מתקנים דרושים</u>, הוא לא ייחשב "דירת מגורים". • אם השימוש בנכס למגורים <u>איננו מותר על פי דין, אזי הוא לא ייחשב "דירת מגורים"</u>, אף אם עושים בו שימוש בפועל למגורים. <p>חבר הועדה פרידמן – נימק את החלטתו בתקנת הציבור "שלא יהא חוטא נשכר" ובהתאם לחומרת העבירה.</p>	פסיקת ועדת הערר/ ביה"מ העליון
הערר התקבל – הוגש ערעור לעליון	הערר נדחה	תוצאה

פטורים ממס שבה במכירת דירות מגורים

הבחנה בין פטור לדחיית מס

- **קיימת הבחנה בין פטור ממס לבין אירוע שאינו מהווה מכירה לעניין מס שבת.**
דוגמא: ירושה אינה מהווה מכירה על פי החוק, בעוד מכירת דירת מגורים מזכה יחידה מהווה מכירה הפטורה ממס.
- **משמעות העדר מכירה – דחיית אירוע המס.**
קרי, השבח הפטור ממס יתמסה בעתיד במכירה החייבת הבאה.

תנאים לקבלת פטור מס שבה בעת מכירת דירת מגורים

סעיף 49א לחוק :

"(א) תושב ישראל או תושב חוץ שאין לו דירת מגורים במדינה שבה הוא תושב, המוכר את כל הזכויות במקרקעין שיש לו בדירת מגורים מזכה, שלגביה נתקיימו התנאים האמורים בפרק זה, יהיה זכאי, על פי בקשתו שתוגש במועד הגשת ההצהרה לפי סעיף 73, לפטור ממס במכירתה...

(א1) על אף האמור בסעיף 49ב, עלה סכום שווי המכירה על 4,495,000 שקלים חדשים (בסעיף קטן זה - סכום התקרה), יהיה המוכר זכאי לפטור ממס על חלק השווי שעד סכום התקרה, ויראו את סכום ההפרש שבין שווי המכירה לסכום התקרה כדמי מכר של זכות אחרת בדירת מגורים מזכה החייבת במס אשר שווי רכישתה הוא חלק יחסי משווי הרכישה של הזכות כולה, כיחס חלק שווי המכירה המתייחס לזכות זו למלוא שווי המכירה, ובהתאם לכך ייוחסו גם הניכויים והתוספות";

* הפטורים בפרק חמישי 1 יחול על "דירת מגורים מזכה" בלבד.

תנאים לקבלת פטור מס שבח בעת מכירת דירת מגורים

פסק דין רחל מנחם (ע"א 2100/07) – 2009 :

- **עובדות** - המערערת ירשה עם 13 יורשים אחרים בעלות בבניין שאינו רשום בבית משותף ובו 15 דירות, ומכרה את זכויותיה בבניין כשחלקה עומד על 8.173% בבניין הדירות. הזכויות בבניין הוחזקו במושע ובין הבעלים לא נחתם הסכם שיתוף אשר כלל ייחוד של הדירות.
- **המחלוקת המשפטית** – האם זכאית היורשת לפטור בגין מכירת דירה מזכה כאשר היא מחזיקה בזכויותיה בבניין במושע ושאר היורשים אינם משתתפים במכירה.
- **בית המשפט העליון קבע:**
 - יש להעדיף את התוכן הכלכלי על החלוקה הקניינית גם כאשר אין חלוקה וייעוד בפועל (כל עוד ניתן היה לבצע חלוקה כאמור בפועל).
 - במכירת זכויות במושע בבניין דירות לא נדרש שכלל הבעלים ימכרו את זכויותיהם על מנת שהמוכר יהנה מהפטור. מספיק שזכויותיו של המוכר עולות כדי החזקה בדירת מגורים אחת.
- **הערעור התקבל.**

פטור במכירת דירת מגורים מזכה – סעיף 49ב(2) לחוק פטור דירה יחידה

תנאי הזכאות לפטור:

- תושב ישראל- כהגדרת מונח זה בפקודה / 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/ המציא ראיות אובייקטיביות כמפורט תוספת מס' 2 להוראת ביצוע 5/2013.
- הדירה הנמכרת הינה דירת 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.
- **"תקרת הפטור"** - הפטור מוגבל לתקרה של 4,495,000 ₪ (נכון לשנת 2021). תקרת הפטור מתעדכנת מדי שנה בהתאם למדד.

סעיף 49ג לחוק – דירה שלא תחשב כדירה נוספת פטור דירה יחידה - המשך

חזקת דירה יחידה:

סעיף 49ג 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 ממנה או על מחצית בדירת ירושה;
- דירה נוספת שהושכרה בשכירות מוגנת לפני יום 1.1.1997;
- דירה שנרכשה כתחליף לדירה הנמכרת ב – 24 חודשים שקדמו למכירה/ 12 חודשים ממועד מסירה בדירת קבלן;
- דירה שהתקבלה בירושה והתקיימו בה תנאי סעיף 49ב(5) לחוק.

סעיף 49ד לחוק קובע כי 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 או מחצית במקרה של ירושה והיא לא הושכרה בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב בטבת התשנ"ז (1 בינואר 1997).

תקופת צינון על דירה שהתקבלה המתנה - סעיף 149' לחוק – פטור דירה יחידה - המשך

סעיף 62 לחוק:

"מכירת זכות במקרקעין והקניית זכות באיגוד ללא תמורה מיחיד לקרובו - יהיו פטורים ממס; "
המונח "קרוב" לעניין סעיף 62 לחוק:

- 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.

תקופת צינון - לא יינתן פטור במכירת דירת מגורים שהמוכר קיבל אותה במתנה:

- אם הדירה לא שימשה דרך קבע למגוריו של המוכר – ארבע שנים מיום שנתקבלה בידיו.
- אם הדירה שימשה דרך קבע למגוריו של המוכר – שלוש שנים מיום שהחל לגור בה דרך קבע לאחר שנתקבלה בידיו.

יראו קבלת 50% ממחיר הדירה במתנה, בשלוש שנים שקדמו לרכישתה, כקבלתה במתנה;

פטור במכירת דירת מגורים מזכה – סעיף 49ב(5) לחוק דירה שהתקבלה בירושה

תנאי הזכאות לפטור:

- המוכר הוא בן זוגו, צאצא או בן זוגו של צאצא של המוריש;
- לפני פטירתו הייתה למוריש דירת מגורים אחת;
- אילו היה המוריש עדיין בחיים ומוכר את דירת המגורים, היה פטור ממס בשל המכירה.
- הפטור מוגבל בתקרת הפטור (כאמור, 4,495,000 ₪ בשנת 2021).

פטור במכירת דירת מגורים מזכה – סעיף 49ב(5) לחוק דירה שהתקבלה בירושה - המשך

פס"ד מירה אריאל (ו"ע 16-01-44028) - 2017:

- **עובדות** - הנישומים היו שני יורשים שקיבלו דירת מגורים בירושה מהוריהם, ומכרו את הדירה תמורת 12.25 מיליון ₪. הנישומים היו זכאים לפטור ממס שבח לפי סעיף 49ב(5) לחוק.
- **המחלוקת המשפטית** – כיצד תיקבע תקרת הפטור כאשר הדירה נמכרת על ידי כמה מוכרים? האם התקרה מתחלקת בין המוכרים או שכל מוכר מקבל תקרה משלו?
- **ועדת הערר קבעה:**
 - סעיף 49א מתייחס לשווי המכירה ולמוכר. היות ששווי המכירה נקבע לכל מוכר בנפרד, אז גם התקרה חלה על כל מוכר בנפרד.
 - חריג לכך הוא פטור ממס שבח לפי סעיף 49ב(5) לחוק, לפיו היורש נכנס לנעליו של המוריש לעניין הפטור ממס. באותו מקרה, אילו המוריש היה מוכר את הדירה, היה זכאי לתקרה פעם אחת בלבד. בהתאמה, גם היורשים (הנישומים) זכאים לתקרה פעם אחת בלבד.
- **הערעור התקבל חלקית.**

פטור במכירת דירת מגורים מזכה – סעיף 49ב(6) לחוק דירה שהתקבלה בירושה על ידי מוסד ציבורי

מכירת דירת מגורים מזכה **שקיבל בירושה מוכר** שהוא מוסד ציבורי.

תנאי הזכאות לפטור:

- המוסד הציבורי מגיש דו"חות שנתיים;
- המוסד הציבורי יעשה שימוש בכל התמורה שתתקבל ממכירת הדירה למטרותיו הציבוריות;
- לפני פטירתו היה המוריש בעליה של דירה אחת בלבד;
- אילו היה המוריש עדיין בחיים ומוכר את דירת המגורים, היה פטור ממס בשל המכירה;
- המוריש קבע בצוואתו שימוש מוגדר למטרות הציבוריות של המוסד הציבורי בכל סכום התמורה.

פטור חד פעמי כפול – סעיף 49ה' לחוק מכירת שתי דירות לשם רכישת דירה אחת

פטור חד פעמי לתושב ישראל במכירת דירת מגורים יחידה, בהתקיים התנאים הבאים לפטור:

- המוכר מכר בפטור ממס דירה אחרת לפי פרק זה בתוך 12 החודשים שקדמו למכירה ;
- שוויין המשותף של שתי הדירות הנמכרות נמוך מהתקרה הנמוכה הקבועה בחוק (2,002,000 להלן ש"ב-2021);
- המוכר רכש בשנה שלפני או השנה שאחרי מכירת הדירה השנייה דירה אחרת בסכום השווה לפחות ל- 3/4 משווי הדירות כאמור (1,501,500 ש"ב ומעלה ב-2021).
- פטור חלקי:
התקיימו תנאים 1 ו-3 לעיל, ושווי שתי הדירות הנמכרות ביחד לא עלה על התקרה הגבוהה המשותפת הקבועה בחוק (3,362,000 ש"ב-2021), יהא המוכר זכאי לפטור ממס במכירת הדירה השנייה על סכום השווה להפרש שבין התקרה הנמוכה לעיל (2,002,000 ש"ב-2021) ושווי הדירה הראשונה.

פטור במכירת דירת מגורים מזכה יחד עם זכויות בניה סעיף 49ז' לחוק

פטור חלקי לזכויות לבניה נוספת הנמכרות יחד עם דירת מגורים מזכה:

- כאשר שווי הדירה הנמכרת נמוך מ- תקרת הסעיף (2,144,800 ₪ בשנת 2021), המוכר זכאי לפטור נוסף/ מס מוטב גם בשל זכויות לבניה נוספת הנמכרות יחד עם דירת המגורים, בסכום של:
 - (1) שווי הדירה הנמכרת (כפל פטור); או
 - (2) בסכום ההפרש שבין תקרת הסעיף לבין סכום שווי הדירה הנמכרת.

לפי הנמור.

- רצפת הפטור - סכום הפטור הכולל בשל מכירת דירה כאמור, שבנייתה הסתיימה לפני יום 1 באפריל 1997 ואשר יום רכישתה על ידי המוכר קדם למועד האמור, לא יפחת מ-536,200 ₪ (בשנת 2021).

- **פיצול השבח לחלק פטור וחייב** – הכרה בשווי רכישה והוצאות באופן יחסי.
- **פיצול רעיוני לעומת פיצול פיזי** – פיצול בין בית המגורים לבין חלק מהמגרש (הלכת נסל – "מבחן הסבירות")

פטור במכירת דירת מגורים מזכה יחד עם זכויות בניה סעיף 49ז' לחוק - דוגמא

הסבר	תוצאות מס השבח של המוכר	סה"כ שווי מכירה נכס	שווי זכויות הבנייה הנוספות (₪)	שווי הדירה בלי זכויות הבנייה הנוספות (₪)
כפל שווי הדירה פטור עד 1,800,00 ₪	פטור	1,300,000	400,000	900,000
תקרת הסעיף חלה	פטור - 2,144,800 ₪ חייב - 255,200 ₪	2,400,000	600,000	1,800,000
כפל שווי הדירה חל, מעליו תחוייב המכירה במס	פטור - 1,800,000 ₪ חייב - 440,000 ₪	2,200,000	1,200,000	900,000

פטור במכירת דירת מגורים מזכה יחד עם זכויות בניה סעיף 49ז' לחוק

פס"ד אביבה שוורץ (ו"ע 15-12-48871) - 2016:

- **עובדות** - העוררים מכרו זכויות בבית חד-קומתי על חלקה בשטח 1,015 מ"ר בקריית אתא, כאשר שטח הבית עצמו 75 מ"ר, בתמורה ל- 1.9 מיליון ש"ח. לפי התב"ע, יש פוטנציאל תכנון לשתי יחידות דיור על פני 35% מהשטח.
- **המחלוקת המשפטית** – כאשר יש לבצע פיצול פיזי ופיצול רעיוני ביחס לאותה עסקה - איזה פיצול מבצעים קודם?
- **ועדת הערר קבעה:**
 - בהתאם להלכות (נסל, רושגולד), כאשר יש פער בלתי סביר בין גודל המגרש לשטח הבנוי נדרשים הנישומים להוכיח, כי חרף הפער בשטחים מדובר בגודל סביר של קרקע לשימוש בית מגורים.
 - הערת חבר הועדה השמאי דן מרגלית- בעבר היו יחידות תכנון גדולות אך חלוק הזמנים והשינו בנסיבות החיים אילץ את הגופים המתכננים ליצור יחידות תכנון קטנות יותר. לפיכך יתכן שיש לשקול מחדש את העמדה שנקבעה על ידי בית המשפט העליון בפסקי הדין הותיקים.

תחשיבי מס שבח במכירת דירות מגורים מס שבח

מס שבח - הגדרות

- **"שווי המכירה"** – שווי הזכות במקרקעין ביום המכירה, כשהיא נקיה מכל שעבוד, משכנתא או זכות אחרת הבאה להבטיח תשלום. (סעיף 17 לחוק)
- **"שווי הרכישה"** – שווי הזכות במקרקעין הנמכרת ביום רכישתה על ידי המוכר. (סעיף 21 לחוק)
- **"יתרת שווי הרכישה"** – שווי הרכישה בתוספת ההוצאות המותרות בניכוי מן השבח ולאחר ניכוי הפחת. (סעיף 47 לחוק)
- **"פחת"** - הסכומים הניתנים לניכוי לגבי מקרקעין לפי סעיף 21 לפקודה.

פס"ד ברמן (ו"ע 18232-05-11), פס"ד שמשון (ו"ע 1005/09) – אם בפועל נישום לא ניכה פחת בגין נכס מקרקעין באופן שוטף, אז במכירת הנכס אין לנכות את הפחת משווי הרכישה, וזאת גם אם ניתן היה לנכות פחת באופן שוטף.

פס"ד פי.אי.וי (ע"א 5883/18) – הכלל האמור אינו חל גם כאשר המוכר לא דיווח כלל על הכנסותיו, כאשר היה חייב לדווח עליהן. קרי, כאשר המוכר פעל בניגוד לדין עלות הרכישה תקטן בגובה הפחת שהיה יכול לדרוש.

מס שבח – הוצאות

סעיף 39 לחוק: לצורך חישוב השבח יותרו בניכוי ההוצאות הבאות
(כל עוד לא הותרו בניכוי ממס הכנסה ולא נכללו בשווי הרכישה):

1. הוצאות שהוצאו לרכישת הזכות במקרקעין. לדוגמא: מס רכישה, דמי תיווך לרכישת הזכות, שכ"ט עו"ד.
2. הוצאות שהוצאו למכירת הזכות במקרקעין, לדוגמא: מס מכירה, הוצאות השבחה, שכ"ט שמאי, שכ"ט עו"ד.
3. הוצאות שהוצאו להשבחת הזכות במקרקעין.
4. תשלומי ריבית ריאלית בשל הלוואה שקיבל המוכר לשם רכישת הזכות במקרקעין או לצורך השבחה.

ההוצאות המותרות בניכוי יתואמו למדד הידוע ביום מכירה.

שיעורי מס שבח – תחשיב לינארי (סעיף 48א לחוק)

- בגין שבח ריאלי: יחיד - 25%; חברה - 23% (מס חברות).
- בגין שבח ריאלי שנוצר עד יום 7.11.2001:
יחיד - 47%; חברה - 23% (מס חברות).
- בגין שבח ריאלי שנוצר לאחר יום 7.11.2001 ועד יום 1.1.2012:
יחיד - 20%; חברה - 23% (מס חברות).
- סכום אינפלציוני: 0% (עד יום 31.12.93 - 10%).
- נכסים היסטוריים (מקרקעין שנרכשו לפני שנת 1960):
יחיד - 25%, ללא תחשיב לינארי; חברה - 23% (מס חברות).
- מס יסף (סעיף 121ב' לפקודה): תוספת של 3% מס הכנסה ליחידים שהכנסתם בשנת המס עלתה על 647,640 ₪.
חריג – מכירת דירת מגורים בשווי של עד 4,754,280 מיליון ₪/ בפטור ממס.

שיעורי מס שבח – "מס מוטב" לדירת מגורים מזכה

פיצול ליניארי ספציפי במכירת דירות מגורים לפי תקופות החזקה:

- 0% על התקופה שעד ליום 1.1.2014;
- 25% על התקופה שמיום 1.1.2014 ועד ליום המכירה.

משמעות ה"מס המוטב":

- ככל שהדירה נרכשה במועד מוקדם יותר, מס השבח יהיה נמוך יותר.
- ככל שהמכירה של הדירה נעשית במועד מאוחר ורחוק יותר מיום 1.1.2014, מס השבח שיחול על המוכרים ילך ויגדל.
- ה"מס המוטב" רלוונטי למי שיש בבעלותו יותר מדירת מגורים אחת (לא זכאים ל"פטור דירה יחידה").

שיעורי מס שבח – "מס מוטב" לדירת מגורים מזכה - המשך

דגשים למס המוטב במכירת דירת מגורים מזכה:

- החלוקה בין תקופות השבח נעשית בצורה ליניארית כיחס בין התקופות (פס"ד פוליטי).
- ניתן להפעיל מס מוטב יחד עם פטור דירה יחידה, כאשר שווי הדירה עולה על "תקרת הפטור".
- המס המוטב 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 הלינארי רגיל (47%/20%/25%).
- **בהוראת ביצוע 5/2013** נקבע כי יום הרכישה של דירת מגורים מזכה שביום רכישתה הייתה "דירה על הנייר" (קרקע), יהיה מועד רכישת הקרקע.

דוגמא מספרית

הוצאות מותרות בניכוי			
236,614	מס רכישה	9,000,000	שווי מכירה
54,000	תיווך ברכישה	10.5.1992	מועד רכישה
365,000	היטל השבחה	2,000,000	שווי רכישה
78,975	שכ"ט עו"ד במכירה	400,000	פחת
105,300	תיווך במכירה		
839,889	סה"כ		
		2,439,889	יתרת שווי רכישה
		6,560,111	שבח מקרקעין
408,079	סכום אינפלציוני חייב	3,591,792	סכום אינפלציוני
		2,968,319	שבח ריאלי

דוגמא מספרית – תחשיב מס

השוואה בין לינארי רגיל למס מוטב

לינארי רגיל	שבח ריאלי עד ליום 7.11.2001	שבח ריאלי בין יום 7.11.2001 ליום 1.1.2012	שבח ריאלי לאחר יום 1.1.2012	סכום אינפלציוני חייב
רווח לייחוס	964,864	1,031,358	972,097	408,079
שיעור המס ליחיד	47%	20%	25%	10%
סכום המס	453,486	206,271	243,024	40,808
סה"כ מס	943,590			
מס מוטב				
מס מוטב	שבח ריאלי עד ליום 1.1.2014	שבח ריאלי לאחר יום 1.1.2014	סכום אינפלציוני חייב	
רווח לייחוס	2,199,600	768,719	408,079	
שיעור המס ליחיד	0%	25%	0%	
סכום המס	0	192,180	0	
סה"כ מס	192,180			

פריסה במס שבה - סעיף 48א(ה) לחוק

"המוכר רשאי לבקש כי המס על השבח הריאלי יחושב כאילו נבע השבח בחלקים שנתיים שווים, תוך תקופה שאינה עולה על ארבע שנות מס או על תקופת הבעלות בנכס, לפי הקצרה שבהן, והמסתיימת בשנת המס שבה נבע השבח (להלן - תקופת הפריסה), כדלקמן:

(א) בכל אחת משנות המס בתקופת הפריסה - חלק השבח הריאלי יצורף להכנסה החייבת הקובעת של המוכר באותה שנת המס, וחישוב המס ייעשה בהתחשב בשיעור המס הקבוע בסעיף קטן (ב), בשיעורי המס החלים על כלל הכנסתו החייבת של המוכר לפי הוראות הפקודה וביתרת נקודות הזיכוי שזכאי להן המוכר בכל אחת משנות המס בתקופה האמורה;"

- משמש בעיקר אוכלוסיות מבוגרות, מובטלים, עולים חדשים ותושבים חוזרים ותיקים (בעלי שיעורי מס שולי נמוכים).
- במקרה של מכירת זכות במקרקעין ע"י בני זוג ניתן לערוך שומה בפריסה נפרדת לכל אחד מבני הזוג.
- ניתן להיכנס בנעלי המוריש (החלטת מיסוי 5825/12).

AMPELI

TAX LAW OFFICES

תודה על ההקשבה!

שאלות?

צוות המשרד עומד לשירותכם:

0722-405100

054-2651516

office@ampeli-tax.co.il

meori@ampeli-tax.co.il

www.ampeli-tax.co.il

מגדל ספיר, קומה 17

רח' תובל 40, רמת גן