

חוזר מקצועי
תל אביב 02/03/2014

לכבוד
לקוחות המשרד

א.ג.ג,

הנדון: הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין 5/2013 – הרפורמה במיסוי דירות מגורים

1. כללי

חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן – "החוק" או "חוק מיסוי מקרקעין"), קובע הוראות ייחודיות באשר למיסוי מכירת דירות המגורים וזאת בין השאר, בשל ההיבט הסוציאלי הטמון בזכות האישית הבסיסית לדירה.

ביום 29.7.2013 פורסם ברשומות החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013-2014), התשע"ג-2013.¹ בחוק זה, תוקן חוק מיסוי מקרקעין (תיקון מס' 76), בנושאים שונים, כאשר אחד התיקונים המשמעותיים ביותר עסק בשינוי הסדר המיסוי במכירת דירת מגורים מזכה (דירה המשמשת בעיקרה למגורים – הגדרה בסעיף 49(א) לחוק).

תחילתו של תיקון מס' 76 לחוק על מכירת דירות מגורים – הינו מיום 1.1.2014. (למעט התיקון לסעיף 49(ב) לחוק העוסק בעסקת קומבינציה בה מתבקש פטור על דירת המגורים, שנכנס לתוקף מיום 1.8.13).

מטרת הוראה זו לפרט ולהבהיר את השינוי שחל במיסוי מכירת דירות המגורים במסגרת תיקון מס' 76 לחוק.

2. המצב החוקי עובר לתיקון מס' 76

הוראות פרק חמישי 1 לחוק מסוי מקרקעין, כנוסחו ערב תיקון 76, כללו מספר מסלולי פטור במכירת דירת המגורים המזכה.

המסלול הראשון, נועד לתא משפחתי שבבעלותו יותר מדירה אחת (להלן – "מרוכי הדירות"). בהתאם להוראות סעיף 49(1) כנוסחו לפני התיקון, ניתן למכור דירת מגורים מזכה, שאינה דירתו היחידה של המוכר, בכל ארבע שנים, בפטור ממס שבח.

המסלול השני, נועד לתא משפחתי שמחזיק בדירת מגורים יחידה עליה הוא זכאי לפטור אחת ל-18 חודשים. סיווגו של התא המשפחתי, האם משתייך לאוכלוסיית מרוכי הדירות אם לאו, נבחנה גם ב-4 השנים שקדמו למכירת הדירה ולא רק ביום המכירה עצמו.

המחוקק אף קבע חזקות לעניין הגדרת "דירה יחידה" וזאת בכדי שלא לפגוע בפטור במכירת הדירה העיקרית שמשמשת למגורים בדרך כלל, בשל החזקות לא משמעותיות בדירות אחרות. מסלול נוסף, הינו מסלול ייחודי במכירת דירת ירושה שמשקף באופן כללי פטור שניתן היה ליתן למוריש ומשורשר ליורשיו. פטור זה, בשל היותו פטור נוסף, מצומצם וקובע מספר תנאים לזכאות.

¹ ס"ח – 2405, התשע"ג 116

כמו כן, ניתן פטור במכירת דירה נוספת, לתא משפחתי אשר מעוניין למכור שתי דירות זולות בסמיכות, במטרה לרכוש דירה אחת חליפית גדולה יותר.

יוצא אפוא, שמסלולי הפטור השונים, הניחו תשתית פטור רחבה בכמה היבטים:

- א. הפטור ניתן בלא הבחנה בין דירת המגורים לדירות השקעה אחת ל-4 שנים.
- ב. הפטור ניתן על מלוא שווי הדירה (ללא זכויות בנייה נוספות), כך שלא נעשתה הבחנה בין דירה יקרה לדירה זולה ואף ניתן היה למכור דירות יוקרה בפטור מוחלט.
- ג. הפטור ניתן לכל מוכר (תא משפחתי), הן לתושב חוץ והן לתושב ישראל.

פטורים רחבים אלה, סיכלו את התכלית הסוציאלית שבבסיס ההתייחסות המיוחדת לדירות המגורים ובנוסף יצרו אפיק השקעה ייחודי פטור ממס בשונה מכלל אפיקי ההשקעה האחרים במשק (כגון: שוק ההון) שמכירתם מקימה חבות במס.

הרפורמה

3.

בוצעה רפורמה מקיפה במיסוי דירת מגורים מזכה שעיקריה:

- מוכרים שזוהי דירתם היחידה ימשיכו להנות מפטור ממס שבח;
- תא משפחתי שנמנה על אוכלוסיית מרובי הדירות לא ייהנה מפטור במכירת דירת מגורים, קרי, בוטל הפטור ממס שבח שניתן אחת ל-4 שנים;
- בוטל הפטור ממס שבח לתושבי חוץ;
- נקבעו הוראות למיסוי דירות יוקרה;
- למען הסר ספק, יובהר כי מסלול הפטור לדירת הירושה לא שונה.
- נקבעו הוראות מעבר לתקופה שמיום 1.1.2014 – 31.12.2017 (להלן: "תקופת המעבר").

3.1 קביעת שיעור מס מיוחד לשבח הריאלי במכירה חייבת של דירת מגורים מזכה שיום רכישה קדם ליום 1.1.14

מאחר והחל מיום 1.1.14 (להלן: "יום המעבר") שונה הסדר הפטור במכירת דירת מגורים מזכה, כך שמעטתה הוא ניתן רק במכירת דירה יחידה, נקבעה בחוק הוראה שמטרתה מניעת הטלת מיסוי רטרואקטיבי על תקופה שבה ניתן היה למכור את הדירה בפטור.

בהתאם להוראות סעיף 48א(ב2) לחוק, במכירת דירות מגורים מזכות שיום רכישתן קדם ליום המעבר (להלן – "דירות ישנות") יחושב המס על השבח הריאלי באופן ליניארי, כך ששבח ריאלי שיוחס לתקופה שמיום רכישת הדירה ועד ליום 1.1.14 ("שבח ריאלי עד יום המעבר") יהיה פטור ממס ואילו שבח ריאלי שיוחס לתקופה שמיום 2.1.14 ועד יום המכירה ("יתרת שבח ריאלי לאחר יום המעבר") יחויב במס בשיעור של עד 25%. (להלן: "החישוב הליניארי החדש").

בהתאם להוראות סעיף 48א(ב3) לחוק במכירת דירת מגורים ישנה שחל עליה החישוב הליניארי החדש (בין משום שאין זכאות לפטור ובין אם לא נתבקש פטור) ואשר תמורתה הושפעה מזכויות בנייה נוספות לא יחול החישוב הליניארי החדש על אותו חלק השווי המיוחס לזכויות הבנייה החייבות במס לפי החישוב הקבוע בסעיף 49 לחוק.

יובהר כי, במקרה של מכירת דירה שביום רכישה לא היתה דירת מגורים מזכה, כגון רכישת "דירה על הנייר" או בניית דירה על קרקע פנויה, יום הרכישה לצורך החישוב הליניארי החדש יהיה יום הרכישה שהיה נקבע באופן רגיל לצורך חישוב השבח, כלומר יום רכישת הקרקע/הדירה על הנייר, וזאת אף אם בניית הדירה הסתיימה לאחר יום המעבר.

ויודגש, מכירת דירת מגורים, שאינה דירת מגורים מזכה, תקים חבות במס על כל השבח הריאלי לפי החישוב הליניארי הרגיל (להלן: "חישוב רגיל") בהתאם למועד הרכישה:

החל ביום הרכישה ועד ליום 7.11.1 – מס שולי;
עד ליום 31.12.11 – 20%;
עד ליום המכירה 25%.

3.2 הסדר המס החל על מכירת דירת מגורים מזכה בידי מוכר שהוא מרובה דירות

החל מיום 1.1.2014 סעיף 49ב(1) לחוק בטל. משמעות הביטול הינה כי, החל מיום המעבר, מוכר הנמנה על אוכלוסיית מרובי הדירות יחוייב במס שבח בגין מכירת כל אחת ואחת מדירותיו עד אשר יהפוך לבעלים של דירה יחידה (לגבי ראה הסדר המס בסעיף 3.3 להלן).

3.2.1 מכירה בין 1.1.14 – 31.12.17 (תקופת המעבר)

ביטול הפטור שניתן אחת ל-4 שנים בעבר, וקביעת חישוב מס בשיטה הליניארית המפורטת לעיל, משמעה, כי למוכר שימכור בסמוך ליום המעבר דירה ישנה לא תהא חבות משמעותית במס. הוראות המעבר נקבעו בכדי למנוע בטווח הקצר הטבה משמעותית במס למרובי הדירת ביחס לדין הקודם ובנוסף למנוע מכירה לא מבוקרת של דירות בתקופה קצרה בשל הוראות המיסוי החדשות מחד, ומאידך – בכדי לאפשר לציבור להיערך לקראת החקיקה החדשה.

התנאים להחלת החישוב הליניארי החדש במכירת דירת מגורים מזכה בתקופת המעבר

א. מוכר (תא משפחתי) יוכל למכור בתקופת המעבר עד שתי דירות מגורים מזכות בחישוב הליניארי החדש.

ב. במכירה הראשונה בתקופת המעבר יכול כל מוכר למכור דירה בחישוב ליניארי חדש בין אם ימכור דירה אחת בתקופה הקובעת ובין אם ימכור שתי דירות.

במכירה השניה בתקופת המעבר, שבגינה מתבקש החישוב הליניארי החדש, על המוכר לעמוד בתנאי לפיו הוא לא מכר ב-4 שנים שקדמו למכירה דירה אחרת בפטור ממס, לרבות פטור חלקי, למעט פטורים כמפורט בסעיף 49ב(1)(א)-(ד) כנוסחו טרם ביטולו בתיקון.

כך, לדוגמא, אף מכירה בפטור לפי חוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים – הוראת שעה) התשע"א-2011, מהווה כמובן מכירה בפטור ותקופת ה-4 שנים תימנה ממכירה אחרונה לפי חוק הוראת השעה.

יובהר כי, מכירה של דירה בליניאריות החדשה לא תחשב לעניין סעיף 49ב(1) לחוק כנוסחו טרם ביטולו בתיקון 76 כמכירה בפטור.

בהקשר לכך יובהר כי, בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק בדיקת הזכאות במקרה של מימוש זכות לקבלת זכות תהיה במועד הענקת הזכות לקבלת הזכות ולא במועד המימוש.

לדוגמא:

מוכר שמכר בפטור לפי סעיף 49ב(1) ביום 31.12.13, יכול למכור דירה בליניאריות חדשה החל מיום 1.1.14. כאשר ירצה למכור דירה נוספת בליניאריות חדשה יהא עליו להמתין עד ליום 31.12.17 (תום 4 השנים). אם בניסיון להתגבר על תקופת ה-4 שנים ייתן המוכר אופציה לרכישת הדירה הנוספת בתקופת המעבר כאשר יום המימוש באופציה ייקבע ליום 31.12.17. בדרך זו ינסה לבצע מכר במסווה של אופציה. הוראות סעיף 149 לחוק יחולו במקרה זה וישללו את תכנון המס האגריסיבי הואיל ומדובר בחישוב מס מוטב.

לפיכך, המוכר לא יהא זכאי לחישוב הליניארי החדש הואיל וביום מתן האופציה לא היה זכאי לו.

ג. במקרה שמדובר במכירה של דירה שהתקבלה אצל המוכר במתנה לפני יום המער על המוכר לעמוד בתקופת הצינון הקבועה בסעיף 149' לחוק כנוסחו לפני התיקון. יודגש כי, עמידה בתנאי זה נדרשת הן במכירה הראשונה והן במכירה השנייה.

ד. המכירה אינה לקרוב כהגדרתו בסעיף 1 לחוק. בין אם המכירה בתמורה ובין ללא תמורה.

סייג במכירת דירות שהתקבלו בפטור לפי סעיף 62 (מתנה) בתקופה שבין 1.8.13 לבין 31.12.17

במטרה למנוע בתקופת המעבר, תקופה בה הזכאות לחישוב הליניארי החדש מוגבלת, את שכפול הזכאות ו/או עקיפה של יתר התנאים, נקבעה בסעיף 44(ד)(3) לחוק ההסדרים הוראה אנטי תכנונית שעניינה מכירת דירה שהתקבלה במתנה בידי מקבל המתנה.

כך נקבע כי, מקבל המתנה יוכל למכור את דירת המתנה בחישוב ליניארי חדש, רק אם נותן המתנה לו היה מוכר בעצמו את הדירה באותו מועד היה עומד בתנאי הוראת המעבר (פירוט לעיל בסעיף 3.2.1).

לדוגמא, היה ונותן המתנה מכר 2 דירות בתקופת המעבר בחישוב ליניארי חדש, לא יוכל מקבל המתנה למכור את דירת המתנה בחישוב ליניארי חדש ותקום חבות במס מלא (חישוב רגיל).

יודגש כי, במכירת דירה שהתקבלה במתנה השומה תצא בכל מקרה למוכר הרשום – מקבל המתנה וזכאותו לחישוב ליניארי תיבחן בהתאם לזכאות נותן המתנה ועמידה בתנאים המפורטים בסעיף 3.2.1.

במכירת דירה שנתקבלה במתנה כאמור, מקבל המתנה לא כפוף לתקופות הצינון הקבועות בסעיף 149' כנוסחו לפני תיקון 76, הואיל ורואים את נותן המתנה כאילו הוא "המוכר" לענין קביעת זכאותו של מקבל המתנה לחישוב ליניארי חדש (שכן מכירת דירת המתנה ממילא באה במניין הדירות הזכאיות אצל נותן המתנה לחישוב ליניארי חדש).

סייג – האמור אינו חל כאשר מדובר בדירה שנותן המתנה קיבל אותה הוא בעצמו במתנה כך שתקופת הצינון תחול לגבי נותן המתנה.

יובהר, חישוב המס הרגיל ייעשה בהתאם לנתונים של המוכר הרשום – מקבל המתנה.

לעניין מניין הדירות הזכאיות לחישוב ליניארי חדש יובהר:

- לנותן מתנה יימנו גם דירות שנמכרו בחישוב ליניארי חדש בידי מקבל המתנה;
- סדר המכירות אינו משליך, כך היה ומקבל המתנה מכר בליניאריות חדשה תיוותר לנותן המתנה זכאות לדירה אחת נוספת בלבד.
- למען הסר ספק, מקבל המתנה זכאי ל-2 מכירות בחישוב ליניארי חדש בגין דירות שלא קיבל במתנה.

לעניין תקופות הצינון החלות על מקבל המתנה המבקש להנות מחישוב ליניארי מיוחד יובהר:

• במכירה בתקופת המעבר:

1. מי שקיבל את הדירה במתנה בפטור לפי סעיף 62 לחוק מיום 1.8.13 ועד ליום 31.12.17 לא יהיה כפוף לתקופת צינון (אלא אם נותן המתנה קיבל אותה בעצמו במתנה).

2. מי שקיבל במתנה לפני 1.8.13 יהיה כפוף לתקופות הצינון לפי סעיף 149 בנוסחו לפני תיקון 76.

• במכירה לאחר תקופת המעבר – אין צורך בתקופות צינון.

3.2.2 מכירה לאחר תום תקופת המעבר

כל דירה שתימכר, ככל שהמוכר ימשיך להשתייך לאוכלוסיית מרובי הדירות, תקים חבות במס לפי חישוב ליניארי חדש. אין מגבלה לעניין היקף המכירות אולם יובהר כי כתמיד פקיד השומה יכול לקבוע כי היקף המכירות ונסיבותיהן עולות לכדי עסקת אקראי או עסק ולחייב במס כהכנסה פירותית (שיעורי המס הקבועים בסעיף 121 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961).

3.3 הסדר המס החל במכירת דירת מגורים מזכה בידי מוכר שהוא בעלים של דירה יחידה

הפטור במכירת דירה יחידה לתא משפחתי המאפשר לשחלף את דירת המגורים היחידה אחת ל-18 חודשים נותר על כנו אולם אף בסעיף פטור זה בוצעו התאמות. ההתאמות בוצעו כך שמחד לא ייפגע פטור זה המהווה פטור סוציאלי בשל החזקות מינוריות אחרות ומאידך כך שלא ינוצל הפטור למכירות עסקיות בכסות מכירת הדירה הסוציאלית.

הפטור לפי סעיף 49ב(2) כנוסחו החדש חל על מכירות החל מיום 1.1.14.

בתקופת המעבר לא יחול פטור זה לגבי תא משפחתי שהיה מרובה דירות ביום המעבר והפך לבעל דירה יחידה בתקופת המעבר.

להלן יובהרו התנאים החדשים לקבלת הפטור

א. מוכר תושב ישראל – הפטור ממס לפי פרק חמישי 1 לחוק יינתן למוכר (תא משפחתי) תושב ישראל.

תושב חוץ יהיה זכאי לפטור ממס שבח לפי פרק זה רק אם אין לו דירה אחרת במדינת התושבות. לעניין זה, נקבעה חזקה לפיה יראו תושב חוץ כמי שיש לו דירה במדינה בה הוא תושב כל עוד לא המציא אישור משלטונות המס באותה מדינה כי אין לו (ולתא המשפחתי שלו) דירה כאמור.

יודגש כי אין להסתפק בתצהיר או כל מסמך אחר למעט אישור משלטונות המס באותה מדינה.

ב. הדירה הנמכרת היא דירתו היחידה של המוכר בישראל ובאזור במועד המכירה (לעניין זה יחולו הוראות סעיפים 49 ו-449 כמפורט להלן).

לאור העובדה שסעיף 49ב(1) לחוק בוטל וסעיף זה הפך להיות סעיף הפטור העיקרי (למעט הפטור הייחודי לדירות ירושה ו-49ה) בוטל התנאי שהיה בסעיף עד לתיקון לפיו היה נדרש שגם ב-4 שנים שקדמו למכירה המוכר לא היה בעלים של יותר מדירה אחת. כמו כן יובהר כי מוכר המחזיק מספר דירות ומוכר את כולן בו זמנית, אחת מהדירות, לפי בחירתו, תחשב לדירה יחידה ובכפוף להוראות המעבר (באופן דומה לקבוע בהו"ב 3/13 לעניין מס רכישה).

ג. המוכר הוא בעל הזכות בדירה במשך 18 חודשים לפחות מיום שהיתה לדירת מגורים. תקופה זו נמנית מיום שהיתה הדירה הנמכרת לדירת מגורים כהגדרתה בסעיף 1 קרי מיום שבנייתה נסתיימה (לדוגמא מיום קבלת טופס 4) ולא מיום רכישתה.

תנאי זה נוסף כדי למנוע ממשקיעים את ניצול הפטור לדירה יחידה מיד עם קבלת טופס 4, כפי שנעשה לדוגמא בקבוצות רכישה בהן המשקיעים מוכרים את הדירה מיד עם קבלת טופס 4 ועוברים להשקעה בפרויקט הבא.

לאור התכלית העומדת בבסיס ההוראה יובהר כי, במקרה שהדירה הנמכרת מהווה דירה חליפית לדירה שנהרסה ונמכרה בפטור שהוא מהווה דחיית מס, כגון פינוי בינוי ותמ"א 38/2 יש לכלול במניין התקופות גם את התקופה שבה החזיק המוכר בדירה הישנה שנהרסה כדירת מגורים. כמו כן יובהר כי, במקרה של מכירת דירה שהתקבלה בירושה יש לכלול במניין התקופות גם את התקופה שבה החזיק המוריש בדירה כדירת מגורים (רלבנטי רק כאשר אין זכאות לפטור 49ב(5) לחוק).

ד. המוכר לא מכר ב-18 החודשים שקדמו למכירה דירה אחרת בפטור ממס לפי סעיף 49ב(2) לחוק. (נותן ללא שינוי).

ה. בניגוד לדין הקודם, הפטור לפי סעיף 49ב(2) יחול החל מיום 1.1.14, גם על חלק בדירה שאינו עולה על 1/3 וגם על דירת מגורים שהושכרה בשכירות מוגנת לפני 1.1.97. יחד עם זאת, הוראות מסלול פטור זה לא יחולו במכירת חלק בדירה שאינו עולה על 1/3 ממנה (לפני התיקון - פחות מ-1/4), וכן לא יחול על מכירת דירת מגורים שהושכרה בשכירות מוגנת לפני 1.1.97, ככל שהוחלה על הללו החזקה הקבועה בסעיף 49 בעת מכירת דירה אחרת בפטור ממס לפי פסקה זו (להלן – "**הספיחים**"). מחד, ספיחי הדירה, כמפורט לעיל, לא ישללו את הפטור במכירת דירה שהיא במהותה דירת המגורים העיקרית (החזקות בסעיף 49ג), מאידך, מרגע שקיבל המוכר פטור ממס בגין הדירה העיקרית על אף הספיחים, לא יוכל המוכר למכור את הספיחים בפטור ממס לפי פסקה 49ב(2) לחוק, אף אם יהיו בידיו, בעת המכירה, "דירה יחידה".

באופן זה, כאשר המוכר מחזיק בדירה וספיחים, לעולם, מכירת הספיחים לא תהנה מפטור לפי סעיף 49ב(2) לחוק (למעט אם הדירה העיקרית נמכרת קודם בחיוב או בפטור שלא לפי סעיף זה, כגון 49ב(5) תמ"א, פינוי בינוי).

לעניין זה, אין חשיבות לסדר המכירות במצב של החזקת דירה עיקרית וספיח – בין אם הדירה נמכרת לפני הספיח ובין אם אחריה – מכירת הספיח לא תהנה מפטור עפ"י פסקה זו ומכירת הדירה העיקרית תהיה פטורה ממס.

יחד עם זאת, ניתן למכור את הספיח בפטור ממס שלא לפי מסלול זה (49ב(2)) אלא לפי מסלול פטור אחר כדוגמת פינוי בינוי, 49ה, 49ב(5) וכיוצ"ב.

חזקת דירה יחידה

כפי שצוין לעיל, לאור העובדה שמסלול זה נותר כמסלול פטור עיקרי ובכדי למנוע שלילתו בשל החזקות מינוריות בדירות מגורים נוספות או החזקות שאינן יוצרות חלופת מגורים אמיתית, תוקנו החזקות הקבועות בסעיפים 49 ו-449 לחוק.

סעיף 49ג' המתוקן – בעקבות התיקון, יראו מוכר כבעלים של דירה יחידה, גם אם יש לו, בנוסף על הדירה הנמכרת:

א. דירה שנרכשה כתחליף לדירה הנמכרת בתקופה של 18 חודשים שקדמו למכירה. במקרה שנרכשה דירה "על הנייר" הרי שבהתאם להגדרת "דירת מגורים" היא לא נחשבת לדירה נוספת עד לסיום בנייתה. יובהר כי במקרה זה ובכדי לא לסכל את תכלית ההוראה בנוגע לדירה חלופית, תקופת ה-18 חודשים תמנה מיום סיום בנייתה של הדירה החליפית שנרכשה. (כפי שהיה עד לתיקון).

ב. דירה שהושכרה בשכירות מוגנת לפני יום 1.1.1997 (כפי שהיה עד לתיקון).

ג. חלק מדירה ששיעור החזקתו של המוכר בה לא עלה על $\frac{1}{3}$ (לפני התיקון פחות מ- $\frac{1}{4}$). יובהר כי אין לצרף חלקי זכויות במספר דירות שונות שאינן באותו בניין לעניין זה. לדוגמא מי שמחזיק בנוסף לדירה הנמכרת 20% בדירה בירושלים ו-25% בדירה בנתניה תחול עליו החזקה שבסעיף, כך שהדירה הנמכרת תחשב לדירה יחידה.

ד. דירה שהתקבלה בירושה על ידי בן זוגו של המוריש או צאצא של המוריש, או בן זוגו של צאצא של המוריש ולפני פטירתו המוריש היה בעלים של דירה אחת בלבד. דירה זו ניתן לזהותה כדירה שניתן למכרה בפטור ייחודי ונוסף לפי סעיף 49ב(5) ולפיכך הזכויות בה לא צריכות לשלול את הפטור בגין הדירה העיקרית בין אם נמכרה לפני הדירה העיקרית ובין אם לאחריה.

סעיף 49ד המתוקן – במקביל לתיקון שיעור החזקה שבסעיף 49ג, תוקן גם שיעור ההחזקה שבסעיף 49ד לחוק כך שיראו כדירת מגורים נוספת של המוכר גם דירה, בבעלותו של איגוד, העונה על התנאים הקבועים בסעיף, שחלקו של המוכר בה, באמצעות זכויותיו באיגוד, במישרין/בעקיפין עולה על $\frac{1}{3}$ (לפני התיקון – לפחות $\frac{1}{4}$), והיא לא הושכרה בשכירות מוגנת לפני יום 1.1.1997.

זכאות לפטור לפי סעיף 49ב(2) בתקופת המעבר

כדי לא לאפשר בתקופת המעבר מכירה של יותר משתי דירות ישנות בלא חיוב במס או כמעט בלא חיוב במס בשל החישוב הליניארי החדש, נקבע, כי בתקופת המעבר הזכאות לפטור לפי סעיף 49ב(2) לחוק לא תחול על מי שביום המעבר (1.1.14) היתה לו יותר מדירת מגורים אחת, כאשר לעניין מניין הדירות יחולו הוראות סעיף 49ג לחוק כנוסחו לאחר התיקון. לדוגמא: מי שהחזיק בשתי דירות כאשר אחת מהן התקבלה מהורה בירושה והיותה דירה יחידה בעיזבון, יוכל למכור את הדירה האחרת בפטור לפי סעיף 49ב(2) החדש.

3.4 הסדר המיסוי החל במכירת דירת מגורים מזכה בידי תושב חוץ

לעניין הוראות הפטור, החקיקה הבחינה בין מכירת דירת מגורים מזכה בידי תושב חוץ לבין מכירת דירת מגורים בידי תושב ישראל אשר רק הוא ייהנה מהפטורים לפי פרק חמישי 1 (למען הסר ספק, אף הוראות סעיף 49ב(5)) וזאת ממספר טעמים. הטעם העיקרי לשינוי הינו שלתושב החוץ לרוב דירת מגורים המהווה את דירתו העיקרית במדינת תושבותו בשונה מתושב ישראל שזוהי בדרך כלל דירת מגוריו, משמע, הדירה בידי תושב החוץ כמוה כדירת השקעה או דירה נוספת.

תושב החוץ יתמסה כמרובה דירות אף אם הדירה הנמכרת הינה דירתו היחידה בישראל

יובהר כי אין בקביעת מנהל מיסוי מקרקעין לעניין סיווגו של המוכר, האם תושב ישראל אם לאו, בכדי להשליך לעניין קביעת מעמדו בידי פקיד השומה.

מכירה בין 1.1.14 – 31.12.17 (תקופת המעבר)

הוראות זהות להוראות החלות על מוכר תושב ישראל מרובה דירות כמפורט בסעיף 3.2 לעיל אף אם בבעלות דירה יחידה. קרי, תושב החוץ יכול למכור עד 2 דירות בליניאריות חדשה ובכפוף לשאר הוראות תקופת המעבר.

מכירה לאחר תום תקופת המעבר

מכירה בליניאריות חדשה – זהה למרובה דירות אף אם בבעלותו בישראל דירה אחת בלבד.

3.5 הסדר המיסוי במכירת דירות יוקרה

בעקבות תיקון 76 נוסף סעיף 49(א1) לחוק הקובע סכום תקרה לפטור בגובה 4,500,000 ₪² כך שהמוכר יהיה זכאי לפטור עד גובה התקרה וכל סכום מעבר לתקרה יחויב במס שבח כדמי מכר של זכות אחרת במקרקעין שהיא דירת מגורים מזכה. יודגש כי, התקרה הינה לדירה, כלומר במכירת חלק מדירה תינתן תקרה יחסית לפי החלק הנמכר בדירה.

ביחס זהה למלוא שווי המכירה יינתנו גם הניכויים והתוספות ושיעור המס שיחול על השבח הריאלי החייב יהיה בהתאם לאמור בפסקה 3.1 לעיל.

יובהר כי בתקופת המעבר הזכאות להחלת החישוב הליניארי המיוחד על חלק זה יהיה בכפוף לעמידה בהוראות המעבר הרלוונטיות.

לדוגמא: כאשר נמכרת דירת יוקרה לקרוב בתקופת המעבר תוך ניצול הפטור לפי 49ב(2), בשל העובדה שעסקינן במכירה לקרוב, הפרש השווי המקיים חבות במס יתמסה לפי חישוב מס רגיל ולא חישוב ליניארי חדש.

3.6 פטור חד פעמי – סעיף 49ה

סעיף 49ה לחוק בנוסחו טרם התיקון העניק פטור יחודי, חד פעמי, לתושבי ישראל המעוניינים למכור שתי דירות קטנות ולרכוש דירה אחת (להלן – משפרי דור).

בשל השינוי שחל במנגנון הפטורים והמעבר לפטור לדירה יחידה, הפטור שלפי סעיף 49ה יינתן רק כאשר בבעלות המוכר שתי דירות בלבד (למעט אם נרכשה הדירה החלופית טרם מכירת מי מהדירות הישנות) כך במכירת הדירה הראשונה יחול הפטור לפי סעיף 49ה לחוק ומכירת הדירה השנייה תהיה זכאית לפטור ממס לפי סעיף 49ב(2) לחוק.

התנאים הנוספים למתן הפטור שלפי סעיף 49ה:

- המוכר מכר את הדירה הנוספת בפטור ממס, בתוך 12 חודשים מיום מכירת הדירה הראשונה.
- סכום שתי הדירות (הראשונה והנוספת) לא עולה על 1,986,000 ₪ נכון ל-2013 (להלן – **סכום התקרה**).
- המוכר רכש בשנה שלפני מכירת הדירה הנוספת או ירכוש בשנה שלאחר מכירתה, דירת מגורים אחרת ("דירה חליפית"), בסכום השווה לשלושה רבעים לפחות משווי שתי הדירות שנמכרו.

עלה סכום שתי הדירות על סכום התקרה, אך לא עלה על 3,303,000 ₪ נכון ל-2013, יהיה המוכר זכאי לפטור ממס לגבי המכירה של הדירה הראשונה לפי סעיף 49ה, על סכום ההפרש שבין סכום התקרה לבין סכום השווי של הדירה הנוספת. את יתרת סכום השווי של הדירה הראשונה יראו כדמי מכר של זכות אחרת במקרקעין אשר תחויב במס באופן יחסי לחלק החייב לפי החישוב הרגיל.

יובהר, כי הדירה החלופית הנרכשת יכולה להתחייב במס רכישה לפי שיעורי המס הקבועים לדירה יחידה, הגם שיש בבעלות המוכר יותר מדירת מגורים אחת, ובלבד שהיא עומדת בתנאי סעיף 9(ג1) ו-49ה(א).

² סכום זה יעודכן בתחילת כל שנה בהתאם לשיעור עליית המדד.

3.7 סייג לדירה שהתקבלה במתנה – סעיף 149

סעיף 149 לחוק קובע כי בעת מכירת דירת מגורים שהתקבלה במתנה יחולו תקופות צינון שונות שעל המוכר להמתין טרם יהיה זכאי לפטור ממס בין קבלת הדירה במתנה ובין מכירתה.

מטרת הוראה זו למנוע שכפול פטורים של אדם באמצעות קרוביו (הוראה אנטי תכנונית). תקופת הצינון שהיתה קבועה בסעיף, ערב תיקון 76, נעה בין שנה לארבע שנים והיתה תלויה במספר גורמים – הקשר המשפחתי בין נותן המתנה למקבל, מגוריו של מקבל המתנה בדירה ובמקרה זה אף מצבו המשפחתי של המקבל.

כדי לפשט את הסעיף ולהתאימו לרציונל החדש במיסוי דירות מגורים תוקן הסעיף כך שההבחנה היחידה לעניין תקופות הצינון הקבועות סעיף תבסס על מגורי מקבל המתנה בדירה שהתקבלה במתנה. אם התגורר בדירה תקופת הצינון לעניין זכאותו לפטור לפי הפרק תהיה שלוש שנים מיום שהחל לגור בה דרך קבע בהיותו בעלה, ואם לאו 4 שנים מיום שקיבלה במתנה.

יובהר, כי לצורך בחינת הזכאות לפטור לפי סעיף 149ב(2) לחוק, בדירה שנתקבלה במתנה, יוכלו הוראות סעיף 149' בנוסחו החדש על מכירות מיום 1.1.14 גם אם המתנה התקבלה לפני יום זה.

3.8 הוראות שונות

א. מס יסף

מס יסף חל במכירת דירה ששווי המכירה עולה על 4 מיליון ₪. יובהר כי במקרה שנמכרת דירת מגורים מזכה בחישוב הליניארי החדש, חלק השבח הריאלי עד יום המעבר הפטור ממס, לא יתווסף להכנסה החייבת לצורך חישוב החבות במס יסף לפי סעיף 121ב לפקודה.

ב. קיזוז הפסדים

למען הסר ספק יובהר כי אין חובה לקזז הפסד הון לפי הוראות סעיף 92 לפקודה כנגד חלק השבח הריאלי עד יום המעבר הפטור ממס.

ג. היחס בין הוראות הרפורמה להוראות הפטור הייחודיות במכירת דירה במסגרת תמ"א 38/2 ובמסגרת מתחת פינוי בינוי

הוראות הפטור הייחודיות הניתנות במכירת דירות בעסקאות תמ"א 38/2 ובעסקאות פינוי בינוי נותרו ללא שינוי.

בשל הוראות הרפורמה המבחינות בין הפטור הניתן לבעלי דירה יחידה לבין מיסוי אוכלוסיית מרובי הדירות, קיימת חשיבות רבה לעניין מניין הדירות שבבעלות התא המשפחתי. לעניין זה, בשל דחיית יום המכירה בעסקאות אלה מכוח הוראות פרק חמישי 4 והוראות פרק חמישי 5 לחוק לפי העניין, יימנו דירות אלה במניין הדירות של התא המשפחתי ככל שלא הגיע יום המכירה אולם לאחר שחל יום המכירה אין לראות בתא המשפחתי כבעלי דירת מגורים מזכה במתחמים אלה (שכן הינו בעלים של דירה על הנייר).

לדוגמא :

לתא משפחתי דירה שנמכרה ליזם במתחם שהוכרז כמתחם פינוי בינוי, דירה בבניין בו מתבצע תמ"א 38/2 בגינה נחתם הסכם עם יזם ודירה נוספת.

תא משפחתי זה יסווג כמרובה דירות ככל שיוס המכירה בעסקת הפינוי בינוי ו/או התמ"א לא הגיע. אולם מרגע שחל יום המכירה בשני הפרויקטים הללו ייחשב התא המשפחתי כמחזיק בדירת מגורים מזכה אחת (שכן מרגע זה הוא בעלים של 2 דירות על הנייר בלבד – האחת במתחם פינוי הבינוי והשניה בעסקת התמ"א).

ד. דירה שהושכרה למגורים

למען הסר ספק, במכירת דירת מגורים מזכה אשר הושכרה למגורים והמוכר בחר להחיל על הכנסותיו מדמי השכירות את הוראות מסלול המס המופחת (10% מס לפי סעיף 122 לפקודת מס הכנסה) או את מסלול הפטור המלא (על פי חוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), התש"ן-1990), לא ייהנה המוכר מניכוי הוצאות שוטפות בניכוי מהשכר, לרבות **הוצאות מימון**, למרות שלא ניתן היה לתבוע אותן אצל פקיד השומה במסלולים אלו, וזאת משום שמסלולים אלו מגלמים בתוכם הכרה של ההוצאות השוטפות ובתוכם הפחת.

יודגש, כי הוראת ביצוע 5/2007 והתוספת מכוחה בעינן עומדות, משמע, יש לחשב את הפחת שהמוכר היה רשאי לדרוש בתקופות בהן הדירה היתה מושכרת ולהוסיפו לשווי המכירה או להפחיתו משווי הרכישה בהתאם לאמור בהוראת הביצוע ובתוספת.

4. טפסי דוח

לצורך יישום תיקון החוק, ייעול הטיפול בדירות מגורים ומתן כלי בקרה למייצגים לבדיקת הזכאות למסלולי המיסוי השונים, נקבעו מספר טפסים חדשים ועודכנו טפסים קיימים.

4.1 טפסים חדשים

נקבע טופס חדש לדיווח על מכירת דירת מגורים מזכה פטורה לפי פרק חמישי 1 ע"י תושב ישראל. הטופס כולל מספר מבחני עזר לקביעת מעמדו של המוכר כתושב ישראל. הטופס ימצא הן כטופס בדיד והן ישולב בטופס ההצהרה על מכירת דירת מגורים מזכה פטורה ללא זכויות בניה (מש"ח 7000 בצבע ורוד).
מספר הטופס החדש – 7913

נקבע טופס חדש לדיווח על בקשה להחלת חישוב מס על השבח הריאלי בליניאריות חדשה. הטופס כולל את התנאים לזכאות לחישוב הליניארי החדש בתקופת המעבר. הטופס ימצא כטופס בדיד בלבד וישמש כאמור עד לתום תקופת המעבר – 31.12.2017.
מספר הטופס החדש – 7914

4.2 טפסים מעודכנים

עודכן והותאם טופס הצהרה על מכירת דירת מגורים מזכה פטורה שאינה כוללת זכויות בניה (טופס 7000 בצבע ורוד). בטופס, בסעיף 2, שולבה בקשה להחלת החישוב הליניארי החדש במקרה של מכירת דירה פטורה בשווי שמעל תקרת הפטור (בתקופת המעבר יש לצרף גם טופס 7914). כמו כן, שולב בטופס כאמור טופס 7913 לגבי תושב ישראל, בנוסף, בוטלה ההתייחסות לבקשה לפטור לפי סעיף 49ב(1) והותאמו השדות למילוי בהתייחס לבקשה לפטור לפי סעיף 49ב(2) ו-49ה.

עודכן טופס הצהרה על מכירת זכות במקרקעין/פעולה באיגוד (טופס 7002 – כחול) לגבי בקשה להחלת החישוב הליניארי החדש.

עודכן טופס בדיד של בקשה לפטור במכירת דירת מגורים מזכה פטורה (טופס 2998 – ורוד). בטופס שולבה התייחסות למבחני תושב ישראל, בוטלה הבקשה לפטור לפי סעיף 49ב(1) והותאמו שדות הפטורים לפי סעיף 49ב(2) ו-49ה.

עודכן טופס 2990 – שומה עצמית למס שבח. נבנה טופס שמותאם לחלוקה הליניארית של השבח הראלי בהתאם לחישוב הליניארי החדש. מספר הטופס המעודכן יהיה 2990/א.

4.3 אופן הגשת הצהרה

הצהרה על מכירת דירת מגורים מזכה חייבת תוגש בטופס 7002. במקרה שהמוכר מבקש להחיל עליו את החישוב הליניארי החדש יש לצרף להצהרה טופס 7914.

בכל מקרה יש לצרף להצהרה שומה עצמית בטופס 2990 (חישוב רגיל) או 2990/א (חישוב ליניארי חדש) אותה ניתן לערוך באמצעות היישום שבאתר רשות המיסים באינטרנט (בכתובת www.mof.gov.il/taxes).

הצהרה על מכירת דירת מגורים מזכה פטורה ללא זכויות בניה תוגש בטופס 7000. במקרה ששווי המכירה עולה על גובה התקרה והמוכר מבקש להחיל עליו את החישוב הליניארי החדש יוגש גם טופס 7914. יודגש כי במקרה של מכירה בשווי שמעל התקרה יש להגיש גם שומה עצמית לגבי החלק העודף.

הצהרה על מכירת דירת מגורים מזכה פטורה הכוללת זכויות בניה תוגש בטופס 7002. להצהרה יצורף טופס 2998 (בקשה לפטור לדירה מזכה), טופס 7914 אם מבוקש להחיל חישוב לפי ליניאריות חדשה וכן שומה עצמית.

דגשים:

- יש להשתמש בטפסים החדשים והמעודכנים בעת הגשת הצהרה על מכירת דירת מגורים מזכה שיום המכירה הינו מתאריך 1.1.2014 ואילך.
- כל הטפסים כולל טפסי ההצהרה יופיעו באתר האינטרנט של רשות המיסים. את הטפסים ניתן יהיה להדפיס מהאתר, למלא ולהגיש למשרד האזורי.

5. דיווח במערכת הממוכנת

לצורך יישום הוראות התיקון – חישוב מס השבח בהתאם לליניאריות החדשה ומתן פטור למכירה עד שווי התקרה, נקבעו קודים חדשים ייעודיים במערכת הממוכנת. להלן אופן השידור במשרדים האזוריים בכל מסלול מיסוי:

- מכירת דירת מגורים מזכה חייבת בליניאריות חדשה תשודר לפי סוג נכס 03 וסוג חישוב 302.
- מכירת דירת מגורים מזכה חייבת בליניאריות רגילה תשודר לפי סוג נכס 03 וסוג חישוב 002.
- מכירת דירת מגורים מזכה פטורה בפטור מלא (שווי מכירה אינו עולה על תקרת הפטור) תשודר לפי סוג נכס 01 וסוג חישוב 492/495/499 (בהתאמה לסעיפי הפטור 492 – 495ב(2), 495 – 499ב(5) ו-499ה).
- מכירת דירת מגורים מזכה פטורה ששווי מכירתה עולה על התקרה וחייבת על החלק העודף בליניאריות חדשה ישודרו שתי שומות כדלקמן:

- שומה פטורה לפי סוג נכס 01 וסוג חישוב 492/495 (עד תקרה).
- שומה חייבת לפי סוג נכס 03 וסוג חישוב 302 כאשר כל מרכיבי השומה יחושבו לפי החלק היחס של עודף השווי שמעל תקרת הפטור חלקי כל שווי המכירה.

- מכירת דירת מגורים מזכה פטורה ששווי מכירתה עולה על התקרה וחייבת על החלק העודף בליניאריות רגילה תשודר בשתי שומות כדלקמן :

1. שומה פטורה לפי סוג נכס 01 וסוג חישוב 492/495.
2. שומה חייבת לפי סוג נכס 03 וסוג חישוב 002.

יודגש כי הודעות השומה יפרטו את סוגי החישוב החדשים ויציגו את אופן חישוב המס.

נספח

דוגמא לקומבינציה ודירות יוקרה

מכירת דירה עם זכויות בנייה בעסקת קומבינציה של 60% (קבלן). שווי מכירה של עסקת הקומבינציה נקבע לסך של 7 מיליון ₪. כאשר שווי הדירה (100%) ללא הזכויות 5 מיליון ₪.

מאחר ובהתאם לתיקון סעיף 49א(ב) הפטור ניתן על חלק הנמכר הרי שמתוך 7 מיליון, 3 מיליון מיוחס לדירה (60% X 5 מיליון) והשאר – 4 מיליון לזכויות. בדוגמא זו החל מיום 1.8.13 ועד ל-31.12.13 מיליון פטורים ו-4 מיליון חייבים. החל מיום 1.1.14, עם כניסתו לתוקף של 49א(א1), הגבלת הפטור לדירות יוקרה, יש להשוות את שווי הדירה ללא הזכויות לתקרה לדירות יוקרה. מאחר ונמכרו 60%, יש להשוות ל-60% מהתקרה, כלומר התקרה הרלוונטית – 2.7 מיליון (60% X 4.5 מיליון). ולכן החל מה-1.1.14 יהיו עוד 300,000 חייבים במס, אולם בכפוף להוראות המעבר הם יהיו זכאים לחישוב הליניארי החדש. סה"כ 4.3 מיליון ₪ חייבים במס (4 מיליון חישוב רגיל ו-300,000 חישוב ליניארי חדש) ואילו 2.7 מיליון פטורים.

הערה : אין להזדקק לתוכן חוזר זה מבלי לקבל עצה מקצועית מתאימה שכן אין מטרת החוזר אלא להפנות את תשומת הלב לאמור בו.

בכבוד רב,
גרינברג זבליק
רואי - חשבוני