

# מבזק מס 30/2011

פאהן קנה ושות'  
משרד ראשי:  
מגדל לוינסטיין  
דרך מנחם בגין 23  
תל-אביב 66184  
ת"ד 36172, מיקוד 61361

בעריכת רו"ח יגאל רופא, שותף, מנהל מחלקת המסים, פאהן קנה ושות'

טל' 03-7106666  
פקס' 03-7106660  
www.gtfg.co.il

## רפורמה במיסוי דירות מגורים

29 באוגוסט 2011

### רפורמה במיסוי דירות מגורים

#### דקל טיבי, רו"ח; יגאל מנשרוב, רו"ח

#### 1. תיקון חוק מיסוי מקרקעין - הוראת שעה - מס' 71

סעיף 49ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין קובע כי מכירת "דירת מגורים מזכה" (להלן: "דירה מזכה") כהגדרתה בסעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין קרי, דירה בבעלותו של יחיד (להלן: "המוכר") אשר שימשה בעיקרה למגורים במהלך 4 השנים שקדמו למכירתה או במהלך 80% מתקופת הבעלות בה כל ארבע שנים תהא פטורה ממש פרט לחריגים שנקבעו בסעיף.

במסגרת התיקון נקבע כהוראת שעה כי בתקופה שמיום 1 בינואר 2013 ועד ליום 1 בינואר 2021 ניתן יהיה למכור דירה מזכה בהתאם להוראות הסעיף בחלוף 8 שמונה שנים מהמועד שבו נמכרה דירת מגורים אחרת בפטור ממש. קרי, נמכרה לדוגמה דירה מזכה בפטור ממש ביום 4 בדצמבר 2009 בהתאם להוראות סעיף 49ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין ניתן יהיה למכור דירה מזכה נוספת בפטור ממש בהתאם להוראות הסעיף האמור רק ביום 5 בדצמבר 2017.

#### 2. פטור ממש שבח במכירת דירת מגורים שאינה דירת מגורים מזכה בהתאם להוראת השעה

2.1 סעיף 6 להוראת השעה קובע כי מכירת עד שתי דירות מזכות תהא פטורה ממש שבח, עד לתמורה בסך של 2.2 מיליון ש"ח בגין כל דירה בנפרד (להרחבה ביחס להוראת השעה ראה מבזק מס' 30/2011 מיום 14/2011 מיום 24 בפברואר 2011).

2.2 במסגרת התיקון, נוסף סעיף 6א להוראת השעה הקובע כי במכירת עד שלוש דירות מגורים שאינן

### לקהל לקוחותינו וידידנו, שלום רב.

הרינו להביא לידיעתכם כי ביום 1 באוגוסט 2011 התקבל בכנסת חוק מיסוי מקרקעין (תיקוני חקיקה) (הוראות שעה), התשע"א-2011 (להלן: "התיקון") לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין").

במסגרת התיקון נקבע כי ניתן יהיה למכור "דירת מגורים מזכה" בהתאם להוראות סעיף 49ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין בתקופה שמיום 1 בינואר 2013 ועד ליום 1 בינואר 2021 רק אם חלפו 8 שנים מהמועד שבו נמכרה הדירה האחרונה בפטור ממש.

כמו כן, תוקנו הוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (הגדלת ההיצע של דירות מגורים - הוראת שעה), התשע"א-2011 (להלן: "הוראת השעה") כך שניתן יהיה למכור בפטור ממש, מלא או חלקי, דירות מגורים שאינן עונות להגדרה "דירת מגורים מזכה".

### לשאלות ביחס לתיקון ניתן לפנות במשרדנו ל:

דקל טיבי, רו"ח

טל': 03-7106687

[Dekel.Tibi@il.gt.com](mailto:Dekel.Tibi@il.gt.com)

יגאל מנשרוב, רו"ח

טל': 03-7106689

[lgal.Manasherov@il.gt.com](mailto:lgal.Manasherov@il.gt.com)

כמו כן, את שאלותיכם ניתן לשלוח בדואר אלקטרוני לכתובת [Tax@gtfg.co.il](mailto:Tax@gtfg.co.il) או לפקס 03-7106680

בברכה,

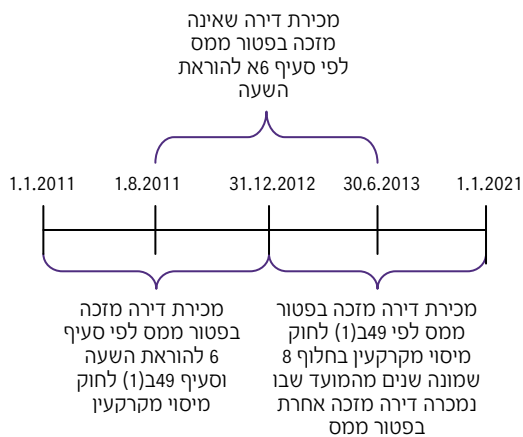
פאהן קנה ושות'

עלון זה מופץ לרשימת לקוחותינו וידידנו. במידה ואינך מעוניין לקבלו או ברצונך לשלוחו לגורם נוסף, נשמח להיענות לבקשותיך באמצעות מספר הפקס המצוין בראש העמוד או באמצעות כתובת הדוא"ל: [Tax@gtfg.co.il](mailto:Tax@gtfg.co.il). לפי בקשת הקוראים, מופץ העלון בעיקר באמצעות דואר אלקטרוני. במידה ואינך מקבלו באופן זה והנך מעוניין בכך, אנא פנה אלינו באמצעות כתובת הדוא"ל המצוינת לעיל. נשמח להיענות לבקשתך.

- עלון זה נועד למסירת מידע בלבד ואין לראות בו חוות דעת או ייעוץ מקצועי -

### 3. סיכום

- 3.1 הוראת השעה מאפשרת לאחר התיקון קבלת שלושה פטורים ממס שבח, בגין מכירת דירות מגורים מזכות ודירות מגורים שאינן מזכות.
- 3.2 שימוש בסעיף אחד מסעיפי הפטור יש בו כדי לגרום מכמות הפטורים אשר ניתן לקבל בסעיף אחר. לדוגמא, מי שמכר 2 דירות מגורים שאינן מזכות בפטור ממס בהתאם להוראות סעיף 6א להוראת השעה אינו רשאי למכור לאחר מכן דירת מגורים מזכה בפטור ממס בהתאם להוראות סעיף 6 להוראת השעה אלא רק בהתאם להוראות סעיף 6א(1) (בכפוף לעמידתו בהוראות הסעיף).
- 3.3 לאור האמור לעיל, מומלץ לבחון היטב את אופן השימוש בהוראות הפטור השונות על מנת למקסם את הטבות המס המוענקות בהתאם להוראת השעה ובהתאם להוראות סעיף 6א(1) לחוק מיסוי מקרקעין.
- 3.4 ציר זמן ביחס לזכאות לפטור ממס בהתאם להוראת השעה וסעיף 6א(1).



דירות מגורים מזכות, יחול פטור ממס שבח, בכפוף לתנאים המפורטים להלן:

2.2.1 הפטור יינתן ביחס למכירת דירת מגורים שאינה דירה מזכה **מיום 1 באוגוסט 2011 ועד ליום 30 ביוני 2013**.

2.2.2 תקרת הפטור **בגין כל דירת מגורים** הינה עד לסך של 2.2 מיליון ש"ח (להלן: "**תקרת הפטור**").

היה והתמורה עלתה על תקרת הפטור, יחויב המוכר במס בסכום המתקבל מהכפלת סכום המס שהיה על המוכר לשלם במכירתה, אלמלא הפטור לפי הוראת השעה, בהפרש שבין שווי מכירת דירת המגורים המזכה לתקרת הפטור מחולקת בשווי מכירת דירת המגורים המזכה.

2.3 הפטור **לא יינתן** בהתקיים אחד מאלה:

2.3.1 המוכר קיבל את דירת המגורים שאינה מזכה בלא תמורה בתקופה שמיום 5 ביוני 2011 ועד ליום 30 ביוני 2013.

2.3.2 מכירת דירת המגורים שאינה מזכה היא מכירת לקרוב כהגדרתו בסעיף 6(ב)(2) לחוק מיסוי מקרקעין.

2.3.3 **לא נקבע** בהסכם המכירה כי על הדירה לשמש למגורים **במשך שנתיים רצופות** לפחות כאמור בסעיף 6א(ז) להוראת השעה וכי לרוכש ידוע כי יחויב בתשלום מס רכישה כאמור באותו הסעיף, אם לא יתקיים תנאי המגורים כאמור.

2.4 **סעיף 6א(ז) - תשלום מס רכישה בשיעור 15% בידי הרוכש**

בהתאם להוראות סעיף 6א(ז) להוראת השעה הרוכש יהא חייב **במס רכישה בשיעור 15%** אם ברכישת דירת המגורים שאינה מזכה, **הדירה לא שימשה למגורים במשך שנתיים רצופות** שתחילתן לא יאוחר מתום שישה חודשים מיום קבלת החזקה בדירה בידי הרוכש או מתום שנה מיום המכירה, לפי המוקדם.

2.5 יחסי הגומלין בין סעיף 6א(1), 6-א

2.5.1 נקבע כי שימוש בפטור בהתאם להוראות סעיף 6א להוראת השעה יובא במניין הפטורים לעניין סעיף 6.

2.5.2 במניין הפטורים לעניין סעיף 6א **יובא בחשבון** פטור שקיבל המוכר בהתאם להוראות סעיף 6א(1) לחוק מיסוי מקרקעין ו/או בהתאם להוראות סעיף 6 להוראת השעה.

2.5.3 לעניין סעיף 6א(1) לחוק מיסוי מקרקעין, לא יראו מכירה שלגביה ניתן פטור ממס, מלא או חלקי, בהתאם להוראות סעיף 6א להוראת השעה כמכירה פטורה ממס ואולם **לא יינתן פטור** בהתאם להוראות הסעיף האמור אם ניתן פטור **לשלוש דירות** בהתאם להוראת השעה.