

מבזק מס 7/2011

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

טל" 03-7106666
פקס' 03-7106660
www.gtfc.co.il

בעריכת רו"ח יגאל רופא, שותף, מנהל מחלקת המסים, פאהן קנה ושות'
הצעת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (הגדלת הייצע של דירות מגורים - הוראת שעה), התשע"א-2011

2 בפברואר 2011

הצעת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (הגדלת הייצע של דירות מגורים - הוראת שעה), התשע"א-2011

דקל טיבי, רו"ח; יגאל מנשרוב, רו"ח

להלן תפורט הצעת החוק.

1. פטור במכירת עד שתי דירות מגורים

במסגרת הצעת החוק מוצע לקבוע, כי במכירת עד שתי דירות מגורים, יחול פטור ממס שבח, בכפוף לתנאים המפורטים להלן:

נציין, כי פטור זה אינו בא להחליף פטורים אחרים להם זכאי היחיד במסגרת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין").

1.1 הפטור יינתן רק ביחס לדירת מגורים שנמכרה **מיום 1 בינואר 2011 ועד ליום 31 בדצמבר 2012** והעונה להגדרת "דירת מגורים מזכה" (להלן: "הדירה המזכה") 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.

1.2 תקרת הפטור **בגין כל דירה מזכה** (בנפרד) הינה עד לסך של 3 מיליון ש"ח (להלן: "תקרת הפטור"). היה והתמורה עלתה על תקרת הפטור, יחויב המוכר במס בסכום המתקבל מהכפלת סכום המס שהיה על מוכר לשלם במכירתה, אלמלא הפטור לפי הצעת החוק, בהפרש שבין שווי מכירת הדירה המזכה לתקרת הפטור מחולקת בשווי מכירת הדירה המזכה.

1.3 המוכר מחויב למכור את כל זכויותיו בדירה המזכה. במכירת חלק מהדירה המזכה, תותאם

לקהל לקוחותינו וידידנו, שלום רב.

הרינו להביא לידיעתכם כי ביום 17 בינואר 2011 פורסמה הצעת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (הגדלת הייצע של דירות מגורים - הוראת שעה), התשע"א-2011 (להלן: "הצעת החוק")

במסגרת הצעת החוק, מוצע כי בגין מכירת עד שתי דירות מגורים יחול פטור ממס שבח, המוגבל לתמורה בסך של 3 מיליון ש"ח בגין כל דירה בנפרד. מוצע להגדיל את שיעור המס רכישה לגבי רכישת דירה שאינה דירה יחידה. כמו כן מוצע לקבוע, כי בגין מכירת קרקע המיועדת לבניית דירות מגורים, אשר נרכשה לפני ה- 7/11/2001 יחול מס בשיעור של 20% (ללא חלוקה ליניארית).

לשאלות ביחס להצעת החוק ובנושאי מיסוי מקרקעין, ניתן לפנות במשרדנו ל:

דקל טיבי, רו"ח

טל': 03-7106687

Dekel.Tibi@il.gt.com

יגאל מנשרוב, רו"ח

טל': 03-7106689

Igal.Manasherov@il.gt.com

כמו כן, את שאלותיכם ניתן לשלוח בדואר אלקטרוני לכתובת Tax@gtfc.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@gtfc.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 -

ליום 7/11/2001¹ היא חייב בשיעור מס שולי, ויתרת השבח הראלי תהא חייבת בשיעור מס של 20%.

3.2 במסגרת הצעת החוק מוצע, כי על אף האמור בסעיף 48 לחוק מיסוי מקרקעין, מכירת זכות במקרקעין **מיום 15 בנובמבר 2010 ועד ליום 31 בדצמבר 2011** בידי יחיד, תהא חייבת במס הקבוע בסעיף 48א(ב) (שיעור מס של עד 20% ללא חלוקה ליניארית) לחוק מיסוי מקרקעין, **בכפוף לתנאים המפורטים להלן:**

3.2.1 יום הרכישה של הזכות במקרקעין חל בתקופה שמיום 1 באפריל 1961 ועד ליום 6 בינואר 2001.

3.2.2 המכירה היא של זכות במקרקעין שקיימת לגביה תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, המתירה בנייה על הקרקע של 10 דירות לפחות המיועדות לשמש למגורים.

3.2.3 לא יאוחר מתום 30 חודשים מיום המכירה, הסתיימה בנייתן על הקרקע של לפחות 80% לפחות מהדירות המיועדות לשמש למגורים המותרות לבנייה לפי תכנית הבנייה החלה על הקרקע במועד סיום הבנייה או של 10 דירות המיועדות לשמש למגורים, לפי הגבוה מביניהם (להלן: "תנאי סיום הבניה").

לעניין פסקה זו, יראו כקבלת אישור לאספקת חשמל, מים או חיבור של טלפון לבניין, לפי סעיף 265 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, כסיום הבניה.

3.3 האמור לעיל לא יחול על מכירה שנעשתה בלא תמורה או בין קרובים, וכן על מכירה שחל לגביה פטור מהמס, כולו או חלקו, או שיעור מס מופחת, לפי חוק מיסוי מקרקעין או פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961, או על מכירת שחלות לגביה הוראות סעיף 5(ב) לחוק מיסוי מקרקעין.

3.4 סכום המס לתשלום

יחיד אשר זכאי להטבה כאמור בסעיף 3.2 לעיל ישלם את המס המלא, כפי שהיה עליו לשלם בהתאם להוראות סעיף 48א(ב) (חלוקה ליניארית) לחוק מיסוי מקרקעין וכי רק לאחר שהתקיים תנאי סיום הבניה, יהא זכאי היחיד להחזר המס העודף ששילם בתוספת הפרשי הצמדה וריבית.

לחילופין, בסמכות המנהל לדחות את תשלום המס החל בהתאם להוראות סעיף 48א(ב) היה **היחיד המציא ערובה להבטחת תשלום המס החל בהתאם להוראות סעיף 48א(ב).**

תקרת הפטור, בהתאם לחלקו היחסי של המוכר בדירה המזכה.

1.4 במכירת דירה מזכה שהתמורה בגינה מושפעת מזכויות לבנייה נוספות, זכאי המוכר לפטור בשל סכום שווי המכירה, עד לסכום תקרת הפטור, **ללא זכויות הבניה הנוספות.** היה ושווי הדירה המזכה ללא זכויות הבניה הנוספות נמוך מהסכום הקבוע בסעיף 49א(2) לחוק מיסוי מקרקעין (1,702,000 ש"ח), יהא המוכר זכאי לפטור נוסף בשל הזכויות לבניה נוספות בהתאם להוראות סעיף 49א(2) לחוק מיסוי מקרקעין.

1.5 הפטור לא יינתן בהתקיים אחד מאלה:

המוכר קיבל את הדירה המזכה בלא תמורה החל מיום 1 בנובמבר 2010 (50 יום שקדמו לפרסום הצעת החוק) ועד ליום 31 בדצמבר 2012.

הדירה המזכה נמכרה ל"קרוב", כהגדרתו בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין.

לעניין זה, "קרוב" - בן זוג, הורה, צאצא, צאצאי בן זוג ובני זוגם של כל אחד מאלה, אח או אחות ובני זוגם או חברה בשליטתו.

1.6 מכירת דירה מזכה **בפטור ממס, בהתאם להצעת החוק, לא תחשב כמכירה פטורה ממס למניין 4 השנים** לעניין סעיף 49ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין.

2. **העלאת שיעורי מס הרכישה לדירה שאינה דירה יחידה**

מוצע כי מי שרוכש דירת מגורים **מיום 16 בינואר 2011 ועד ליום 31 בדצמבר 2012, שאינה** דירתו היחידה ישלם מס רכישה בשיעורים מוגדלים מהקבועים בסעיף 9א(1) לחוק מיסוי מקרקעין, כמפורט להלן:

ההצעה		סעיף 9א(1)	
5%	עד 1 מיליון ש"ח	3.5%	עד 969,330 ש"ח
6%	מ- 1 מיליון ש"ח עד 3 מיליון ש"ח	5%	עד 969,330 ש"ח
7%	מעל 3 מיליון ש"ח		

3. **הפחתת שיעור מס שבח לגבי קרקע המיועדת לבניית דירות מגורים**

3.1 סעיף 48 לחוק מיסוי מקרקעין קובע את שיעור המס החל על השבח הראלי.

בהתאם להוראות סעיף 48א(ב) לחוק מיסוי מקרקעין, במכירת זכות במקרקעין בידי יחיד השבח הראלי (כולו) יהא חייב במס בשיעור של 20%.

בהתאם להוראות סעיף 48א(ב) לחוק מיסוי מקרקעין, במכירת זכות במקרקעין בידי יחיד שנרכשה לפני 7/11/2001 יש לחלק את השבח הראלי באופן ליניארי. חלק השבח הראלי עד

¹ חלק רווח ההון הראלי, כשהוא מוכפל ביחס שבין התקופה שמיום הרכישה עד ליום שקדם ליום 7/11/2001 לבין התקופה שמיום הרכישה ועד ליום המכירה.