

פטור מדירה מזכה שניה ושלישית - הוראת שעה תשע"א 2011 – מס שבח

כידוע, קיימת בישראל בעיה קשה בעניין הדיור, מחירי הנדל"ן נוסקים בכל ערי ישראל ודמי השכירות עולים גם הם בהתאם.

הסיבות לכך רבות, החל במצב המדיני ביטחוני הטוב יחסית לשנים הקודמות, בביקוש הרב ובהיצע הנמוך של דירות וממשיך בבירוקרטיה מסובכת המקשה על הפשרת קרקעות נוספות.

אולם, דומה כי אחת הסיבות העיקריות לקיפאון היחסי השורר בשוק הדירות בארץ, נגרם בשל המסים החלים על רוכשי ומוכרי דירות.

כאמור לעיל, מחירי הנדל"ן עלו משמעותית בשנים האחרונות, כפועל יוצא מכך מוכרי הדירות נאלצו לשלם מס שבח גבוה ביותר.

לדוגמא, אזרח המעוניין למכור דירה שנרכשה בשווי מיליון ש"ח והיום שווה מיליון וחצי ש"ח, עלייה סבירה בהחלט לאור העלויות האחרונות במשק, יאלץ להיפרד מכמאה אלף ש"ח בגין מס שבח, זאת מבלי לחשב ניכויים שונים כגון היטלי השבחה קיזוז מס הרכישה ושכ"ט ע"ד.

סכום גבוהה בכל קנה מידה.

לא פלא אם כן, כי בעלי דירות רבים, ממתנינים ארבע שנים בין מכירה דירה אחת למכירת דירה נוספת במטרה להימנע מתשלום המס הגבוה ולהיכנס תחת חסותו של ס' 49 לחוק מיסוי מקרקעין לפיו מכירת דירה יחידה אחת לארבע שנים תזכה את המוכר בפטור מלא ממס שבח.

במטרה להגדיל את היצע הדירות במשק וכפועל יוצא אף להוריד את שווי הדירות הכללי בארץ, התקינה הממשלה הוראת שעה מיוחדת, לפיה בנוסף לפטור מלא ממס שבח אחת לארבע שנים בגין מכירת דירה יחידה, ייהנו מוכרי הדירות מפטור מלא במכירת שתי דירות נוספות במהלך שנת 2011. אולם, חשוב להבדיל בין הפטור הרגיל הקבוע בחוק מיסוי מקרקעין להוראת השעה.

דירה הנמכרת כדירה יחידה בהתאם לס' 49 לחוק מיסוי מקרקעין יהיה שוויה ככל שיהיה המוכר לא יחויב במס שבח.

לעומת זאת פטור ממכירת דירה בהתאם להוראת השעה הוגבל עד לתקרת שווי של שני מיליון ומאתיים לדירה.

דהיינו, מוכר דירה אשר ימכור דירה בשווי שמעל 2,200,000 ש"ח ישלם עבור הסכום שמעל לתקרת הפטור את החלק היחסי של מס השבח עבור אותו סכום העובר את תקרת המקסימום.

לדוגמא, מכירת דירה בשווי שני מיליון וחצי ש"ח תחויב במס שבח עבור הסך של שלש מאות אלף ש"ח.

הוראת השעה אכן גרמה לבעלי דירות רבים למכור את דירותיהם, מתוך הבנה כי אם לא ימכרו את דירותיהם במהלך שנת 2011 יאלצו לחכות 4 שנים ממכירת דירתם הקודמת ועד למכירת דירה נוספת.

בנוסף, רובם המכריע של הדירות אינו עובר רף שני המיליון ומאתיים אלף ש"ח כך, שרובם של מוכרי הדירות חוסים בצילה של הוראת השעה.

חשוב לדעת, להוראת השעה ניתן תוקף בסביבות חודש מרץ 2011, אולם, התוקף שניתן לה הינו רטרואקטיבי, כך שגם אלו שמכרו דירה בינואר 2011 זכאים לפטור מלא עבור דירתם.

במקרה אחד, פנה למשרדנו לקוח שמכר במהלך חודש פברואר 2011, עוד בטרם ניתן תוקף להוראות השעה, דירה בפטור לפי ס' 49 לחוק מיסוי מקרקעין "דירה מזכה", בבקשה כי נטפל במכירת דירה נוספת שבבעלותו.

שווי הדירה שנמכרה עמד על כמיליון ושבע מאות אלף ש"ח. שווי הדירה אותה מעוניין היה הלקוח למכור כעת עמד על סך של שני מיליון ושלוש מאות וחמישים אלף ש"ח.

כאמור, במצב דברים זה כאשר הדירה הנמכרת עוברת את תקרת המקסימום שנקבעה לפטור לפי הוראת השעה, היה על הלקוח לשלם את מס השבח בגין הסכום העובר את תקרת הפטור, דהיינו הלקוח צריך היה לשלם מס שבח עבור מאה אלף השקלים העודפים.

בניסיון להימנע מתשלום מס השבח, הגשנו, בהתאם לס' 85 לחוק מיסוי מקרקעין, בקשה לתיקון שומת מס השבח שנקבע בדירה הראשונה שנמכרה (בקשה אותה ניתן להגיש עד ארבע שנים מיום הוצאת השומה), ובקשנו להחליף את הפטור בו השתמש הלקוח בדירתו הראשונה מפטור לפי ס' 49 אשר אינו מוגבל בסכום, לפטור לפי הוראת השעה המוגבלת בסכום.

הבקשה התקבלה וכעת סלולה היתה הדרך בפני הלקוח למכור את דירתו היקרה בפטור מלא לפי ס' 49 לחוק מיסוי מקרקעין.

הוראת השעה אכן גרמה להגדלת היצע הדירות במשק, ומוכר דירה אשר מעוניין למכור את דירתו מוטב כי יקדים ויעשה זאת בטרם יפקע תוקפה של הוראת השעה.

עו"ד משה פריש הינו אחראי על מחלקת חוזים במשרד הרצוג מורי ברם-עורכי דין ונוטריון, המתמחה בענייני הנדל"ן על כל היבטיו, מכירת דירות יד שניה, עסקאות מסובכות כגון קומבינציה, פינוי בינוי ותמ"א 38, ענייני תכנון ובניה וליטיגציה משפטית.