

מרץ 2011

א.ג.נ,

**הנדון: הצעת חוק להגדלת ההיצע של דירות מגורים (הוראת שעה)**  
**הודעת רשות המסים**

**רקע כללי:**

- \* לאור העלייה המשמעותית במחירי הדיור בשנים האחרונות, ובניסיון להשפיע על מגמה זו בשוק הדיור בטווח הקצר, החליטה הממשלה על מספר צעדים שיגדילו את היצע הדירות למגורים ובכך יסייעו להוזלת מחירי הדירות.
- \* לאחרונה פורסמה הצעת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (הגדלת ההיצע של דירות מגורים – הוראת שעה), התשע"א-2011.
- \* הצעת החוק אושרה במליאה בקריאה שנייה ושלישית ביום 16 בפברואר 2011.
- \* מחד, נקבעו הקלות במכירת דירות מגורים מזכות, בשיעורי המס במכירת קרקע למגורים, ובמס רכישה לרוכשי דירת מגורים יחידה, ומאידך, נקבעו שיעורים ומדרגות מס רכישה גבוהות לרוכשי דירת מגורים שאינה דירה יחידה.
- \* בכדי לעדכן את הציבור על השינויים הצפויים ומועדי כניסתם לתוקף, **רשות המסים פרסמה הודעה שבמסגרתה מובאים עיקרי החקיקה.**

**להלן מובאים עיקרי הודעת רשות המסים ביחס לנדון**

**א. הגדלת מדרגת המס הראשונה בחישוב לדירה יחידה**

- \* במסגרת הוראת השעה, הוגדלה מדרגת המס הראשונה ליחיד שרכש דירת מגורים והתקיים בו אחד התנאים הקבועים בסעיף 9(א1) או (2) לסכום של 1,350,000 ₪ (במקום מדרגת מס ראשונה בסכום של 1,139,320).

**להלן מדרגות המס לתקופת הוראת השעה**

- על חלק השווי שאינו עולה על 1,350,000 ₪ - לא ישולם מס.
- על חלק השווי שבין 1,350,000 ₪ לבין 1,610,210 ₪ - 3.5%.
- על חלק השווי העולה על 1,610,210 ₪ - 5%.

**תחולה:**

לגבי רכישות שנעשו מיום 21.2.2011 ועד ליום 31.12.2012.

**ב. הגדלת שיעורי מס הרכישה בחישוב לדירה שאינה יחידה**

\* במסגרת הוראת השה, הוגדלו שיעורי המס ומדרגות המס לרוכשי דירות מגורים (לא יחידה).

\* להלן מדרגות המס לתקופת הוראת השעה

- על חלק השווי שאינו עולה על 1,000,000 ₪ - 5%.
- על חלק השווי שבין 1,000,000 לבין 3,000,000 ₪ - 6%.
- על חלק השווי העולה על 3,000,000 ₪ - 7%.

\* תחולה:

לגבי רכישות שנעשו מיום 21.2.2011 ועד ליום 31.12.2012.

עדכון מדרגות

המדרגות יתואמו פעם אחת בשנה ב-16.1.2012 לפי שיעור עליית המדד שפורסם בחודש ינואר 2011.

**ג. פטור במכירת דירת מגורים מזכה:**

\* בהוראת השעה נקבעו הוראות המאפשרות, למוכר דירת מגורים מזכה, קבלת שני פטורים בנוסף לפטורים להם הוא זכאי מכוח פרק חמישי 1, עפ"י בקשתו שתוגש במועד ההצהרה, ובהתאם לתנאים הבאים

1. הדירה עונה להגדרת דירת מגורים מזכה כהגדרתה בסעיף 49(א).
2. המכירה בוצעה בתקופה שבין 1.1.2011 ועד 31.12.2012 (להלן: "התקופה הקובעת").
3. המוכר מוכר את כל הזכויות במקרקעין שיש לו בדירת מגורים מזכה.
4. לא ניתנו כבר שני פטורים בהתאם להוראת השעה.

\* מוכר שעמד בתנאים דלעיל וביקש פטור עפ"י הוראת השעה יהיה זכאי לפטור, כאמור, בהתאם לכללים הבאים

1. אם שווי המכירה עד 2,200,000 ₪ (להלן: "תקרת הפטור עפ"י הוראת השעה") – כל המכירה תהא פטורה מס.
2. אם שווי המכירה עלה על התקרה, המס יחושב כאילו נמכר כל הנכס ללא פטור ותוצאת המס תוכפל בהפרש שבין שווי המכירה לבין סכום התקרה חלקי שווי המכירה.
3. במכירת דירת מגורים מזכה אשר התמורה הושפעה מזכויות לבנייה נוספת, יינתן הפטור לדירת המגורים בכפוף להוראות סעיף 49 לחוק, אך לא יותר מתקרת הפטור עפ"י הוראת השעה.
4. במכירת חלק מדירת מגורים מזכה, תקרת הפטור עפ"י הוראת השעה תהיה באופן יחסי לחלקו של המוכר בדירת המגורים.

\* שלילת הזכאות לפטור

הוראה זו לא תחול כאשר:

1. המכירה הינה של דירת מגורים שהתקבלה בלא תמורה בתקופה שבין 1.11.2010 עד 31.12.2012.
2. המכירה הינה ל"קרוב" כהגדרתו בסעיף 1 לחוק ולעניין המונח "שליטה" כאמור בסעיף 19(4)(ב)(3).

\* פטור ממס פעמיים בלבד

פטור מלא או חלקי עפ"י הוראה זו לא יינתן למוכר אחד יותר משתי פעמים בתקופת הוראת-השעה.

לעניין סעיף זה, יראו מוכר ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים למעט ילדים נשואים – כמוכר אחד (הכללים שחלים על התא המשפחתי נותרו ללא שינוי).

\* תחולה: מכירות שנעשו מיום 1.1.2011 ועד ליום 31.12.2012.

\* מכירה לפי סעיף 49ב(1)

- לעניין סעיף 49ב(1) לחוק – לא יראו במכירה שלגביה ניתן פטור לפי הוראת-השעה כפטור אותו ניצל המוכר ב-4 השנים האחרונות, והכול לגבי מוכר דירת מגורים מזכה לפי הוראות פרק חמישי 1 לחוק בתקופה הקובעת.
- לאחר תום תקופת הוראת השעה, יראו בפטור הניתן על פי הוראת השעה, כפטור אותו ניצל המוכר ב-4 שנים האחרונות לעניין סעיף 49ב(1).

ד. הפחתת שיעור מס השבח הריאלי לגבי קרקע המיועדת לבניית דירות מגורים

\* סעיף 48א(ב1) לחוק קובע, כי השבח הריאלי שיוטל על יחיד שמכר קרקע שנרכשה עד 7.11.2001 יחושב באופן ליניארי, כך שעל השבח הריאלי עד תחילה (7.11.2001) יוטל מס בשיעור מס ההכנסה שחל על היחיד לפי סעיף 121 לפקודה, ועל יתרת השבח הריאלי (מיום 7.11.2001 ועד יום המכירה) יוטל מס בשיעור של עד 20%.

\* בהוראת השעה נקבע כי יחיד, לרבות חברה משפחתית (להלן: "יחיד") שימכור בתקופה שבין 15.11.2010 ועד 31.12.2011 קרקע המיועדת לבנייה למגורים ושיום הרכישה שלה הינו מ-1.4.1961 ועד 6.11.2001 ישלם מס על השבח הריאלי בשיעור כאמור בסעיף 121 לפקודה ועד שיעור של 20%.

\* התנאים להחלת התיקון

להלן התנאים המצטברים:

1. המוכר הינו יחיד.
2. יום הרכישה של הזכות במקרקעין חל בתקופה שבין 1.4.1961 – 6.11.2001.
3. יום המכירה של הזכות במקרקעין חל בתקופה שבין 15.11.2010 – 31.12.2011.
4. המכירה היא של זכות במקרקעין שקיימת לגביה, במועד המכירה, תכנית בנייה מאושרת לבניית 8 דירות לפחות.
5. בתום 36 חודשים מיום המכירה, הסתיימה בנייתן של 80% לפחות מהדירות המיועדות לשמש למגורים על-פי התכנית שחלה במועד סיום הבנייה או שהסתיימה בנייתן של 8 דירות מגורים, לפי הגבוה.

התקיימות התנאי העתידי

\*

מכיוון שההקלה בשיעורי המס מותנית בתנאי עתידי לפיו בניית דירות המגורים תסתיים בתוך 36 חודשים, נקבע בהוראת השעה, כי המוכר יחויב במועד המכירה במס כפי שהיה מוטל עליו עפ"י סעיף 48א(ב1) לחוק, קרי, חישוב ליניארי.

לעניין תשלום המס עומדות למוכר שתי אפשרויות:

1. תשלום המס במלואו על-פי סעיף 48א(ב1) – אם וכאשר תעמוד המכירה גם בתנאי בניית הדירות, תתוקן השומה ויוחזר למוכר עודף המס ששולם ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 103א לחוק.
2. תשלום המס על-פי הוראות סעיף 48א(ב1) ומתן ערובה, להנחת דעתו של המנהל (ערבות בנקאית), לגבי יתרת המס עפ"י השומה שהוצאה. לעניין זה, תוקפה של ערובה זו יהיה עד שיתקיים התנאי של הבנייה.

שלילת הזכאות להקלה:

\*

הוראה זו לא תחול על:

1. מכירה שנעשתה בלא תמורה.
2. מכירה בין קרובים (בתמורה או ללא תמורה).
3. מכירה שקיים לגביה פטור מהמס כולו או חלקו (כגון מכירה פטורה עפ"י סעיף 149ז).
4. מכירה שקיים לגביה שיעור מס מופחת לפי חוק מיסוי מקרקעין או לפי הפקודה.
5. מכירה שחלה לגביה הוראות סעיף 5(ב) לחוק.

תחולה

\*

מכירות שנעשו מיום 15.11.2010 ועד ליום 31.12.2011. לשר האוצר, באישור ועדת הכספים, ניתנה סמכות להאריך את הוראת השעה לעניין הקלה בשיעורי מס השבח לשנה נוספת, קרי עד ל-31.12.2012.

**בכבוד רב,**

**הרשקו פרקש ושות'  
רואי חשבון**

**חוזר 6.11**