זהירות – רכישת חלק בדירת ירושה עלולה לפגוע בפטור דירה יחידה

המחוקק בחוק מיסוי מקרקעין (להלן: “חוק מיסוי מקרקעין“) בחר להעניק במקרים מאוד מסוימים פטור ממס שבח בעת מכירת דירת מגורים, לדוגמא:

בעל דירה יחידה זכאי לפטור ממס השבח (אם עומד בהוראות הסעיפים) (להלן: “דירה יחידה“).

כמו-כן ידוע כי יחיד שהינו בעלים של עד 1/3 בדירה אחרת, ועד 1/2 בדירת ירושה (להלן: “דירת הירושה“), אינם מאיינים את זכאותו לפטור ממס השבח לגבי דירתו היחידה.

ואולם – מה קורה כאשר אותו יחיד ירש חלק מדירת ירושה וקנה עוד חלק מאותה דירת ירושה,

האם עדיין יהיה זכאי לפטור ממס שבח בגין דירתו היחידה?

ובכן, בהחלטת מיסוי שפורסמה לאחרונה (רצ”ב ה”מ שמספרה 203/21: שפורסמה בחודש 12/21) נקבע כי –

אם באותה דירת ירושה, סה”כ חלקיו של אותו יחיד בה מקיימים שני התנאים המצטברים הבאים:

1. חלקו בדירה הירושה (ירושה + רכישה) אֵינוֹ עוֹלה על 1/2 (מחצית).
2. החלק שרכש בדירת הירושה – אֵינוֹ עוֹלה 1/3 (שליש).

אזי אותו יחיד עדיין יהיה זכאי ליהנות מפטור ממס השבח בגין דירתו היחידה.

החלטת מיסוי זו שבה ומראה לנו כמה חשוב לדעת על בוריו את חוק מיסוי מקרקעין,

אך לא פחות חשוב להיות בקיאים בפסיקה,

[illegible] – [illegible].

רשות המסים בישראל
החטיבה המקצועית

<u>החלטת מיסוי</u>: 0203/21
<u>תחום החלטת המיסוי</u>: מיסוי מקרקעין

<u>הנושא</u>: חזקת דירת מגורים יחידה בסעיף 49ג(3) לחוק מיסוי מקרקעין – החלטת מיסוי בהסכם

1. **<u>העובדות</u>:**

1.1 יחיד ירש זכויות בנכסים מסבתו המנוחה (להלן: "**היחיד**"), שנפטרה בשנת 2017. בין נכסי העיזבון שירש היחיד מסבתו, ישנה דירת מגורים (להלן: "**הדירה**").

1.2 היחיד ירש 37% מהדירה. במסגרת הסכם בין היורשים, שנחתם בשנת 2019, היחיד רכש 13% מהדירה, מכספים שמקורם מחוץ לעיזבון. כך, שכעת, היחיד מחזיק בסך של 50% מהדירה.

2. **<u>פרטי הבקשה</u>:**

האם תחול החזקה הקבועה בסעיף 49ג(3) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963 (להלן: "**החוק**") ביחס לדירה?

3. **<u>החלטת המיסוי ותנאיה</u>:**

3.1 סעיף 9(ג1ג) לחוק קובע מדרגות מס רכישה לדירה יחידה בהתקיים התנאים הקבועים בו.

3.2 סעיף 49ב(2) לחוק עוסק בפטור ממס שבח לבעלים של דירה יחידה. הסעיף מונה מספר תנאים בהתקיימם זכאי המוכר ליהנות מפטור ממס שבח במכירת דירתו היחידה.

3.3 סעיף 49ג לחוק קובע חזקות לפיהן נראה בדירה כ"דירת מגורים יחידה". סעיף 49ג(3) לחוק קובע כי יראו את הדירה הנמכרת כדירת המגורים היחידה שבבעלות המוכר גם אם יש לו, בנוסף על הדירה הנמכרת, עד שליש (33.3%) מדירה בבעלותו ועד מחצית מדירה שהתקבלה בירושה.

3.4 ככל ששיעור הבעלות בדירה, שחלקה נתקבלה בירושה וחלקה נרכשה מהיורשים באותה הירושה, אינו עולה על מחצית (50%), ניתן יהיה לראות בה כעומדת בתנאי סעיף 49ג(3) לחוק, ובלבד כי חלק הדירה שנרכש, אינו עולה על שליש (33.3%).

3.5 במקרה שלפנינו, שיעור הבעלות בדירה אינו עולה על מחצית (50%), כאשר 37% מהדירה התקבל בירושה ו-13% מהדירה נרכש מהיורשים האחרים ומקורו באותה הירושה, לפיכך, ניתן להשקיף על הדירה כעומדת בתנאי סעיף 49ג(3) לחוק.

3.6 יובהר, כי ככל שנרכשו מעל שליש מהזכויות בדירה, לא יחול סעיף 49ג לחוק.

3.7 למען הסר ספק, הפטור הקבוע בסעיף 49ב(2) לחוק לא יחול על מכירת חלק מדירה, כאמור בסעיף 49ג(3) לחוק.

3.8 במסגרת החלטת המיסוי נקבעו תנאים נוספים.

©כל הזכויות שמורות לעו"ד (ו-רו"ח) יוסי קורן.

* אין לראות באמור במאמר זה כהמלצה לפעול כאמור בו, ובכל מקרה מומלץ כי לפני עשיית פעולה יש להיוועץ ולקבל חוות דעת מקצועית מאיש מיסים.