



ההכבדות הצפויות בנטל מיסוי מקרקעין

מאת: עו"ד ורו"ח יוסי קורן, בעל משרד לעריכת דין בתחומי המיסים*

בהקשר לזה בתזכיר נקבע מדרג:

א. אם הרוכש ישרלים

בניית הדירות תוך 4 שנים מיום המכירה - המוכר יהא זכאי לשיעור מס של 25% בגין השבח שנצמח המיוחס לתקופה האמורה.
ב. אם הרוכש ישרלים בניית הדירות בין השנה החמישית לשמינית - המוכר יהנה מהטבה מס נמוכה משמעותית.
ג. אם הרוכש לא יבנה דירות המגורים עד תום השנה השמינית - המוכר לא יהיה זכאי לכל הטבה בשיעורי מס השבח.

לסיכום - ראוי לציין, כי אין לדעת אם כל התיקונים הללו יתקבלו, או חלקם, ואם כן - האם במתכונתם הנוכחית, ואולם חשוב לדעת (ולידע) מהי רוח הדברים ו- להיערך בהתאם - וישנן דרכים !

* עו"ד ו- רו"ח יוסי קורן הינו בעל ניסיון של מעל 25 שנים בתחומי המיסים הינו בעל משרד לעריכת דין בתחומי המיסים. משמש גם כ- יו"ר (משותף) ועדת מיסוי מקרקעין ארצית בלשכת עו"ד ו- מ"מ יו"ר פורום מיסים ארצי בלשכת עו"ד.

למאמרים בתחומי המיסים:
WWW.KOREN.LAWYER

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.

רכישת "דירת מעטפת"
כיום, התהווה מצב בו רוכשי דירות יוקרה הרוכשים מהקבלן מעטפת בלבד (להלן: "דירות מעטפת"), משלמים מס רכישה רק על החלק ששילמו לקבלן, ולא משלמים מס רכישה על כל העלויות הכרוכות בהפיכת דירת המעטפת לדירה לכל דבר וענין. כעת מוצע בתזכיר לקבוע מפורשות בחוק כי - "דירת מעטפת תהיה חייבת במס רכישה כדירת מגורים".

7. הפחתת שיעור המס על מכירת קרקעות שנרכשו לפני 7/11/2001
כידוע, יחיד המוכר קרקע, חישוב מס השבח בעת מכירת הקרקע הוא בהתאם לחישוב הלינארי (להבדיל מלינארי מוטב - בקשר לדירת מגורים מזכה). וכך יוצא שקרקעות המצויות בבעלות יחיד שנרכשו לפני 7/11/2001, אזי בעת מכירתן שיעור המס החל על שבח המיוחס לתקופה שמיום הרכישה ועד 7/11/2001 הוא - שיעור המס השולי 47% (נכון לשנת 2022).

בתזכיר מוצע לקבוע בהוראת שעה כי קרקעות כאלו, המוחזקות בידי יחיד, והמיועדות לבניה למגורים, ואשר ימכרו בתקופה של 3 שנים, אזי לגבי אותה תקופת החזקה (מיום הרכישה ועד 7/11/2001) שיעור המס יופחת משיעור המס השולי, וזאת בתנאי שתוך 8 שנים שלאחר המכירה, הרוכש בנה על אותה הקרקע דירות מגורים, בהתאם לתוכנית החלה עליהן.

נעשה בהתאם לחישוב הלינארי המוטב, משמע השבח שנצמח עד 1/1/14 - פטור ממס שבח.
בתזכיר מוצע לבטל הטבה זו (לאחר תקופת מעבר של 4 שנים) דבר שיביא להגדלת נטל המס על בעלי מקרקעין שמתעתדים לבנות עליהם דירת מגורים.

4. חיוב במס יסף על כל מכירה החייבת במס שבח
החל מ- 1/1/14 מכירת דירת מגורים עד לתקרת תמורה של 4.75 מ' ש"ח אינה נכללת בבסיס המס לענין חיוב המוכר במס יסף בשיעור של 3%, כאשר הכנסתו החייבת עולה על סך של כ- 650 אלף ש"ח. בתזכיר מוצע לקבוע, כי כל עסקת מכירת דירת מגורים החייבת במס שבח תיכלל בבסיס המס לענין חיוב המוכר במס היסף. עוד מוצע שמשם זה ייגבה כבר בעת הדיווח של עסקת מכר דירת המגורים.

5. ביטול פטורים והטבות לתושבים זרים המחזיקים דירות בישראל
נכון להיום, מי שאינו "תושב ישראל" (להלן: "תושב זר") שהינו בעלים של דירת מגורים, זכאי לפטורים וההטבות כמו של "תושב ישראל", הווה אומר: פטור מהכנסות שכ"ד למגורים, פטור בעת מכירת דירת מגורים (אם אין לו דירה במדינת תושבותו) ו- זכאות לחישוב לינארי מוטב. בתזכיר מוצע, כי לגבי תושב זר - יבוטלו הפטורים וההטבות האמורות (החל מ- 2024).

6. הבהרה לענין מיסוי מס רכישה בעת

בעקבות העלויות התלולות במחירי הדירות למגורים, הממשלה מנסה ליצור בלימה באמצעות תיקונים מכבידים בחקיקת המיסים. ואכן, לאחרונה פורסם תזכיר חוק לתיקון חוק מיסוי מקרקעין (להלן: "התזכיר"). לאור העובדה כי התזכיר טומן בחובו מספר תיקונים שהם דיי מהותיים וישנה חשיבות רבה לדעת לגביהם, בין אם אתם בעלי נכסי נדל"ן ובין אם אתם עוסקים/מייעצים/מייצגים בתחומי הנדל"ן, מצאתי לנכון לסכם את עיקרי התיקונים הצפויים.

להלן הנושאים המטופלים בתזכיר האמור:
1 קיצור תקופת הזכות למכירה בפטור בעת שיחלוף דירה יחידה
כיום, בעל דירת מגורים יחידה (להלן: "דירתו היחידה") הרוכש דירה לשם החלפתה, רשאי למכור את דירתו היחידה תוך 24 חודשים, וליהנות מפטור ממס השבח בגינה, המוענק לבעל דירה יחידה.

בתזכיר מוצע להקטין התקופה ל-12 חודשים בלבד.

2. עדכון מדרגות מס רכישה
בתזכיר מוצע מצד אחד לרווח את מדרגות מס הרכישה לדירות בעלות שוו רכישה בינוני ולהגדיל את מס הרכישה לדירות יוקרה.

3. ביטול ההקלה במס במקרה של בניה על קרקע שנרכשה לפני 1/1/14
כיום, החיוב במס שבח לגבי דירת מגורים הנבנית על קרקע שנרכשה לפני 1/1/14 ,

הדר לוסטיג
יועצת הנדל"ן שלכם
054-3974242

לגור בוילה על הגובה
יצירה חד פעמית בהילס המבוקש,
2 דירות צמודות (לחיבור),
הנמכרות יחד בלבד. יוצרות דירה
ענקית, מיוחדת וייחודית.
כ- 300 מ"ר בנוי וכ-300 מ"ר
מרפסת פתוחה לים.
להדמייה ופרטים נוספים צרו קשר

רי/מקסטאל
פרטנר יותר מביתנו

רח' סוקולוב 1, הרצליה 09-9512555

קבוצת מ.מ.מ.
רפי סמואל - יועץ נדל"ן
יועץ ושיווק נכסי יוקרה
20 שנות ניסיון - מנהל אזור הרצליה פיתוח

למשרדנו מגוון גדול של לקוחות
אשר מחפשים נכס באזור
בעל נכס?
מוזמן אלינו לקבל הערכת שווי מקצועית
ללא עלות וללא התחייבות!

סניף ראשי:
החורש 1 כפר שמריהו

סניף פיתוח:
דוד המלך 1 (בנין הפורום)

לפרטים ותאום פגישה:
052-4437355

nadlan.mmm-a.co.il