



לקוחות וחברים יקרים,

הצעת חוק התכנית הכלכלית 2013-2014, אשר פורסמה ביום 11.6.2013, טומנת בחובה הצעות לתמורות מרחיקות לכת הנוגעות למיסים בכלל, ולמיסוי של דירות מגורים בפרט.

מחלקת המיסים סקרה וריכזה למענכם את השינויים המפורטים בהצעת החוק לגבי מיסוי דירות מגורים, תוך השוואה למצב המשפטי נכון להיום. נדגיש, כי בשלב זה מדובר **בהצעת חוק בלבד**, וייתכן כי יחולו בה שינויים רבים עד שתיטמע בחוק מיסוי מקרקעין. מכל מקום, **נעדכן אתכם שנית עם עדכון החוק**.

נפתח בסקירת השינויים המוצעים בהטלת מס רכישה ברכישת דירת מגורים, ונמשיך בסקירת מס השבח במכירת דירת מגורים - בעסקת מזומן, בעסקת קומבינציה ובמתנות לקרובים.

אנו מקווים שתמצאו את המידע שימושי ומועיל. נשמח לעמוד לרשותכם לכל הבהרה או מידע נוסף שיידרש.

תוכן עניינים

3	מס רכישה
3	המצב כיום
3	יחיד הרוכש דירת מגורים יחידה
3	רכישה אחרת של דירת מגורים
3	התיקון המוצע - כללי
4	הוראת השעה המוצעת, שתחול בתקופה שמיום 1.8.2013 ועד 31.12.2014
4	יחיד תושב ישראל הרוכש דירת מגורים יחידה וזו רכישתו הראשונה
4	יחיד תושב ישראל הרוכש דירת מגורים יחידה וזו אינה רכישתו הראשונה
5	רכישה אחרת של דירת מגורים
5	הוראת הקבע המוצעת, שתחול מיום 1.1.2015 ואילך
5	יחיד תושב ישראל הרוכש דירת מגורים יחידה וזו רכישתו הראשונה
5	רכישה אחרת של דירת מגורים
6	מס שבח
6	מכירת דירת מגורים בעסקת מזומן - המצב כיום
6	כללי
6	מכירת דירת מגורים כל ארבע שנים (סעיף 49ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין)
6	מכירת דירת מגורים יחידה (סעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין)
6	פטור במכירת דירת מגורים שהתקבלה בירושה (סעיף 49ב(5) לחוק מיסוי מקרקעין)
6	פטור חד פעמי לדירה שנייה לצורך רכישת דירה חלופית (סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין)
7	מכירה אחרת של דירת מגורים
7	מכירת דירת מגורים בעסקת מזומן - התיקון המוצע
7	כללי
7	מכירת דירת מגורים יחידה (סעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין)
8	מכירת דירת מגורים שהתקבלה בירושה (סעיף 49ב(5) לחוק מיסוי מקרקעין)
8	פטור חד פעמי לצורך רכישת דירה חלופית (סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין)
8	מכירה אחרת של דירת מגורים
9	טבלה מרכזת
10	הוראת מעבר
11	טבלה מרכזת
12	מכירת דירת מגורים בעסקת קומבינציה – המצב כיום
12	מכירת דירת מגורים בעסקת קומבינציה – התיקון המוצע
12	דירה המוענקת במתנה לקרוב ומכירתה על ידי הקרוב – המצב כיום
13	דירה המוענקת במתנה לקרוב ומכירתה על ידי הקרוב – התיקון המוצע

מס רכישה

המצב כיום

נכון להיום, קיימות שתי קטגוריות מהן נגזר מס הרכישה המוטל ברכישת דירת מגורים: (1) יחיד הרוכש דירת מגורים יחידה, ו- (2) רכישה אחרת של דירת מגורים.

יחיד הרוכש דירת מגורים יחידה

בקטגוריה זו יחולו שיעורי מס רכישה כדלקמן¹:

על חלק השווי שעד 1,470,560 ש"ח - לא ישולם מס;

על חלק השווי העולה על 1,470,560 ש"ח ועד 1,744,270 ש"ח - ישולם מס בשיעור 3.5%;

על חלק השווי העולה על 1,744,270 ש"ח - ישולם מס בשיעור 5%.

קטגוריה זו כוללת שלושה מקרים:

1. יחיד הרוכש **דירה יחידה**. דירה תיחשב ל"דירה יחידה" גם אם יש לרוכש בנוסף עליה דירת מגורים שהושכרה בשכירות מוגנת לפני 1.1.1997 או דירת מגורים שחלקו של הרוכש בה הוא פחות מ-25%.
2. יחיד הרוכש דירת מגורים, **ותוך שנתיים מוכר דירה אחרת** שהייתה **דירתו היחידה** עד למועד הרכישה;
3. יחיד הרוכש דירת מגורים **מקבלן, ותוך שנה** מהמועד בו אמורה להימסר החזקה בדירה (ואם חל עיכוב במסירה - מהמועד בו נמסרה החזקה בפועל) **מוכר דירה אחרת** שהייתה **דירתו היחידה** עד למועד הרכישה.

רכישה אחרת של דירת מגורים

בקטגוריה זו יחולו שיעורי מס רכישה כדלקמן²:

על חלק השווי שעד 1,089,350 ש"ח - ישולם מס בשיעור 5%;

על חלק השווי העולה על 1,089,350 ש"ח ועד 3,268,040 ש"ח - ישולם מס בשיעור 6%;

על חלק השווי העולה על 3,268,040 ש"ח - ישולם מס בשיעור 7%.

קטגוריה זו כוללת **כל מקרה בו אין מדובר ביחיד הרוכש דירת מגורים יחידה** (חברה רוכשת דירת מגורים או יחיד הרוכש דירת מגורים שאינה "דירת מגורים יחידה"³).

התיקון המוצע - כללי

התיקון המוצע, ככל שיתקבל, ישנה באופן משמעותי את אופן הטלת מס הרכישה על דירות מגורים, באופן שהוא משנה את הקטגוריות הקיימות ומוסיף חדשות, וכן משנה את מדרגות המס ומוסיף מדרגות חדשות.

לפי התיקון המוצע, **בתקופה שמיום 1.8.2013 ועד 31.12.2014** תהיה בתוקף **הוראת שעה**, בה יחולו **שלוש קטגוריות** לצורך חיוב במס רכישה: (1) יחיד תושב ישראל הרוכש דירת מגורים יחידה וזו רכישתו הראשונה; (2) יחיד תושב ישראל הרוכש דירת מגורים יחידה וזו אינה רכישתו הראשונה; ו- (3) רכישה אחרת של דירת מגורים.

¹ המדרגות חלות על רכישות שבוצעו עד ליום 31.12.2014.

² המדרגות חלות על רכישות שבוצעו עד ליום 31.12.2014.

³ נציין, כי בני זוג וילדיהם הקטינים נחשבים "תא משפחתי", וכאשר אחד מהם רוכש דירה, רואים את כולם כרוכשים. כך, אם בני זוג רכש "דירת מגורים יחידה" על שמו, ולאחר מכן בני זוג אחר רכש דירת מגורים נוספת על שמו, הרכישה המאוחרת כבר לא תיחשב לרכישת "דירת מגורים יחידה", גם אם כל אחת מהדירות נרשמה על שם בני זוג אחר. חריג לכך הוא מצב שבו בני זוג רכש דירה לפני הנישואין או שקיבל דירה תוך כדי הנישואין בירושה או במתנה, והדירה לא שימשה את התא המשפחתי.

החל מיום 1.1.2015 תהיה בתוקף הוראת קבע, בה יחולו שתי קטגוריות לצורך חיוב במס רכישה: (1) יחיד תושב ישראל הרוכש דירת מגורים יחידה וזו רכישתו הראשונה ו- (2) רכישה אחרת של דירת מגורים. התיקון המוצע לעניין מס רכישה צפוי לחול ביום תחילתו של החוק, כפי שייקבע על ידי הכנסת.

הוראת השעה המוצעת, שתחול בתקופה שמיים 1.8.2013 ועד 31.12.2014

יחיד תושב ישראל הרוכש דירת מגורים יחידה וזו רכישתו הראשונה

בקטגוריה זו יחולו שיעורי מס רכישה כדלקמן:
על חלק השווי שעד 1,470,560 ש"ח - לא ישולם מס;
על חלק השווי העולה על 1,470,560 ש"ח ועד 1,744,270 ש"ח - ישולם מס בשיעור 3.5%;
על חלק השווי העולה על 1,744,270 ש"ח ועד 5,000,000 ש"ח - ישולם מס בשיעור 5%;
על חלק השווי העולה על 5,000,000 ש"ח - ישולם מס בשיעור 8%.
על מנת להיכלל בקטגוריה זו על הרוכש לענות על מספר תנאים:

1. הוא יחיד **תושב ישראל**. לצורך מס רכישה בלבד, ייחשב לתושב ישראל גם מי שבתוך שנתיים מיום הרכישה הפך לתושב ישראל לראשונה או חזר והפך לתושב ישראל לאחר שהיה תושב חוץ במשך עשר שנים ברציפות (תושב חוזר ותיק).
2. הוא רוכש **לראשונה** דירת מגורים **יחידה**. יראו רוכש כאילו רכש דירת מגורים **לראשונה** גם אם יש לו בנוסף דירת מגורים שהתקבלה בירושה או במתנה פטורה ממס וחלקו בה אינו עולה על שליש. בנוסף, יראו אותו כרוכש דירת מגורים **יחידה** גם אם יש לו בנוסף עליה דירת מגורים שהושכרה בשכירות מוגנת לפני 1.1.1997 או דירת מגורים שחלקו בה אינו עולה על שליש (לעומת 25% במצב הקיים).

יחיד תושב ישראל הרוכש דירת מגורים יחידה וזו אינה רכישתו הראשונה

קטגוריה זו תחול על יחיד תושב ישראל הרוכש דירת מגורים יחידה לאחר שכבר רכש בעבר דירת מגורים יחידה אחרת. כלומר, הוא יחול על "משפרי דוור".

בקטגוריה זו יחולו שיעורי מס רכישה כדלקמן:

על חלק השווי שעד 1,744,270 ש"ח - ישולם מס בשיעור 3.5%;
על חלק השווי העולה על 1,744,270 ש"ח ועד 5,000,000 ש"ח - ישולם מס בשיעור 5%.
על חלק השווי העולה על 5,000,000 ש"ח - ישולם מס בשיעור 8%.
על מנת להיכלל בקטגוריה זו על הרוכש לענות על מספר תנאים:

1. הוא יחיד **תושב ישראל** (ר' הגדרה בקטגוריה הקודמת).
2. הוא רוכש דירת מגורים **יחידה** (ר' הגדרה בקטגוריה הקודמת);
לחלופין, הוא רוכש דירת מגורים, **ותוך שנתיים מוכר דירה אחרת** שהייתה דירתו היחידה עד למועד הרכישה;
לחלופין, הוא רוכש דירת מגורים **מקבלן, ותוך שנה** מהמועד בו אמורה להימסר החזקה בדירה (ואם חל עיכוב במסירה - מהמועד בו נמסרה החזקה בפועל) **מוכר דירה אחרת** שהייתה דירתו היחידה עד למועד הרכישה;
לחלופין, הוא רוכש **"דירת מגורים חלופית"** כמשמעותה בסעיף 49 לפי נוסחו החדש (ראו בהמשך).

רכישה אחרת של דירת מגורים

בקטגוריה זו ייכללו **כל המקרים אשר אינם כלולים בקטגוריות הקודמות** (יחיד שאינו "תושב ישראל" הרוכש דירת מגורים, יחיד "תושב ישראל" הרוכש דירת מגורים שאינה "דירה יחידה", חברה הרוכשת דירת מגורים), ויחולו שיעורי מס רכישה כדלקמן:

- על חלק השווי שעד 1,089,350 ש"ח - ישולם מס בשיעור 5% ;
- על חלק השווי העולה על 1,089,350 ש"ח ועד 3,268,040 ש"ח - ישולם מס בשיעור 6% ;
- על חלק השווי העולה על 3,268,040 ש"ח ועד 5,000,000 ש"ח - ישולם מס בשיעור 7% ;
- על חלק השווי העולה על 5,000,000 ש"ח - ישולם מס בשיעור 8%.

הוראת הקבע המוצעת, שתחול מיום 1.1.2015 ואילך

יחיד תושב ישראל הרוכש דירת מגורים יחידה וזו רכישתו הראשונה

בקטגוריה זו יחולו שיעורי מס רכישה כדלקמן:

- על חלק השווי שעד 1,241,110 ש"ח - לא ישולם מס ;
- על חלק השווי העולה על 1,241,110 ש"ח ועד 1,744,270 ש"ח - ישולם מס בשיעור 3.5% ;
- על חלק השווי העולה על 1,744,270 ש"ח ועד 5,000,000 ש"ח - ישולם מס בשיעור 5% ;
- על חלק השווי העולה על 5,000,000 ש"ח - ישולם מס בשיעור 8%.

לגבי התנאים של "תושב ישראל", "רכישת דירת מגורים לראשונה" ו"דירה יחידה", יחולו אותן הגדרות לפי הקטגוריה הראשונה של הוראת השעה.

רכישה אחרת של דירת מגורים

בקטגוריה זו ייכללו **כל המקרים אשר אינם כלולים בקטגוריה הראשונה**, ויחולו בה שיעורי מס רכישה כדלקמן:

- על חלק השווי שעד 1,055,935 ש"ח - ישולם מס בשיעור 3.5% ;
- על חלק השווי העולה על 1,055,935 ש"ח ועד 5,000,000 ש"ח - ישולם מס בשיעור 5%.
- על חלק השווי העולה על 5,000,000 ש"ח - ישולם מס בשיעור 8%.

מס שבח

מכירת דירת מגורים בעסקת מזומן - המצב כיום

כללי

נכון להיום, יחיד המוכר את כל זכויותיו בדירת מגורים⁴, זכאי לפטור ממס במכירתה אם התקיימו כל התנאים הנדרשים לכך. כיום ישנן מספר קטגוריות למיסוי מכירת דירת מגורים על ידי יחיד.

מכירת דירת מגורים כל ארבע שנים (סעיף 49ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין)

הפטור ה"קלאסי" לדירת מגורים. מוענק בתנאי שהמוכר לא מכר דירת מגורים אחרת בפטור ממס בארבע השנים שקדמו למכירה.

לעניין זה, ישנם סוגי מכירות פטורות ממס של דירת מגורים אשר גם אם נעשו בארבע השנים הקודמות, לא ימנעו את ניצול הפטור, ביניהן, מתנה הפטורה ממס לילד, לבן זוג או למדינה, וכן מכירה פטורה ממס של דירה שנתקבלה בירושה, בתנאים מסוימים (ראו קטגוריה שלישית להלן).

נציין כבר עכשיו, כי לפי התיקון המוצע, פטור זה צפוי להתבטל.

מכירת דירת מגורים יחידה (סעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין)

פטור נוסף מוענק בתנאים הבאים:

1. הדירה הנמכרת היא **דירת היחידה** של המוכר בישראל. לעניין זה, דירה תיחשב ל"דירה יחידה" גם אם יש למוכר בנוסף לה דירת מגורים שנרכשה כתחליף לדירה הנמכרת ב-18 החודשים שקדמו למכירה, דירת מגורים שהושכרה בשכירות מוגנת לפני 1.1.1997, ודירת מגורים שחלקו של המוכר בה הוא פחות מ-25%. עם זאת, דירה לא תיחשב ל"דירה יחידה" אם המוכר מחזיק לפחות 25% באיגוד שבבעלותו דירת מגורים, והדירה לא הושכרה בשכירות מוגנת לפני 1.1.1997.
 2. המוכר לא ניצל את הפטור לפי סעיף זה במשך 18 החודשים שקדמו למכירה (כלומר שימוש בפטור לפי סעיף אחר לא פוגע בשימוש בפטור לפי סעיף זה);
 3. בארבע השנים שקדמו למכירה לא הייתה למוכר יותר מדירה אחת.
- פטור זה לא יחול במכירת פחות מ-25% מדירה ובמכירת דירה שהושכרה בשכירות מוגנת לפני 1.1.1997.

פטור במכירת דירת מגורים שהתקבלה בירושה (סעיף 49ב(5) לחוק מיסוי מקרקעין)

פטור נוסף מוענק במכירה של **דירת מגורים שהמוכר קיבל בירושה**, בתנאים הבאים:

1. המוכר הוא בן זוג, צאצא, או בן זוג של צאצא של המוריש;
2. לפני פטירתו המוריש היה בעל דירת מגורים אחת בלבד;
3. לו היה בחיים, היה המוריש זכאי לפטור בגין דירת המגורים.

פטור חד פעמי לדירה שנייה לצורך רכישת דירה חלופית (סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין)

הפטור האחרון מוענק באופן חד פעמי במכירת דירה על ידי **תושב ישראל**, על אף ניצול פטור אחר ממס שבח, וזאת בתנאים הבאים:

1. ב-12 החודשים שלפני המכירה מכר המוכר דירה אחרת בפטור ממס;
2. שווי שתי הדירות יחד לא עלה על 1,986,000 ש"ח;

⁴ לצורך הפטור ממס שבח נדרש שהדירה הנמכרת תיחשב "דירת מגורים מזכה", אשר שימשה בעיקרה למגורים במשך 80% מתקופת חישוב השבח או בארבע השנים שקדמו למכירתה.

3. המוכר רכש בשנה שלפני מכירת הדירה השנייה או ירכוש בשנה שאחרי מכירתה דירה אחרת בישראל בסכום השווה לפחות 75% משווי שתי הדירות יחד.

אם מתקיימים התנאי הראשון והשלישי בלבד, ושווי שתי הדירות יחד אינו עולה על 3,303,000 ש"ח, יוענק פטור חלקי על השבח הנובע מההפרש שבין 1,986,000 לשווי המכירה של הדירה הראשונה, ואילו השבח הנובע מיתרת שווי המכירה של הדירה השנייה יחויב במס.

מכירה אחרת של דירת מגורים

בכל מקרה אחר **יחולו ההוראות הרגילות** של חישוב מס שבח במכירת זכות במקרקעין, לפיהן **עשוי שיעור מס השבח להגיע עד יותר מ- 40%** (בהתאם למועד בו נרכשה הדירה).

מכירת דירת מגורים בעסקת מזומן - התיקון המוצע

כללי

התיקון המוצע, ככל שיתקבל, ישנה כמעט ללא היכר את אופן הטלת מס השבח על דירות מגורים. ראשית, לפי התיקון, רק יחיד שהינו **תושב ישראל**⁵ המוכר את כל זכויותיו ב"דירת מגורים מזכה" יהיה זכאי לפטור ממס במכירתה, בהתקיים התנאים הנדרשים.

שנית, כפי שצינו, **הפטור במכירת דירה כל ארבע שנים יבוטל**, כך שלמעשה, למעט חריגים שונים, **יוענק פטור רק למי שמוכר את דירתו היחידה**.

התיקון המוצע לעניין הפטורים ממס שבח **צפוי לחול החל מיום 1.1.2014**, כאשר **לתקופה שבין 1.1.2014 לבין 31.12.2017 תחול הוראת מעבר** (ראו להלן).

לפי התיקון המוצע, צפויות לחול מספר קטגוריות של מכירת דירת מגורים.

מכירת דירת מגורים יחידה (סעיף 249ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין)

יחול פטור ממס בהתקיים התנאים הבאים:

1. הדירה הנמכרת היא **דירתו היחידה** של המוכר בישראל. לעניין זה, דירה תיחשב ל"דירה יחידה" גם אם יש למוכר בנוסף לה דירת מגורים שנרכשה כתחליף לדירה הנמכרת ב- 18 החודשים שקדמו למכירה, דירת מגורים שהושכרה בשכירות מוגנת לפני 1.1.1997, דירת מגורים שחלקו של המוכר בה אינו עולה על שליש, ודירה שנתקבלה בירושה והתקיימו בה שני התנאים הראשונים לפטור ממס לפי סעיף 249ב(5) לחוק (ראו לעיל). עם זאת, דירה לא תיחשב ל"דירה יחידה" אם המוכר מחזיק למעלה משליש באיגוד שבבעלותו דירת מגורים (לעומת 25% בחוק הקיים), והדירה לא הושכרה בשכירות מוגנת לפני 1.1.1997.

2. המוכר **מחזיק בדירה במשך 18 חודשים לפחות** מיום שהייתה לדירת מגורים;

3. המוכר **לא ניצל את הפטור** לפי סעיף זה **במשך 18 החודשים שקדמו למכירה**;

אם נמכרה בפטור ממס דירת מגורים אשר נחשבה "דירה יחידה" מאחר שבנוסף לה היו למוכר חלק שאינו עולה על שליש בדירה נוספת או דירה שהושכרה בשכירות מוגנת לפני 1.1.1997, ולאחר מכן נמכרו אותו חלק מדירה או דירה מושכרת, אזי במכירה האחרונה לא יחול הסעיף, גם אם לא היו למוכר דירות נוספות.

אם נמכרה דירת מגורים לפי התנאים האמורים, אשר **שווי המכירה שלה עולה על תקרה של 5,000,000 ש"ח, יוענק פטור ממס בגין השבח הנובע משווי מכירה של 5,000,000 ש"ח** (סכום התקרה). יתרת השבח, הנובעת מההפרש בין שווי המכירה לסכום התקרה, לא תהיה פטורה ממס ויחולו עליה **כללי חישוב מס השבח החלים במכירת זכות במקרקעין שאינה דירת מגורים**, כך ששיעור המס **עשוי להגיע עד 40%**, בהתאם למועד הרכישה של הדירה.

⁵ ההגדרה אינה זהה ל"תושב ישראלי" לצורך מס רכישה, ואינה כוללת עולה חדש ותושב חוזר ותיק.

מכירת דירת מגורים שהתקבלה בירושה (סעיף 49ב(5) לחוק מיסוי מקרקעין)

יוענק פטור ממס **בהתאם לתנאים הקיימים בסעיף כיום** (לא יחול שינוי). בנוסף, בדומה לפסקה הקודמת, אם נמכרה דירת מגורים לפי פסקה זו, אשר **שווי המכירה שלה עולה על 5,000,000 ש"ח**, יוענק **פטור ממס בגין השבח הנובע משווי מכירה של 5,000,000 ש"ח**. על יתרת השבח יחולו כללי חישוב מס השבח החלים במכירת זכות במקרקעין שאינה דירת מגורים, כך ששיעור המס **עשוי להגיע עד 40%**, בהתאם למועד הרכישה של הדירה.

פטור חד פעמי לצורך רכישת דירה חלופית (סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין)

פטור זה השתנה אף הוא, שכן לפי החוק הקיים, מרכז הכובד מוטל על הדירה השנייה, אשר נמכרת שנה אחת בלבד לאחר שנוצל פטור במכירת דירה אחרת. לפי התיקון המוצע, מי שמחזיק שתי דירות מגורים אינו זכאי לפטור, ולכן מרכז הכובד מוטל על הדירה הראשונה, שכן לאחר מכירתה הדירה השנייה תיחשב לדירה יחידה, ובמכירתה יינתן פטור. כך, מוענק פטור באופן **חד פעמי** במכירת דירה על ידי תושב ישראל, **על אף היותו בעלים של יותר מדירה אחת**, וזאת בתנאים הבאים:

1. במועד המכירה יש בבעלותו **דירת מגורים נוספת אחת בלבד** ;
2. ב-12 החודשים שלאחר מכירת הדירה הראשונה מכר דירה נוספת בפטור ממס (באותו מועד הוא בעלים של דירה אחת בלבד ולכן זכאי לפטור, בהתקיים התנאים של סעיף 49ב(2) המוצע).
3. שווי שתי הדירות יחד לא עלה על 1,986,000 ש"ח ;
4. המוכר רכש בשנה שלפני מכירת הדירה השנייה או ירכוש בשנה שאחרי מכירתה דירה אחרת בישראל בסכום השווה לפחות 75% משווי שתי הדירות יחד.

אם מתקיימים התנאים הראשון, השני והרביעי בלבד, ושווי שתי הדירות יחד אינו עולה על 3,303,000 ש"ח, יוענק פטור חלקי בגין הדירה הראשונה בגובה ההפרש שבין 1,986,000 ש"ח לשווי הדירה השנייה. יתרת שווי המכירה של הדירה הראשונה תחויב במס בהתאם להוראות הרגילות של חישוב מס שבח במכירת זכות במקרקעין שאינה דירת מגורים, לפיהן עשוי שיעור מס השבח להגיע עד יותר מ- 40% (בהתאם למועד בו נרכשה הדירה).

מכירה אחרת של דירת מגורים

בכל מקרה אחר (למשל מוכר שאינו תושב ישראל או מוכר תושב ישראל שבבעלותו יותר מדירת מגורים אחת ואינו זכאי לנצל פטור אחר) יהיה המוכר חייב במס שבח, לפי שתי קטגוריות⁶:

1. אם **יום הרכישה של הדירה הוא ביום 1.1.2014 ("יום המעבר") או לאחרי** - המס על השבח הריאלי יהיה בשיעור 25% ;
 2. אם **יום הרכישה של הדירה הוא לפני יום המעבר**, יפוצל השבח הריאלי לשניים - **שבח ריאלי עד יום המעבר**, שהוא כלל השבח הריאלי מוכפל ביחס שבין התקופה מיום הרכישה עד יום המעבר, לבין התקופה מיום הרכישה עד יום המעבר. השבח הריאלי עד יום המעבר יהיה **פטור ממס** ;
- יתרת השבח הריאלי**, שהיא ההפרש בין כלל השבח הריאלי לשבח הריאלי עד יום המעבר. על יתרת השבח הריאלי יוטל מס בשיעור 25%.

⁶ למעשה קיימות יותר משתי קטגוריות, בהתאם לאפשרויות העומדות בפני מי שמוכר כל זכות במקרקעין. למשל, אם יום הרכישה של דירת המגורים חל לפני ה- 1.4.1961, שאז זכאי המוכר ל"מס היסטורי" אשר נכון לשנת 2014 צפוי לנוע בין 17% ל- 25%. אך דומה כי אפשרויות אלו אינן כדאיות ולכן לא התייחסנו אליהן.

נרכז את הקטגוריות השונות בטבלה :

קטגוריה	תנאים	פטור ממס	חיוב במס
תושב ישראל המוכר דירת מגורים יחידה בשווי מכירה שאינו עולה על 5,000,000 ש"ח	1. דירה יחידה של המוכר בישראל ; 2. המוכר הוא בעל הזכות בדירה במשך 18 חודשים לפחות מיום שהייתה לדירת מגורים ; 3. לא נוצל פטור ב- 18 החודשים שלפני המכירה	מלא	אין
תושב ישראל המוכר דירת מגורים יחידה בשווי מכירה העולה על 5,000,000 ש"ח	זהים למקרה הקודם	חלקי – בגין בגין השבח הנובע משווי מכירה של 5,000,000 ש"ח	חלקי – השבח הנובע מההפרש בין שווי המכירה ל- 5,000,000 ש"ח יחויב במס לפי החישוב הרגיל
תושב ישראל המוכר דירת מגורים שהתקבלה בירושה בשווי מכירה שאינו עולה על 5,000,000 ש"ח	1. המוריש הוא בן זוג, צאצא או בן זוג של צאצא של המוריש ; 2. לפני פטירתו היה המוריש בעלים של דירה אחת בלבד ; 3. לו היה בחיים, היה המוריש זכאי לפטור	מלא	אין
תושב ישראל המוכר דירת מגורים שהתקבלה בירושה בשווי מכירה העולה על 5,000,000 ש"ח	זהים למקרה הקודם	חלקי – בגין השבח הנובע משווי מכירה של 5,000,000 ש"ח	חלקי – השבח הנובע מההפרש בין שווי המכירה ל- 5,000,000 ש"ח יחויב במס לפי החישוב הרגיל
תושב ישראל המוכר שתי דירות ששווין אינו עולה על 1,986,000 ש"ח ורוכש דירה חלופית	1. במועד המכירה הראשונה, בבעלות המוכר דירה נוספת אחת בלבד ; 2. 12 חודשים לאחר המכירה הראשונה, נמכרה דירה נוספת בפטור ממס ; 3. שווי הדירות הנמכרות אינו עולה על 1,986,000 ש"ח 4. 12 חודשים לפני או אחרי מכירת הדירה השנייה רכש המוכר דירה אחרת ששוויה לפחות 75% משתי הדירות ביחד	מלא	אין
תושב ישראל המוכר שתי דירות ששווין בין 1,986,000 ש"ח ל- 3,303,000 ש"ח ורוכש דירה חלופית	זהים למקרה הקודם, למעט ששווי הדירות הנמכרות אינו עולה על 3,303,000 ש"ח	חלקי – בגין ההפרש בין המכירה של 1,986,000 ש"ח לשווי המכירה של הדירה השנייה	חלקי – יתרת שווי המכירה של הדירה הראשונה תחויב במס לפי החישוב הרגיל
מקרים אחרים של תושב ישראל המוכר דירת מגורים שנרכשה ביום 1.1.2014 או לאחריו ⁷		אין	מלא – בשיעור 25%
מקרים אחרים של תושב ישראל המוכר דירת מגורים שנרכשה לפני 1.1.2014 ⁸		חלקי – בגין השבח הריאלי שנצמח עד ליום 1.1.2014	חלקי – בגין השבח שנצמח החל מיום 1.1.2014 יחול מס בשיעור 25%

⁷ לרבות מקרה בו נמכר חלק מדירה שאינו עולה על שליש או דירה שהושכרה למגורים, אשר סייעו לדירה שנמכרה לפני כן להיחשב "דירה יחידה" שמכירתה הייתה פטורה ממס.

⁸ לרבות מקרה בו נמכר חלק מדירה שאינו עולה על שליש או דירה שהושכרה למגורים, אשר סייעו לדירה שנמכרה לפני כן להיחשב "דירה יחידה" שמכירתה הייתה פטורה ממס.

הוראת מעבר

כאמור לעיל, התיקון המוצע לעניין הפטורים מס שבח צפוי לחול החל מיום 1.1.2014, כאשר **בין 1.1.2014 ל- 31.12.2017 תחול תקופת מעבר**, אשר במהלכה יחולו ההוראות הבאות:

1. **הפטור במכירת דירת מגורים יחידה** כנוסחו לפי התיקון המוצע (סעיף 49ב(2)) **לא יחול** על מי **שביום המעבר הייתה לו יותר מדירת מגורים אחת** (כלומר יותר מ"דירה יחידה" כהגדרתה בתיקון המוצע).
 2. ההוראה בדבר **פיצול השבח הריאלי** של דירת מגורים שנרכשה לפני יום המעבר (הסעיף השני בקטגוריית "מקרים אחרים") תחול במכירת **שתי דירות מגורים בלבד** על ידי אותו מוכר⁹, וזאת בהתקיים התנאים הבאים:
אם הפטור ממס שבח לדירת מגורים כל ארבע שנים היה בתוקף, המוכר היה זכאי לפטור בגין הדירה הראשונה;
אף אחת מהמכירות של הדירות אינה ל"קרוב"¹⁰, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.
אם הדירות התקבלו מ"קרוב", חלפו "תקופות הצינון" הנדרשות לפי סעיף 149 לחוק, כנוסחו לפני התיקון המוצע (ראו להלן).
 3. אם במהלך תקופת המעבר נמכרה דירה אשר **הועברה למוכר** גם כן בתקופת המעבר **על ידי "קרוב"** במתנה פטורה ממס, **ייחשב נותן המתנה למי שמוכר** את הדירה, כך שהדירה הנמכרת תיכלל במניין הדירות הנמכרות על ידו בתקופת המעבר.
 4. בכל מקרה של מכירה של דירת מגורים **שלא לפי הוראות סעיף 2** הנ"ל (למשל, מכירת דירה שלישית ומעלה על ידי אותו מוכר, או מכירה על ידי מי שאינו זכאי לפטור של אחת לארבע שנים), **יחולו כללי חישוב מס השבח החלים במכירת זכות במקרקעין שאינה דירת מגורים**, לפיהן עשוי שיעור מס השבח **להגיע עד יותר מ- 40%** (בהתאם למועד בו נרכשה הדירה).
- נציין כי הנוסח הגורף של ההוראה האחרונה מעלה סימן שאלה לגבי מקרים העונים על הקריטריונים לפטור ממס שבח במכירת דירה שהתקבלה בירושה או לפטור במכירת שתי דירות ורכישת דירה חלופית. לכאורה, לפי לשון הסעיף, פטורים אלו אינם חלים בתקופת המעבר, שכן ברירת המחדל של כל מכירה שאינה לפי הוראות סעיף 2 הנ"ל היא חישוב המס הרגיל. עם זאת, ספק אם פרשנות זו עולה בקנה אחד עם תכלית הוראת המעבר.

⁹ מטרת המגבלה של שתי דירות היא למנוע מצב בו מי שהיה בעלים של דירות רבות ביום המעבר יוכל למכור את כולן במס מזערי בסמוך ליום המעבר, זאת לאור הפיצול הליניארי לפיו יוטל מס רק על שבח ריאלי המיוחס לתקופה שמיום המעבר ואילך.

¹⁰ "קרוב" הינו בן זוג, הורה, הורי הורה, צאצא, צאצאי בן זוג ובני זוגם, אח או אחות ובני זוג ואיגוד בשליטה.

נרכז את הקטגוריות השונות בטבלה :

קטגוריה	תנאים	פטור ממס	חיוב במס
תושב ישראל אשר ביום 1.1.2014 בבעלותו דירת מגורים יחידה, ומוכר דירה יחידה בשווי מכירה שאינו עולה על 5,000,000 ש"ח	זהים לתנאים לפי הוראת הקבע המוצעת, למעט דרישה נוספת כי ביום 1.1.2014 המוכר יהיה בעלים של דירת מגורים יחידה.	מלא	אין
תושב ישראל אשר ביום 1.1.2014 בבעלותו דירת מגורים יחידה, המוכר דירת מגורים יחידה בשווי מכירה העולה על 5,000,000 ש"ח	זהים לתנאים לפי הוראת הקבע המוצעת, למעט דרישה נוספת כי ביום 1.1.2014 המוכר יהיה בעלים של דירת מגורים יחידה.	חלקי – בגין השבח הנובע משווי מכירה של 5,000,000 ש"ח	חלקי – השבח הנובע מההפרש בין שווי המכירה ל- 5,000,000 ש"ח יחויב במס לפי החישוב הרגיל
תושב ישראל המוכר דירה שהתקבלה בירושה או מוכר שתי דירות ורוכש דירה חלופית (כולל מגבלת השווי של 5,000,000 ש"ח)	11 זהה להוראת הקבע המוצעת		
יחיד תושב חוץ, או יחיד תושב ישראל שביום 1.1.2014 מחזיק יותר מדירת מגורים אחת, ומוכר דירת מגורים שנרכשה ביום 1.1.2014 או אחריו		אין	מלא – בשיעור 25%
יחיד תושב חוץ, או יחיד תושב ישראל שביום 1.1.2014 מחזיק יותר מדירת מגורים אחת, ומוכר דירת מגורים שנרכשה לפני 1.1.2014	1. מוכר לא יותר משתי דירות מגורים בתקופת המעבר 2. אם הפטור ממס שבח לדירת מגורים כל ארבע שנים היה בתוקף, המוכר היה זכאי לפטור; 3. המכירה אינה ל"קרוב"; אם הדירות התקבלו מ"קרוב", חלפו "תקופות הצינון" הנדרשות לפי סעיף 149 לחוק, כנוסחו לפני התיקון המוצע	חלקי – בגין השבח הריאלי שנצמח עד ליום 1.1.2014	חלקי – בגין השבח הריאלי שנצמח החל מיום 1.1.2014 יחול מס בשיעור 25%
מקרים אחרים (תושב ישראל או תושב חוץ המוכרים שלא לפי תנאי הוראת המעבר)		אין	מלא – השבח יחויב במס לפי החישוב הרגיל

¹¹ כאמור, לאור לשון ההוראה המוצעת, קיים ספק האם תהיה תחולה להוראות הפטור הללו בתקופת המעבר.

מכירת דירת מגורים בעסקת קומבינציה – המצב כיום

נכון להיום, קובע סעיף 49א(ב) לחוק מיסוי מקרקעין, כפי שפורש על ידי בית המשפט העליון בהלכת יוניזדה¹², כי בעסקת קומבינציה מסוג "מכר חלקי", בה בחר הבעלים לנצל פטור על דירת מגורים הבנויה על הקרקע, **ינתן לבעלים פטור בגין מלוא השווי של דירת המגורים** (זאת למרות שמכר רק חלק מהקרקע ולא את כולה), ואילו **שווי המכירה יוגדל** ויכלול לא רק את שווי שירותי הבניה, אלא גם את **שווי הקרקע של הדירות שייבנו** עבור הבעלים. הלכה זו הפכה את ניצול הפטור לעתים קרובות לבלתי כדאי, אך היא נותרה על כנה עד היום. בהמשך קבע בית המשפט בהלכת שדמי¹³, כי תוצאה נוספת של ניצול הפטור בעסקת קומבינציה היא ששווי הרכישה של דירות המגורים שהמוכר קיבל בעסקה יהיה שווי המכירה בקומבינציה (שווי שירותי הבניה ומרכיב הקרקע של דירות התמורה), ויום הרכישה שלהן יהיה יום המכירה של עסקת הקומבינציה.

מכירת דירת מגורים בעסקת קומבינציה – התיקון המוצע

התיקון המוצע, ככל שיתקבל, צפוי לשנות לחלוטין אף את נושא זה. לפי התיקון, מי שמבצע עסקת קומבינציה מסוג מכר חלקי בקרקע שעליה בנויה דירת מגורים, זכאי לבקש, בכפוף לתנאים לפי סעיף 49ב לתיקון המוצע, **פטור ממס על החלק הנמכר** בדירת המגורים. כלומר, ינתן פטור בגין חלק מדירת המגורים, **לפי שיעור הקומבינציה**.

כתוצאה, שווי הרכישה ויום הרכישה ה"היסטוריים" של המקרקעין יישמרו, ויחולו על דירות התמורה.

דירה המוענקת במתנה לקרוב ומכירתה על ידי הקרוב – המצב כיום

סעיף 62א(א) לחוק מיסוי מקרקעין קובע **פטור ממס** במכירת זכות במקרקעין (לרבות דירת מגורים) ללא תמורה **מיחיד לקרובו** שאינו איגוד בשליטתו.

"קרוב" מוגדר בסעיף 1 לחוק כבן זוג, הורה, הורי הורה, צאצא, צאצאי בן זוג ובני זוגם, אח או אחות ובני זוגם ואיגוד בשליטה. כלומר, כיום סעיף 62א(א) חל על כל הנ"ל למעט איגוד בשליטה.

סעיף 62ב(ב) לחוק קובע **פטור ממס** במכירת דירת מגורים ללא תמורה **מיחיד לבן זוג שאינו נשוי** לו המתגורר איתו בדירה, וחי עמו חיי משפחה במשק בית משותף בדירת המגורים הנמכרת לפחות שנה לפני המכירה.

סעיף 149 לחוק קובע במכירת דירת מגורים שהתקבלה במתנה **לא ינתן פטור** אלא אם יחלפו "תקופות **צינון**" כלהלן:

שימוש בדירה	נותן המתנה	סטטוס של המוכר	תקופת הצינון
הדירה לא שימשה דרך קבע למגורי המוכר	אינו הורה	לא רלוונטי	4 שנים מהיום שהפך לבעלים
	הורה	לא רלוונטי	3 שנים מהיום שהפך לבעלים
הדירה שימשה דרך קבע למגורי המוכר	אינו הורה	לא רלוונטי	3 שנים מהיום שהחל לגור בדירה דרך קבע בהיותו בעליה
	הורה	אינו נשוי	שנתיים מהיום שהחל לגור בדירה דרך קבע בהיותו בעליה
		נשוי או הורה יחיד	שנה מהיום שהחל לגור בדירה דרך קבע

עוד קובע סעיף 149 כי אם מקבל המתנה היה קטין, מניין תקופת הצינון יחל מהגיעו לגיל 18, וכי יראו קבלת 50% לפחות ממחיר הדירה בתוך שלוש שנים לפני רכישתה כקבלתה במתנה.

¹² ע"א 595/82 מנהל מס שבח מקרקעין נ' יונה יוניזדה.

¹³ דנ"א 6881/04 מנהל מס שבח מקרקעין חיפה נ' נפתלי שדמי.

דירה המוענקת במתנה לקרוב ומכירתה על ידי הקרוב – התיקון המוצע

מוצע לתקן את סעיף 62(א) לחוק מיסוי מקרקעין ולמעט מתוכו גם אח או אחות ובני זוגם. כמו כן, מוצע לבטל גם את סעיף 62(ב) לחוק, מאחר שנועד לחול על ידועים בציבור, אך בעקבות הלכת לבנון¹⁴, לפיה יש לפרש המונח "בני זוג" ככולל גם ידועים בציבור, וכן בעקבות עמדת רשות המיסים לפיה יש לפרש את המונח ככולל גם בני זוג מאותו מין, די בהסדר לפי סעיף 62(א) לחוק.

מוצע גם לתקן את סעיף 149 לחוק, ולבטל את ההקלה בתקופות הצינון כשנותן המתנה הוא הורה.

כך, אם הדירה לא שימשה דרך קבע למגורי המוכר, תקופת הצינון תהיה 4 שנים מהיום שהפך המוכר לבעליה;

אם הדירה שימשה דרך קבע למגורי המוכר, תקופת הצינון תהיה 3 שנים מהיום שהחל לגור בה דרך קבע בהיותו בעליה.

שאר הוראות הסעיף נותרו ללא שינוי.

¹⁴ ע"א 2622/01 מנהל מס שבח מקרקעין נ' עליזה לבנון.