



לקוחות וחברים יקרים,

הרינו להביא לידיעתכם לגבי **הנחיה חדשה של רשות המיסים**, הנוגעת להוראת השעה להגדלת ההיצע של דירות מגורים בחוק מיסוי מקרקעין. **ההנחיה עשויה להביא להחזר של מס שבח ששולם.**

להזכירכם, החל מיום 15/11/2010 ועד ליום 5/5/2013* הייתה בתוקף **הוראת שעה** בחוק מיסוי מקרקעין, אשר קבעה **שיעור מס מופחת**, בהתקיים כל התנאים הבאים:

1. יום הרכישה של הזכות במקרקעין חל בין 1/4/1961 לבין 6/11/2001.
2. יום המכירה של הזכות במקרקעין חל בין 15/11/2010 לבין 5/5/2013.
3. לגבי הזכות במקרקעין קיימת תכנית המתירה בניה של 8 דירות מגורים לפחות.
4. עד תום 36 חודשים מיום המכירה, הסתיימה בנייתן של 80% מדירות המגורים המותרות לבניה לפי התכנית בסעיף 3, או של 8 דירות מגורים, לפי הגבוה.

בהתאם להוראת השעה שבחוק, מכירה העונה על התנאים האמורים, יחול עליה מס שבח ריאלי בשיעור אחיד הקבוע בחוק מיסוי מקרקעין. עד לסוף שנת 2011, היה קבוע שיעור של 20%, והחל מתחילת שנת 2012, קבוע שיעור של 25%**.

בפברואר 2012 פרסמה רשות המיסים הנחיה, בה נקבע שהשבח הריאלי ממכירת זכות במקרקעין שבוצעה ביום 1/1/2012 ואילך ועונה על תנאי הוראת השעה, **יהיה חייב כולו במס שבח בשיעור 25%**. זאת בניגוד להעלאות מיסים אחרות לפי החוק, אשר נעשות על דרך של פיצול השבח הריאלי בין התקופה שלפני ואחרי ההעלאה.

ביום 2/4/2014 פרסמה **הנחיה נוספת*****, **המתקנת את העיוות שבהנחיה הקודמת**. ההנחיה החדשה קובעת כי שבח ריאלי ממכירת זכות במקרקעין שבוצעה ביום 1/1/2012 ואילך ועונה על תנאי הוראת השעה, לא ימוסה בשיעור אחיד של 25%, אלא הוא **יפוצל באופן הבא:**

בגין שבח ריאלי הנצמח בתקופה שמיום הרכישה ועד ליום 31/12/2011 – יחול מס בשיעור 20%.

בגין שבח ריאלי הנצמח החל מיום 1/1/2012 – יחול מס בשיעור 25%.

הפיצול בין תקופות השבח ייעשה על דרך של הכפלת כלל השבח הריאלי ביחס שבין כל תקופה מהתקופות הנ"ל לבין התקופה מיום הרכישה עד יום המכירה.

על כן, אנו ממליצים לבדוק עסקאות שביצעתם בהתאם להוראת השעה בתקופה שבין 1/1/2012 לבין

5/5/2013, ומהו שיעור המס ששולם בעסקאות אלו – אם שולח מס שבח בשיעור 25%, אזי שולם מס ביתר וניתן לקבל בגינו החזר.

* תוקפה של הוראת השעה נקבע עד ליום 31/12/2012, אך לאור פיזור הכנסת שנעשה בסוף 2012, חל סעיף 38 לחוק יסוד הכנסת, הקובע כי כל חייקוק שתקפו פוקע תוך ארבעה חודשים לאחר פיזור הכנסת, ימשיך לעמוד בתוקף עד תום שלושה חודשים מתחילת תקופת כהונתה של הכנסת הנכנסת. שלושת החודשים הללו הסתיימו ביום 5/5/2013, ולפיכך המשיכה הוראת השעה לחול עד למועד הנ"ל.

** לעומת זאת, במכירת זכויות במקרקעין אשר אינן עונות על תנאי הוראת השעה, יש לפצל את השבח הריאלי לפי תקופות, כך:

בגין שבח ריאלי הנצמח בתקופה שמיום 1/4/1961 ועד יום 6/11/2001 – יחול מס שולי בשיעור 48% (נכון לשנת 2013).

בגין שבח ריאלי הנצמח בתקופה שמיום 7/11/2001 ועד יום 31/12/2011 – יחול מס בשיעור 20%.

בגין שבח ריאלי הנצמח החל מיום 1/1/2012 – יחול מס בשיעור 25%.

הפיצול בין תקופות השבח ייעשה על דרך של הכפלת כלל השבח הריאלי ביחס שבין כל תקופה מהתקופות הנ"ל לבין התקופה מיום הרכישה עד יום המכירה.

*** כותרתה של ההנחיה היא "הבהרה לגבי שיעור מס השבח שהוטל במכירת קרקעות **בשנת 2012**, עליהן חלות הוראת השעה לעניין קביעת שיעור מס מופחת במכירת קרקעות שנרכשו לפני 7.11.2001". על אף הכותרת, אנו סבורים כי ההוראה צריכה לחול גם על מכירות שבוצעו לאחר שנת 2012, עד ליום 5.5.2013, מהסיבות שפורטו לעיל.

המידע המופיע בעדכון זה, אינו מהווה תחליף לשירות ו/או ייעוץ משפטי, מקצועי או אחר, אינו מהווה חוות דעת, ו/או המלצה לנקיטת הליכים כאלה או אחרים או להימנעות מהם ואין להסתמך עליו בכל דרך שהיא. לקבלת ייעוץ משפטי מתאים אנא צרו עמנו קשר. אנו לרשותכם לשאלות והבהרות.

סניף תל אביב: רח' ויצמן 2, תל-אביב 61330, טל': 03-6931931, פקס: 03-6931930, tel-aviv@friedman.co.il
סניף חיפה: רח' אנדרי סחרוב 9, מת"ם, חיפה 31905, טל': 04-8546666, פקס: 04-8546677, haifa@friedman.co.il
סניף רעננה: רח' ירושלים 34, רעננה 4350108, טל': 09-7754654, פקס: 09-7754655, raanana@friedman.co.il