

מס שבח בגין מכירת דירת מגורים - היום שאחרי תקופת המעבר 01.01.2018

מעייין מעודה, עו"ד – משרד גרומן ושות' – עורכי דין

ביום 29.07.2013 פורסם ברשומות תיקון מס' 76 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג - 1963 (להלן: "התיקון" ו"החוק" בהתאמה) במסגרתו החל מיום 01.01.2014 (להלן: "יום המעבר") בוטל סעיף 49 ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין אשר אפשר למכור דירת מגורים מזכה¹ אחת לארבע שנים, ללא קשר למס' דירות המגורים שבבעלותם ו/או לגובה הרווח שנוצר להם כתוצאה ממכירת הדירה².

לצד ביטולו של סעיף 49 ב(1) לחוק ובשל החשש שרוכשי דירות לפני התיקון ייפגעו ממנו, נקבעה תקופת מעבר אשר החלה ביום המעבר (01.01.2014) והסתיימה ביום 31.12.2017 (להלן: "תקופת המעבר") אשר במסגרתה נקבע שיעור מס חדש למכירת דירות מגורים מזכות שנרכשו לפני יום המעבר. כך, נקבע כי שיעור מס השבח שישולם בגין השבח שנצמח מיום רכישת הדירה ועד ליום המעבר יהיה בשיעור 0% ואילו השבח שנצמח מיום המעבר ועד ליום מכירת הזכויות יהיה חייב במס בשיעור של 25%³.

כיום הסתיימה תקופת המעבר ונשאלת השאלה מה הוא שיעור מס השבח שיחובו בתשלום מוכרי דירות שימכרו את דירותיהם לאחר תום תקופת המעבר, דהיינו מיום 01.01.2018 ואילך.

בתום תקופת המעבר, החל מיום 1/1/2018 ואילך יחויב תושב ישראל או תושב חוץ שיש בידו יותר מדירת מגורים אחת במס שבח בשיעור של 25% על מכירת כל דירת מגורים שירצה למכור.

להלן דוגמה להמחשה - מצב בו מוכר אשר רכש את דירתו בשנת 2004 ב-1 מיליון ומבקש למכור את דירתו ב-2 מיליון:

בתקופת המעבר: מוכר המבקש למכור את דירתו ב-2 מיליון ביום 31.12.17 מס השבח יחושב על פי החישוב הליניארי החדש. השבח שנוצר מיום הרכישה ועד ליום המעבר (01.01.2014) שיעור המס שיחול על התקופה הינו 0% ובגין פרק הזמן שיהא בתוך תקופת המעבר שיעור המס יהא 25% (להלן: "החישוב הליניארי החדש"). לפיכך, סכום המס במקרה דנן יעמוד ע"ס של כ- 57,960 ₪⁴.

בתום תקופת המעבר: מוכר אשר יבקש למכור את דירתו ביום 01.01.18 בהתאם לאותם נתונים דלעיל משמע כי מיום הרכישה ועד ליום המעבר המס שיחול על התקופה הינו 0% ואילו החל מיום 01.01.18 שיעור המס אשר יחול הינו 25% עד ליום מכירת הדירה שלאחר תקופת המעבר, ללא יוצא מן הכלל, בתקופת השבח שנצבר חלפו 48 חודשים אשר בגין כל חודש השבח שנצבר הינו 5,952 ₪ המהווה בגין כל תקופת השבח סך של 285,696 ₪ סך זה יוכפל בשיעור המס שחל בסך 25%, דהיינו המוכר ישלם מס בסך 71,424 ₪.

מן הראוי להדגיש כי האמור חל רק מקום בו עסקינן במוכר שיש בידו יותר מדירת מגורים אחת.

לאור האמור לעיל, ולנוכח ההבדלים המשמעותיים בתשלום מס השבח שיחול על מוכר דירה בתום תקופת המעבר נראה כי מוכר דירה אשר רכש את דירתו במועד מוקדם יותר ייחנה ממס מופחת ואילו מוכר דירה אשר רכש את דירתו במועד הקרוב ליום המעבר ייחנה פחות. מובהר כי כיום אין הגבלה על מכירת דירות אך יתכן כי פקיד השומה עלול לראות במכירות ונסיבותיהן כעסקת אקראי או עסק ולחייב את המוכר במס הכנסה אשר מחויב בתשלום למס הכנסה אפילו רטרואקטיבי.

המפורט לעיל מהווה מידע כללי בלבד ואינו מהווה משום ייעוץ משפטי ואנו ממליצים להיוועץ בעורך דין מקרקעין בטרם ביצוע כל עסקה.

¹ דירה ששימשה למגורים לפחות ארבע חמישיות מהתקופה שבה יחושב מס השבח או בארבע השנים שקדמו למכירתה.

² למותר לציין כי תיקון מס' 76 כלל שינויים רבים נוספים אשר אינם מוזכרים במאמר זה, כגון עדכון ס' 49 ב(2); ביטול פטור לתושבי חוץ; שינוי בפטור למתנות לאחים/אחיות; הארכת תקופת הצינון הקבועות בסעיף 149 לחוק וכיו"ב.

³ תיקון 76 כולל הגבלות לעניין השימוש במס המוטב, כגון מכירת שתי דירות מגורים מזכות בתקופת המעבר בלבד; המכירה איננה לקרוב וכיו"ב.

⁴ הסכום בקירוב ואינו כולל ניכויים מותרים לפי ס' 39 לחוק.