היבטי מיסוי במכירה והשכרה של דירות מגורים לאור שינויי החקיקה

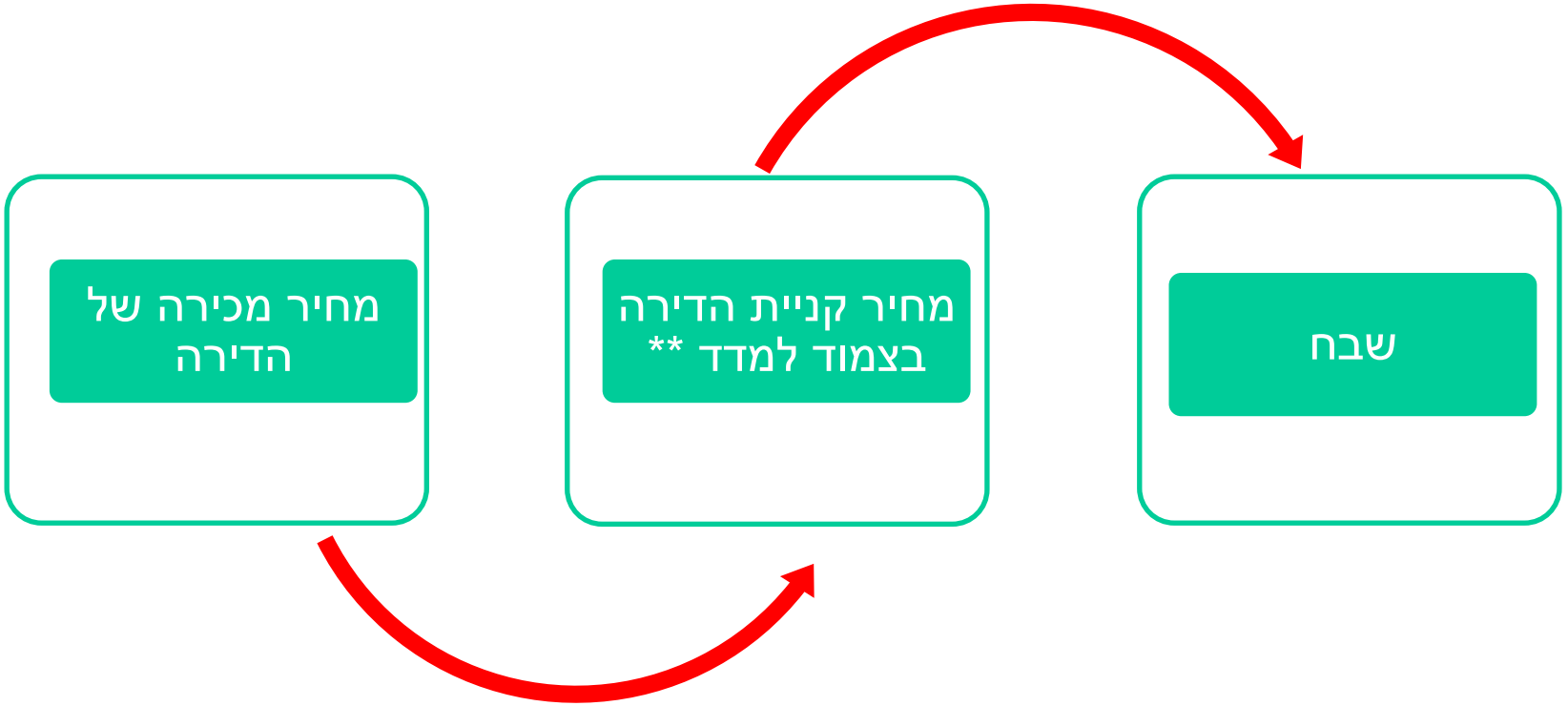
נובמבר 2014



רו"ח מנשה קנובל – שותף מנהל
קבוצת קנובל, בלצר, סוראיה, מידן ושות'

WWW.MGI-ISRAEL.CO.IL

בדיקה ראשונית – האם קיים שבח



** בקיזוז הוצאות הרכישה והשבחת הנכס, כגון שכר טרחת עורך דין לקניית הדירה, שכר טרחת מתווך בקנייה, הוצאות שיפוץ, תשלומי אגרות ומיסים בקנייה, הוצאות ריבית בגין משכנתא, פחת וכו'.

בדיקה ראשונית – האם קיים שבח - המשך

במידה ולא קיים שבח, אין למעשה צורך להשתמש בפטור ממס שבח וזאת כדי לא "לשרוף" את אפשרות השימוש בפטור ממס שבח לדירה נוספת שבגינה יהיה שבח ונרצה למכור בעתיד.

ככל שקיים שבח, השלב הבא הוא בדיקה האם המוכר זכאי למכור בפטור ממס שבח, כפי שיפורט להלן.

דירת מגורים מזכה
התנאים לקבלת פטור ממס שבח

- התנאי המקדים לקבלת פטור ממס שבח הוא מכירת **דירת מגורים מזכה.**
- בהתאם לחוק ולפסיקה, דירת מגורים מזכה היא דירה שבנייתה כבר הסתיימה, אשר בבעלות אדם פרטי (לא חברה), אשר שמשה בעיקרה (מעל 50% משטחה) למגורים ב- 4 שנים שלפני המכירה (או 80% מהתקופה שבשלה מחושב השבח).

התנאים לקבלת הפטור - המשך

- החל מה - 1 בינואר, 2014, לפי נוסחו החדש של הסעיף, על מנת להנות מהפטור צריכים להתקיים התנאים המצטברים הבאים:

1. המוכר תושב ישראל או תושב חוץ שאין לו דירת מגורים במדינת התושבות.
2. מדובר בדירה יחידה של המוכר.
3. המוכר בעלים של הדירה 18 חודשים לפחות.
4. המוכר לא ניצל פטור במשך 18 חודשים.

- למוכר יכולה להיות בעלות שאינה עולה על שליש (1/3) בדירה נוספת.
- למוכר יכולה להיות בעלות על דירה נוספת שהתקבלה בירושה מבן הזוג או הורה ובלבד שלמוריש לא היתה במותו יותר מדירת מגורים אחת.
- הפטור ממס יחול על דירת מגורים שהתמורה בגין מכירתה אינה עולה על 4.5 מיליון ₪.

ביטול הפטור לתושבי חוץ

- הוסף תנאי במסגרת תיקון 76 לחוק לעניין זכאות לפטור ממס שבח במכירת דירת מגורים בידי יחיד, תושב ישראל או תושב חוץ שאין לו דירה במדינה שבה הוא תושב.

- יראו תושב חוץ כמי שיש לו דירת מגורים במדינה שבה הוא תושב כל עוד לא המציא משלטונות המס באותה מדינה אישור רשמי. תצהיר או כל מסמך אחר, כי אין לו דירה, לא יהוו מסמך לעניין זה ולא יהוו תחליף לאישור הרשמי מאותה מדינה.

מודל מיסוי לינארי מוטב

- מופעל באופן **<u>חלקי</u>** החל מיום 1/1/2014 ועד ליום 31/12/2017 (הוראות מעבר).
- מופעל באופן **<u>מלא</u>** החל מיום 1/1/2018.

בהתאם למודל זה תקופת המיסוי מתחלקת באופן הבא:

תקופה	שיעור המס
עד ליום 31/12/2013	פטור ממס
החל מיום 1/1/2014	חייב בשיעור מס של 25% (כפוף להוראות המעבר – עד 2 דירות)
החל מיום 1/1/2018	חייב בשיעור מס של 25%

עיקרי הוראות המעבר

- הוראות המעבר קובעות כי ניתן להחיל את מודל המס החדש (**לינארי מוטב**) במכירת שתי דירות מזכות בלבד בתקופת המעבר.
- יחד עם זאת בתכנון נכון אפשר להגיע גם למכירה של 3 דירות.
- בעת מכירת דירות נוספות, הן ימוסו לפי מודל "**מיסוי לינארי רגיל**".

דוגמא לחישוב המס לפי מסלול "לינארי מוטב"

אדם הינו הבעלים של יותר מדירה אחת.

מחיר מכירה	3,500,000	נמכר ביום 30/6/2014
עלות	(1,500,000)	נרכש ביום 1/1/2000
רווח	2,000,000	

חלוקה לשנים:

מיום הרכישה (1/1/2000) ועד ליום 31/12/2013	14 שנים
מיום 1/1/2014 ועד ליום המכירה (30/6/2014)	0.5 שנה
סה"כ שנים	14.5

חישוב המס:

רווח במכפלת תקופת הזמן היחסית לאחר 1/1/2014, כלומר - 2,000,000*(0.5/14.5)=68,965

במכפלת שיעור מס של 25%, כלומר - 68,965*25%=17,241

סה"כ חבות המס הינה 17,241 ש"ח על רווח של 2,000,000 ש"ח (פחות מאחוז אחד).

דוגמא לחישוב המס לפי מסלול "לינארי מוטב"

מכירה של דירה יחידה "**יוקרתית**" בשווי של 6,500,000 ש"ח

מחיר מכירה	6,500,000	נמכר ביום 30/6/2014
תקרת הפטור	(4,500,000)	
שווי מכירה חייב	2,000,000	

חלוקה לשנים ועלות הרכישה זהים לדוגמה מהשקף הקודם (14.5 שנים ועלות של 1,500,000)

חישוב המס:

שווי מכירה המיוחס לעלות, כלומר		
(2,000,000/6,500,000)*1,500,000	=	461,538 ש"ח
שווי מכירה החייב		2,000,000 ש"ח
שבח ריאלי		1,538,462 ש"ח

חלק החייב במס לפי חישוב ליניארי מוטב =1,538,462*0.5/14.5 53,050 ש"ח

מודל מיסוי לינארי רגיל

חל כאמור במקרים הבאים: במכירת זכויות נוספות בדירה (כמו זכויות בנייה) ובתקופת המעבר במכירה של מעל שתי דירות

תקופה	שיעור המס
מיום 1/4/1961עד ליום 7/11/2001	שיעור המס השולי
מיום 7/11/2001 עד ליום 31/12/2011	שיעור מס של 20%
החל מיום 1/1/2012 ואילך	שיעור מס של 25%

בנוסף קיים מס יסף, "מס עשירים", בשיעור של 2% מעל הכנסות או רווחים של כ-811,600 ש"ח בשנה.

מתנות בין קרובים

- מכירת דירת מגורים שנתקבלה בתמורה או שלא בתמורה, מקרוב בתקופת המעבר, לא תהיה זכאית לשיעור המס המוטב אלא תתחייב בשיעור המס הליניארי הרגיל.
- הפטור במתנה בין קרובים צומצם בעקבות צמצום הגדרת קרוב לעניין אחים החל מיום 1.8.2013 – בתיקון האחרון לחוק, העברה בין אחים ללא תמורה תיעשה רק כשהנכס המועבר מהאח אחד למשנהו התקבל ללא תמורה או בירושה מהוריהם של האחים על ידי אחד האחים קודם להעברה.
- סעיף 49ו (דירת מגורים מזכה) בנוסחו החדש קובע תקופות צינון חדשות – מקבל המתנה לא יקבל פטור ממס שבח במכירתה אם הדירה לא שימשה דרך קבע למגוריו של המוכר – עד שיחלפו ארבע שנים מיום שנעשה בעליה ; אם הדירה שימשה דרך קבע למגוריו של המוכר – עד שיחלפו שלוש שנים מיום שהחל לגור בה דרך קבע בהיותו בעליה. **שימו לב המגבלה חלה גם בדירת מגורים יחידה.**

מכירת דירה בעסקת קומבינציה

- הבעלים של המקרקעין מוכר לקבלן חלק מזכויותיו, ויתרת הזכויות במקרקעין נותרת בבעלותו. בתמורה, בונה הקבלן עבור הבעלים דירות תמורה על החלק שנותר בבעלותו.
- בעסקאות מסוג מכר חלקי: שווי המכירה לצורך קביעת סכום השבח אינו כולל את כל רכיב הקרקע של דירות התמורה, שכן זהו חלק הנותר בידי הבעלים. מכאן, בעסקת מכר חלקי משולם מס שבח רק בגין המקרקעין הנמכרים לקבלן.
- בעסקת מכר חלקי כאשר בעל המקרקעין מוכר את דירות התמורה, יום הרכישה של דירות התמורה לצורך קביעת החבות במס שבח הוא יום הרכישה ההיסטורי של המקרקעין ואילו עלות הרכישה תהווה חלק יחסי משווי הרכישה ההיסטורי של המקרקעין שהרי מדובר בחלק קרקע שלא נמכר לקבלן.

דגשים נוספים בפטור ממס שבח

- עקרון התא המשפחתי.
- דירה מפוצלת.
- האם חיבור 2 דירות לדירה אחת יעניק פטור? על פניו, נראה כי בהתאם לנוהג ברשויות המס, ומפאת היותו של המבחן פונקציונאלי, ניתן יהיה לקבל פטור ממס שבח במכירת שתי הדירות כדירה אחת.
- "עסקת אקראי" או "עסק".

שכר דירה בארץ

לשם הקטנת חבות המס, הנובעת מהכנסות משכר דירה למגורים בידי יחיד, עומדת בפניו האפשרות לבחור בין שלוש חלופות:

1. על פי החוק, תקרת הפטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים בישראל בשנת המס 2014 **<u>הינה 5,080 ש"ח</u>** לחודש. כאשר דמי השכירות עולים על סכום התקרה, מופחתת תקרת הפטור בגובה החלק העודף, וההפרש מתחייב על פי שיעורים רגילים.
2. סעיף 122 לפקודה קובע שיעור מס מיוחד על הכנסות מהשכרת דירה למגורים בישראל: יחיד רשאי לשלם מס בשיעור של 10% בלבד ממחזור ההכנסות, בתנאי שהכנסתו של היחיד מדמי שכירות אינה הכנסה מעסק, **ובתנאי שהיחיד שילם לפקיד השומה את המס האמור בתוך 30 ימים מתום שנת המס**, שבה הייתה לו הכנסה מדמי שכירות, אלא אם כן שילם היחיד באותה שנת מס מקדמות. בחלופה זו לא ניתן לנכות הוצאות ואין זיכויים.
3. תשלום מס הכנסה לפי המס השולי, אך בניכוי מלוא ההוצאות, כולל פחת וריבית, תיווך, משפטיות ואחזקה.

יש לשים לב, כי בעת מכירת הדירה המושכרת בשיעור מס מופחת, תופחת עלות הדירה בגובה הפחת שניתן היה לנכות בתקופת ההשכרה, כך שבמידה והמוכר אינו פטור ממס שבח, סכום השבח החייב במס יגדל.

שכר דירה בחו"ל

הכנסות מהשכרת נכסים בחו"ל:

1. סעיף 122א לפקודה – תשלום מס בשיעור של 15%. לפי חלופה זו, אין זכות לניכוי הוצאות למעט הוצאות פחת, ולא ניתן זיכוי ממס בגין המס ששולם בחו"ל.
2. תשלום מס הכנסה לפי המס השולי, שחל עליהם על מלוא ההכנסות משכר דירה, אך בניכוי מלוא ההוצאות, כולל פחת וריבית, תיווך, משפטיות ואחזקה. בבחירה בחלופה זו, ניתן לדרוש המס ששולם בחו"ל כזיכוי.

מס רכישה

נוספו מדרגות מס נוספות:

- לדירות יוקרה שעלותן מעל 4.5 מיליון ₪ ועד 15 מיליון ₪ - שיעור מס רכישה של 8%.
- לדירות יוקרה מעל 15 מיליון ₪ - שיעור מס רכישה של 10%.
- נקבעו שיעורי מס רכישה שונים לדירה שאינה דירה יחידה לתקופה שמיום 1/8/2013 ועד 31/12/2014 ולתקופה שמיום 1/1/2015 ואילך.
- שיעורי מס רכישה מופחתים ליחיד תושב ישראל בתנאי שהדירה שרכש היא דירתו היחידה ועד לסכום של 1,470,000 ₪ יהיה פטור משיעור מס רכישה.
- מס רכישה לגבי זכות במקרקעין שאינה דירת מגורים הועלה משיעור מס של 5% ל- 6% וזאת החל מיום 1/8/2013.

שאלות?

תודה על ההקשבה!

מנשה קנובל

knobel@mgi-israel.co.il