



מיכל רוה, עו"ד ורו"ח
פתרונות מיסוי

עקרונות במיסוי מקרקעין

יוני 2020

■ **מכירה** - לענין זכות במקרקעין, בין בתמורה ובין ללא תמורה:

1. הענקתה של זכות במקרקעין, העברתה, או ויתור עליה;
2. הענקתה של זכות לקבל זכות במקרקעין, וכן העברה או הסבה של זכות לקבל זכות במקרקעין או ויתור על זכות כאמור (**אופציה**).
3. הענקתה של זכות להורות על הענקה, העברה או הסבה של זכות במקרקעין או על ויתור על זכות במקרקעין, וכן העברתה או הסבתה של זכות להורות כאמור או ויתור עליה;
4. **פעולה באיגוד** שהזכות המוקנית בה מקנה לבעליה כוח, יכולת או זכות לתפוש מקרקעין מסויימים של האיגוד בו מוקנית הזכות או אם אותה זכות מקנה לבעליה את הזכות לדרוש מהאיגוד למסור לתפיסתו מקרקעין מסויימים;





זכות במקרקעין וזכות באיגוד מקרקעין

- **זכות במקרקעין - בעלות**, או חכירה לתקופה העולה על עשרים וחמש שנים, בין שבדין ובין שביושר, לרבות הרשאה להשתמש במקרקעין, שניתן לראות בה מבחינת תכנה בעלות או חכירה לתקופה כאמור; ולענין הרשאה במקרקעי ישראל - אפילו אם ניתנה ההרשאה לתקופה הקצרה מעשרים וחמש שנים.
- **חכירה לתקופה - התקופה המרבית** שאליה יכולה החכירה להגיע לפי כל זכות שיש לחוכר או לקרובו מכוח הסכם או מכוח זכות ברירה הנתונה לחוכר או לקרובו בהסכם.
- **מקרקעין - קרקע בישראל** לרבות בתים, בנינים ודברים אחרים המחוברים לקרקע חיבור של קבע.
- **איגוד מקרקעין - איגוד שכל נכסיו**, במישרין או בעקיפין, הם זכויות במקרקעין למעט איגוד שהזכויות בו רשומות למסחר בבורסה כהגדרתה בפקודה ולמעט קרן להשקעות במקרקעין כהגדרתה בסעיף 2א64 לפקודה, בתקופה שעד למועד הרישום למסחר בבורסה כהגדרתו בסעיף 3א64(א)(2) לפקודה, ובלבד שמניותיה נרשמו למסחר בבורסה כאמור באותו סעיף; **ולענין זה לא יראו כנכסיו של האיגוד - מזומנים, מניות, איגרות חוב, ניירות ערך אחרים, ומטלטלין, שאינם משמשים לאיגוד לייצור הכנסתו, או שהם משמשים לייצור הכנסתו אולם לדעת המנהל הם טפלים למטרות העיקריות של האיגוד המבוצעות למעשה ולא בדרך ארעית.**





פעולות שאינן מכירה

- הקניית זכות במקרקעין או זכות באיגוד לנאמן, לאפוטרופוס, למפרק או לכונס נכסים מכוח פקודת פשיטת הרגל, 1936, פקודת החברות, פקודת האגודות השיתופיות... במכירת זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד על ידי מי שהוקנתה לו כאמור, יחושב המס לרבות לפי סעיף 7א כאילו נמכרה הזכות או נעשתה הפעולה על ידי מי שממנו הוקנתה.
- הורשה
- חלוקת נכסי עיזבון בין יורשים - החלוקה הראשונה של נכסי העיזבון בין היורשים לאחר ההורשה, בין אם נעשתה לפני רישום צו ירושה או צו קיום צוואה, ובין אם נעשתה לאחר רישום כאמור.
- העברה אגב גירושין - העברת זכויות בזכות במקרקעין או בזכות באיגוד במקרקעין, הנעשית על פי פסק דין שניתן אגב הליכי גירושין, בין אם היא העברה בין בני הזוג ובין אם היא העברה מהם לילדיהם.



פעולות נוספות שהינן מכירה

- **שינוי ייעוץ** - שוכנע פקיד השומה שאדם העביר זכות במקרקעין, או זכות באיגוד מקרקעין, לעסקו כמלאי עסקי, או שהפך זכות במקרקעין, או זכות באיגוד מקרקעין שהן נכס קבוע בעסקו, למלאי עסקי שבעסקו (בסעיף זה - העברה), יחולו הוראות אלה:

 1. חלפו ארבע שנים מיום הרכישה של הזכות עד יום ההעברה, יראו את ההעברה כמכירה, אולם הנישום לא יחוייב בתשלום המס עליה אלא בעת מכירת המלאי העסקי, כולו או מקצתו.
 2. חלפו ארבע שנים מיום הרכישה של הזכות עד יום ההעברה, ונתקבל לאחר מכן לגבי הזכות אישור של בנין להשכרה כמשמעותו בפרק השביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, יראו את ההעברה כמכירה פטורה ממס.
 3. לא חלפו ארבע שנים כאמור, לא יראו את ההעברה כמכירה ויראו את עלות המלאי העסקי כיתרת שווי הרכישה של הזכות.

- **מכירת נכסי עזבון** - מכירת זכות במקרקעין או עשיית פעולה באיגוד הנמנים עם נכסי עזבון שאינה חלוקת נכסי עזבון בין יורשים יראו אותה כמכירת הזכות או עשיית פעולה בידי היורשים.



הטלת מס שבח

- **מס שבח מוטל על השבח במכירת זכות במקרקעין.**
- **שבח - הסכום בו עולה שווי המכירה על יתרת שווי הרכישה.** שבח ריאלי הוא השבח פחות הסכום האינפלציוני.
- **שווי מכירה - השווי ביום המכירה של הזכות הנמכרת כשהיא נקיה מכל שעבוד הבא להבטיח חוב, משכנתא או זכות אחרת הבאה להבטיח תשלום.**
- **יתרת שווי רכישה - שווי הרכישה לאחר הוספת הסכומים המותרים בניכוי לפי סעיפים 39 ו-39א שהוצאו עד יום המכירה בתוספת ערך הוצאות שהוצאו לאחר יום המכירה ולאחר ניכוי פחת.** יתרת שווי רכישה מתואמת הינה שווי הרכישה וסכומי ההוצאות כשהם צמודים למדד.
- **שווי הרכישה - בכפוף לסעיפים 22-36, שווי הרכישה של זכות במקרקעין הוא שוויה ביום הרכישה ע"י המוכר.**
- **מס שבח בפעולה באיגוד - מחושב לפי הוראות חלק ה' ולחלק ה'2 לפקודה בשינויים המחויבים, לרבות שווי רכישה ויום הרכישה, זאת למעט חיוב במס רכישה, פטור ממס שבח ושיעור מס השבח שיקבעו לפי הוראות חוק זה.**





שיעורי מס שבה במכירת מקרקעין

- **חבר בני אדם** - חייב במס על שבה ריאלי בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה.
- **יחיד** - חייב במס על שבה ריאלי בשיעור של עד 25%. במכירת מקרקעין שנרכשו לפני 7.11.2001 יחושב המס כך:
 - על השבה הריאלי שנצבר מיום הרכישה ועד 7.11.2001 - בשיעור המס הגבוה ביותר הקבוע בסעיף 121 לפק'.
 - על השבה הריאלי שנצבר מיום 7.11.2001–1.12.2012 – בשיעור כאמור בסעיף 121 לפק' עד 20%.
 - על השבה הריאלי שנצבר לאחר 1.1.2012 – בשיעור כאמור בסעיף 121 לפק' עד 25%.
- בעל מניות מהותי (מחזיק ב-10% או יותר מאמצעי השליטה) באיגוד מקרקעין חייב במס על שבה ריאלי בשיעור כאמור בסעיף 121 לפק' עד 30%.
- **סכום אינפלציוני חייב** - הסכום האינפלציוני אילו נמכרה הזכות במקרקעין או נעשה פעולה באיגוד ביום 31.3.1993. הסכום האינ' החייב חייב במס בשיעור של 10%.





מס שבה במכירת דירת מגורים בידי יחיד

- **דירת מגורים - דירה או חלק מדירה, שבנייתה נסתיימה והיא בבעלותו או בחכירתו של יחיד, ומשמשת למגורים או מיועדת למגורים לפי טיבה, למעט דירה המהווה מלאי עסקי לענין מס הכנסה.**
- **דירת מגורים מזכה - דירת מגורים ששימשה בעיקרה למגורים לפחות באחת משתי התקופות שלהלן:**
 1. ארבע חמישיות מהתקופה שבשלה מחושב השבח.
 2. ארבע השנים שקדמו למכירתה
- תקופה שבה לא נעשה בדירה שימוש כלשהו או תקופה שבה שימשה הדירה לפעולות חינוך, לרבות פעוטון, או דת תראה כתקופה שבה שימשה הדירה למגורים.
- שיעורי המס במכירת דירת מגורים שנרכשה לפני 1.1.2014:
 - השבח הריאלי מיום הרכישה עד 1.1.2014 - פטור.
 - השבח הריאלי לאחר 1.1.2014 - 25%.
 - סכום אינפלציוני חייב במכירת דירת מגורים מזכה - 0%.





מס שבח במכירת מקרקעין אחרים

- **במכירת דירת מגורים מזכה הכוללת זכויות בנייה** - יראו את סכום שווי המכירה עד לסכום שווי הדירה בצירוף סכום הפטור הנוסף (כפל שווי הדירה עד לתקרה של 2,140,600 ₪ או מינימום של 535,200 ₪ לשנת 2020) כדמי מכר של דירת מגורים מזכה (ויינתן פטור ממס אם מתקיימים תנאי הפטור). יתרת סכום שווי המכירה לאחר הפחתת הסכומים שנקבעו כדמי מכר של דירת מגורים מזכה תמוסה כדמי מכר של זכות אחרת במקרקעין.
- **שיעור מס היסטורי** - במכירת זכות במקרקעין שיום רכישתה היה עד 1960 מוטל שיעור מס שבח היסטורי. שיעורי המס נשחקו לאורך השנים לשיעור של 25% על כלל השבח/
- **פריסת שבח** - סעיף 48(ה) מאפשר למוכר תושב ישראל לפרוס את השבח הריאלי על פני ארבע שנות מס או תקופת הבעלות בנכס, לפי הקצרה, המסתיימת בשנת המס בה נמכרו המקרקעין. הפריסה מותנית בהגשת דוחות לפי סעיף 131 לפקודה.
- **מס נוסף** - בגין כלל השבח הריאלי מחושב ומחויב בשנת המכירה ואינו ניתן לפריסה.





פטור ממס שבה במכירת דירת מגורים

- **פטור לדירה יחידה** - הדירה הנמכרת היא דירתו היחידה של המוכר בישראל ובאזור כהגדרתו בסעיף 16א, והמוכר הוא בעל הזכות בה במשך 18 חודשים לפחות מיום שהיתה לדירת מגורים, ולא מכר, במשך 18 החודשים שקדמו למכירה האמורה, דירת מגורים אחרת כאמור, בפטור ממס לפי פסקה זו.
- **פטור לדירת ירושה** - המכירה היא של דירת מגורים מזכה שקיבל המוכר בירושה, ובלבד שהתקיימו כל אלה: (א) המוכר הוא בן זוגו של המוריש, או צאצא של המוריש, או בן זוגו של צאצא של המוריש; (ב) לפני פטירתו היה המוריש בעלה של דירת מגורים אחת בלבד; (ג) אילו היה המוריש עדיין בחיים ומוכר את דירת המגורים, היה פטור ממס בשל המכירה.
- **תנאי סף למתן פטור:**
 - תושב ישראל או תושב חוץ שאין לו דירת מגורים במדינה שבה הוא תושב, המוכר את כל הזכויות במקרקעין שיש לו בדירת מגורים מזכה.
 - תקרת הפטור – עד 4,522,000 ₪. ההפרש ממוסה כדמי מכר של דירת מגורים מזכה ששווי רכישתה חלק יחסי משווי הזכות כולה.





פטור ממס שבה במכירת דירת מגורים

- **חזקת דירת מגורים יחידה** - יראו את הדירה הנמכרת כדירת המגורים היחידה שבבעלות המוכר גם אם יש לו, בנוסף על הדירה הנמכרת, דירת מגורים שנתקיים לגביה אחד מאלה: (1) היא נרכשה כתחליף לדירה הנמכרת ב-18 החודשים שקדמו למכירה; [עפ"י הוראת שעה עד 1.5.2021, לאחר מכן 24 חודשים]. (2) היא הושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני 1.1.1997. (3) חלקו של המוכר בבעלותה אינו עולה על שליש ולגבי דירה שהתקבלה בירושה - אינו עולה על מחצית. (4) היא דירה שנתקבלה בירושה והתקיימו בה תנאי סעיף 49ב(5)(א) ו-(ב).
- **חזקת דירת מגורים נוספת** - יראו כדירת מגורים נוספת גם דירה המשמשת למגורים או מיועדת למגורים לפי טיבה שהיא בבעלותו של איגוד, למעט דירה המהווה מלאי עסקי לענין מס הכנסה, אך למוכר יש באמצעות זכויותיו באיגוד, במישרין או בעקיפין, חלק העולה על שליש בבעלות בה, ולגבי מוכר שירש את זכויותיו באיגוד - חלק העולה על מחצית בבעלות בה, והיא לא הושכרה בשכירות מוגנת לפני 1.1.1997.
- **עקרון התא המשפחתי** - לצורך מתן הפטור יראו במוכר ובבני משפחתו (בנ"ז, ידוע בציבור וילדיו שאינם נשואים עד גיל 18) כמוכר אחד. אם אחד מבני המשפחה מכר בפטור בעבר, יראו את כל התא המשפחתי כאילו כל אחד מהם מכר דירה בפטור.





פטור ממס שבה במכירת דירת מגורים

■ **פטור חד פעמי במכירת שתי דירות מגורים** - המוכר יהיה זכאי לפטור במכירת הדירה הראשונה אם: (1) במועד המכירה של הדירה הראשונה יש בבעלותו, דירת מגורים נוספת אחת בלבד. (2) המוכר מכר את הדירה הנוספת בפטור ממס, בתוך 12 חודשים מיום מכירת הדירה הראשונה. (3) סכום השווי של שתי הדירות לא עלה על 2,034,000 ₪. (4) המוכר רכש בשנה שלפני מכירת הדירה הנוספת או ירכוש בשנה שלאחר מכירתה, דירת מגורים אחרת בסכום השווה ל-75% לפחות משווי הדירות הנמכרות. שווי סכום שתי הדירות לא עלה על 3,383,000 ₪, ייחשב ההפרש כדמי מכר של זכות אחרת במקרקעין אשר שווי רכישתה הוא חלק יחסי מהשווי של הזכות כולה, כיחס שבין חלק שווי המכירה המתייחס לזכות זו לבין מלוא שווי המכירה, ובהתאם לכך ייוחסו גם הניכויים והתוספות.

■ **סייג לפטור במכירת דירה שהתקבלה** - לא יינתן פטור במכירת דירת מגורים שהמוכר קיבל אותה במתנה - (1) אם הדירה לא שימשה דרך קבע למגוריו של המוכר - עד שיחלפו 4 שנים, מיום שנעשה בעלה. (2) אם הדירה שימשה דרך קבע למגוריו של המוכר - עד שיחלפו, מיום שהחל לגור בה - 3 שנים. יראו קבלת 50% לפחות ממחיר הדירה במתנה ב-3 שנים שקדמו לרכישתה כקבלתה במתנה.



פטורים והקלות במס שבה

- **פטור למכירה החייבת במס הכנסה (פטור לפי סעיף 50)** - מכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד שהריווח מהן נתון לשומה על פי הפרק הראשון לחלק ב' לפקודה פטורה. הפטור מותנה בהמצאת אישור פ"ש על כך.
- **דחיית תשלום מס (סעיף 51)** - במועד שנקבע בסעיף 91 או באחד המועדים הבאים לפי המאוחר: החזקת המקרקעין היא בידי הקונה או נתונה לפקודתו; הקונה שילם או זיכה על חשבון המחיר בסכום העולה על 50% מהמחיר לעניין מס רכישה ו-40% מהמחיר לעניין מס שבה; המתחייב נתן יפוי כוח בלתי חוזר לקונה או לאדם אחר לרשום זכות במקרקעין על שם הקונה או לפקודתו. (סעיף 52 לעניין פעולה באיגוד).
- **פטור במכירת מקרקעין (לא זכות באיגוד) למדינה, רשות מקומית ומוסדות לאומיים** - ללא תמורה.
- **פטור במתנה לקרוב** - מכירת זכות במקרקעין והקניית זכות באיגוד ללא תמורה לקרוב (בן זוג, הורה, הורי הורה, צאצא, צאצאי בן זוג ובני זוגם, וכן אח או אחות לגבי זכות שקיבלו מהורה או מהורי הורה ללא תמורה או בירושה).





פטורים והקלות במס שבה

- פטור בהפקעה שתמורתה זכות במקרקעין.
- הפקעה בתמורה לפיצוי כספי - אירוע מס של מכירה בו ניתן זיכוי של 50% מהמס החל.
- פטור באיחוד וחלוקה - חלוקת מקרקעין בין בעליה המשותפים, כל עוד לא שולם הפרש בכסף או בשווה כסף.
- העברה זכות במקרקעין וזכות באיגוד מנאמן לנהנה.
- מכירת מקרקעין לאיגוד ע"י בעלי הזכויות בו בתמורה להקצאה.
- העברת זכות במקרקעין אגב פירוק איגוד - תהא פטורה ממס שבה בהתקיים תנאי סעיף 71 (הסעיף אינו פטור ממיסים אחרים החלים בעת פירוק).



פטור והקלות במס שבה

- **פטור למוסדות ציבור** - מכירת זכות במקרקעין ללא תמורה למוסדות ציבור פטורה ממס (אם נמכרה תוך 5 שנים יחויב המוסד במס של האדם ממנו רכש את המקרקעין).
- **מכירת זכות במקרקעין בידי מוסד ציבורי** - (1) אם המקרקעין היו בידי המוסד במשך שנה לפחות, ושימשו במישרין את המוסד במשך 80% לפחות מהתקופה; (2) אם המקרקעין שימשו במישרין את המוסד במשך תקופה קצרה מ-80% מהתקופה, או שלא שימשו אותו כלל - יינתן פטור יחסי על פי נוסחא הקבועה בסעיף.
- **מכירת דירת מגורים שקיבל בירושה מוסד ציבורי בהתקיים התנאים הבאים:** (1) המוסד מגיש דו"ח שנתי כאמור בסעיף 9(2) לפקודה. (2) המוסד עשה שימוש בכל סכום התמורה למטרותיו הציבוריות והתקבל על כך אישור רו"ח. (3) לפני פטירתו היה המוריש בעלה של דירת מגורים אחת בלבד. (4) אילו היה המוריש עדיין בחיים ומוכר את דירת המגורים, היה פטור ממס בשל המכירה. (5) המוריש קבע בצוואתו שימוש מוגדר למטרות הציבוריות של המוסד והתקבל אישור רו"ח.
- **"מוסדות ציבור** - מוסדות לזת, לתרבות, לחינוך, למדע, לבריאות, לסעד או לספורט או למטרה ציבורית אחרת, וכן מוסד ציבורי שנקבע לענין סעיף 46(א) לפקודת מס הכנסה.





הודעות ודיווחים

- **דיווח על מכירת זכות במקרקעין** - חובת הגשת הצהרה על מכירת זכות במקרקעין בתוך 30 יום מיום המכירה, הכוללת: פרטי הזכות, פרטי העסקה, התמורה, יום המכירה, יום הרכישה שווי הרכישה, פירוט הניכויים, סכום המס ודרך חישובו וזכאות לפטור או להנחה. הדיווח נעשה באמצעות מערכת מייצגים מקוונת.
- **דיווח על פעולה באיגוד** - לפרטי הדיווח יצורפו פרטי זכויות האיגוד במקרקעין ובמקרקעין אחרים, תיאור הזכויות באיגוד מאזן של האיגוד לסוף השנה שלפני עשיית הפעולה.
- **הודעה על הקצאה באיגוד** - על אף שאין מדובר במכירה יש ליתן הודעה בתוך 30 ימים.
- **דיווח על רכישת זכות במקרקעין** - פרטי הזכות, פרטי העסקה, התמורה, יום המכירה, סכום המס ודרך חישובו וזכאות לפטור או להנחה.
- **הודעה על נאמנות** - כל הרוכש זכות במקרקעין או זכות באיגוד עבור אחר מחויב ליתן הודעה בתוך 30 יום מיום הרכישה.



הליכי שומה

- **שומה עצמית** - המנהל ישלח למוכר /רוכש הודעה בדבר סכום המס שמוסר ההצהרה חייב בו לפי הצהרתו וזאת תוך 20 ימים ממועד הגשת ההצהרה.
- **עריכת שומה** – בסמכות המנהל לקבוע את שומת מס השבח / מס הרכישה בתוך 8 חודשים מהגשת ההצהרה לפי השומה העצמית או לפי מיטב שפיטה. במקרה האחרון יזומן הנישום לדיון טרם הוצאת השומה
- **השגה** - מוכר /רוכש החלוק עם המנהל לגבי הודעת השומה רשאי להשיג עליה בתוך 30 ימים מיום שנמסרה לו השומה ו/או הנימוקים לפי המאוחר. לאחר הגשת ההשגה יוזמן הנישום לדיון טרם קבלת החלטה.
- **ערר וערעור** - הרואה עצמו מקופח מהחלטת המנהל בהשגה רשאי להגיש ערר לועדת הערר שליד בית המשפט המחוזי תוך 30 ימים מיום קבלת ההחלטה בהשגה. על פסק דין של וועדת הערר ניתן להגיש ערעור בזכות בשאלה משפטית בלבד לבית המשפט העליון.



- **תיקון שומה** - מתאפשר עד 4 שנים מיום שנעשתה בהתקיים אחת העילות המפורטות בסעיף (עובדה חדשה, הצהרה לא נכונה או טעות בשומה).
- **ביטול עסקה** - ניתן לבטל עסקה בהחלטת הצדדים. בקשה לביטול עסקה תוגש בטופס המתאים בצירוף תצהירי ביטול או פסק דין בית המשפט המאשר את ביטול העסקה. אם המנהל השתכנע כי מדובר בביטול ולא במכר חוזר יוחזר המס ששולם.
- **השבח כחלק מהכנסה חייבת** - על החייב במס על פי חוק זה לכלול את השבח בדו"ח שהוא מגיש על פי סעיף 131 לפקודה, ומס השבח ייחשב כמקדמה על חשבון מס הכנסה. נישום אשר צבר הפסד עסקי / הון לתום השנה שקדמה למכירה והמציא אישור מפ"ש על גובה וסוג ההפסד יוכל להפחיתו מהשבח (יש לפנות לפ"ש לאישור לשידור ההפסד במחשב).





תשלומים ומועדים

- **מקדמה על חשבון מס שבח** - במכירת זכות במקרקעין שתמורתה בכסף בלבד חייב הרוכש מיד שלאחר ששולם למוכר 40% מן התמורה או במועד מסירת ההצהרה לפי סעיף 73, לפי המאוחר, בתשלום מקדמה ע"ח מס השבח של המוכר (15% מסכום התמורה במכירת זכות במקרקעין שנרכשה לפני 7.11.2001, 7.5% מסכום התמורה במכירת זכות במקרקעין שנרכשה ב-7.11.2001 ואילך ובכל מכירה מחברה). באם השומה העצמית גבוהה מסכום המקדמה יש להשלים את התשלום עפ"י המועדים הקבועים בחוק. באם המקדמה גבוהה מסכום המס יוחזר העודף. אישור על תשלום המקדמה מהווה אישור מס שבח לרישום ברשם המקרקעין.
- **מקדמה למס רכישה** - רוכש המשלם מס רכישה עפ"י שומתו העצמית במועד וחלפו 60 ימים מיום הצהרתו או 30 ימים מיום שהמציא למנה לאת המסמכים שנדרש להמציאם ובהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 15(ט) יראו זאת כאישור מס רכישה לרישום ברשם המקרקעין.
- **תשלום המס** - תשלום השומה העצמית תעשה בתוך 60 יום ממועד המכירה בכפוף להוראות 51 ו-52 (דחיית מועד תשלום המס). הודעות שומה בדבר סכום המס שאינו שנוי במחלוקת וכן החלטה בהשגה ישולמו בתוך 15 ימים מיום מסירת ההודעה. תשלומים שאינם משולמים במועד חייבים בריבית והצמדה, בקנס על פיגור בתשלום (1/2% לכל שבוע פיגור).



אופציה במקרקעין

■ **אופציה** - זכות לרכישת זכות במקרקעין, למעט זכות לרכישת זכות באיגוד שהתקיימו לגביה כל אלה:

- (1) האופציה ניתנה בכתב;
- (2) האופציה ניתנת להעברה ולמימוש בתנאים הקבועים בהסכם האופציה;
- (3) התחייבות המוכר בהסכם האופציה למכירת הזכות במקרקעין בתנאים הקבועים בהסכם היא בלתי חוזרת;
- (4) האופציה ניתנת למימוש בתקופת האופציה (עד 24 חודשים מיום מתן אופציה לראשונה).
- (5) התמורה ששולמה בעבור האופציה לא עולה על 5% משווי הזכות במקרקעין או ממחיר המימוש, לפי הגבוהה;
- (6) למחזיק האופציה לא ניתנה זכות חזקה במקרקעין שלגביהם ניתנה האופציה;
- (7) הודעה על מכירת האופציה נמסרה למנהל בתוך 30 ימים מיום מתן האופציה.

■ **הסדר המס** - מכירה של אופציה (שאינה מימוש) פטורה ממס שבח וממס רכישה. במימוש האופציה מצורפים סכומים ששולמו עבור האופציה לשווי הזכות במקרקעין לצורך חישוב מס הרכישה ומס השבח (אלא אם שולם מס רווח הון או מס הכנסה בגין האופציה).





מס הרכישה ברכישת מקרקעין

- **מס רכישה ברכישת מקרקעין שאינם דירת מגורים** - במכירת זכות במקרקעין חייב הרוכש במס רכישה בשיעור של 6% משווי המכירה. במכירת זכות במקרקעין שקיימת לגבי תב"ע המתירה בנייה של דירת מגורים אחת לפחות והתקבל היתר בנייה לבניית דירה אחת לפחות עד תום 24 חוד' מיום המכירה – יוטל מס רכישה של 5% (תוחזר שישית מן המס).
- **רוכש הנמנה על קבוצת רכישה לגבי נכס שאינו דירת מגורים** - מס הרכישה מוטל על שווי הרכישה של הנכס הבנוי.
- **מס רכישה בפעולה באיגוד** - הרוכש חייב במס רכישה בסכום בו היתה חייבת מכירת זכות במקרקעין ששוויה הוא החלק היחסי משווי כלל הזכויות באיגוד (השקפת האיגוד לצורך חישוב מס הרכישה). לצורכי מס רכישה פעולה באיגוד כוללת הענקת זכות באיגוד, לרבות הקצאה, הסבה, העברה או ויתור שלא בתמורה, שיוני בזכויות הנובעות מן הזכות באיגוד.





מס רכישה ברכישת דירת מגורים

- **דירת מגורים לצורכי מס רכישה** - כל אחת מאלה: **(1)** דירה המשמשת או המיועדת לשמש למגורים, ובדירה שבנייתה טרם נסתיימה, למעט דירה שאין עמה התחייבות מצד המוכר לסיים את הבניה; **(2)** זכות במקרקעין שנמכרה לקבוצת רכישה לגבי נכס שהוא דירה המיועדת לשמש למגורים (שווי הזכות הנמכרת הוא שווי המכירה של הנכס הבנוי שהוא דירה המיועדת למגורים).
- שיעורי מס רכישה ברכישת דירת מגורים יחידה ע"י תושב ישראל:
 - על החלק שעד 1,696,750 ₪ - 0%
 - על החלק שבין 1,696,751 - 2,012,560 ₪ - 3.5%
 - על החלק שבין 2,012,561 - 5,192,150 ₪ - 5%
 - על החלק שבין 5,192,151 - 17,307,170 ₪ - 8%
 - על החלק העולה על 17,192,151 ₪ - 10%.
- שיעורי מס רכישה ברכישת דירת מגורים שאינה דירה יחידה (הוראת שעה עד ליום 31.12.2020):
 - על החלק שעד 5,194,225 ₪ - 8%
 - על החלק העולה על 5,194,225 ₪ - 10%.





מס רכישה ברכישת דירת מגורים יחידה

▪ **דירת מגורים יחידה** - דירת מגורים שהיא דירתו היחידה של הרוכש בישראל גם אם יש לו בנוסף דירת מגורים שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני 1.1.1997 או דירת מגורים שחלקו של הרוכש בה אינו עולה על שליש ולגבי דירה שהתקבלה בירושה - על מחצית. וכן:

- (1) ב-18 חודשים (עד 1.5.2021 ולאחר מכן 24 חודשים) שלאחר מכן מכר דירת מגורים אחרת שהיתה דירתו היחידה, ולגבי רכישת דירה מקבלן – 12 חודשים לאחר שקיבל חזקה בדירה.
- (2) רכש את הדירה בתוך 4 שנים ממועד רכישת דרה בקבוצת רכישה וטרם החלה הבנייה או 6.5 שנים אם החזקה בפועל בדירה והוא מכר את הדירה בקבוצת הרכישה בתוך 18 חודשים ממועד השלמת בנייתה.
- (3) הדירה רכש היא דירה חלופית לשתי דירות מגורים שמכר בהתאם לפטור בסעיף 49ה(א) (פטור חד פעמי).





פטורים והקלות במס רכישה

- תאגידים שנוסדו בחוק (רשות הפיתוח, המוסד לביטוח לאומי, יד ושם ועוד) – 0.5%
- מוסדות לאומיים (ההסתדרות הציונית, קק"ל ועוד) – פטור.
- רשות מקומית – 0.5% לגבי זכות במקרקעין שבהם שוכנע המנהל שאין ולא תהיה הכנסה.
- מוסדות ציבור – 0.5% לגבי זכות במקרקעין בהם שוכנע המנהל כי המקרקעין משמשים או יישמשו בעתיד את המוסד במישרין.
- נכה, עיוור, נפגע ומשפחות חיילים שנספו במערכה – 0.5%, ולגבי זכות במקרקעין ששוויה עד 2,500,000 ₪ - עד לסכום של 1,696,750 ₪ - 0%. ההטבה האמורה ניתנת לאדם אחד שתי פעמים בלבד.
- עולה - לגבי דירת מגורים שתשמש למגוריו או בית עסק שישמש לעסק בו הוא עובד - על חלק השווי שעד 1,838,615 ₪ - 0.5%, על חלק השווי העולה על 1,838,615 ₪ - 5%. ההטבה מוגבלת לפעם אחת לדירה ופעם אחת לעסק.
- משק חקלאי – עד שווי של 443,480 ₪ - 0.5% ומעבר לכך 5%.





פטורים והקלות במס רכישה

- מכירת זכות במקרקעין לאיגוד בידי כל בעלי הזכויות בו - לגבי בניין להשכרה – 0.5%.
- מכירת זכות במקרקעין בהעברות הזכאיות להטבה מכוח להוראות חלק ה2 לפקודה - 0.5%.
- מכירה לקרוב - מכירה של זכות במקרקעין ללא תמורה מיחיד לקרובו - 1/3 ממס הרכישה הרגיל.
- מכירה לבן זוג - מכירה של דירת מגורים ללא תמורה לבן זוג המתגורר איתו בדירה פטורה ממס רכישה.
- פטור ממס רכישה במכירות מסוימות הפטורות ממס שבח - העברה מנאמן לנהנה, הפקעה שתמורתה זכות במקרקעין, איחוד וחלוקה. פטור בפירוק איגוד הפטור הפטור ממס שבח לפי סעיף 71 – רק הזכות היתה בבעלות האיגוד ביום 27.7.1983.



תודה על ההקשבה

054-4727091
michal@michaltax.com
michaltax.com
כליל החורש 13
גבעת עדה 3780800



מיכל רוה, עו"ד ורו"ח
פתרונות מיסוי

