

תאריך: 31 ביולי 2015

## הצעת רפורמה במס שבח של שר האוצר כחלון

בימים אלו פרסם משרד האוצר הצעת תקציב לשנים 2015/16 שינויים מבניים אשר כולל התייחסות להפחתת יוקר המחייה, דיור, משאבים ציבוריים והגברת הפריון. במסגרת פרק הדיור קיימת התייחסות ליישום המלצות צוות 120 הימים, הגדלת היצע הדיור בקרקעות פרטיות, פישוט הליכי תכנון ובניה, ייעול פעילות הפיתוח ברשויות המקומיות והמרת דירות בשימוש חורג לשימוש למגורים, מיסוי מקרקעין - קציבת פטור משבח בירושה וקיצור תקופת החזקת דירה בהמתנה וקידום מהיר של תשתיות הביוב לצורך הרחבת היצע בשוק הדיור. אנו נתייחס להשפעות לעניין הרפורמה המוצעת במיסוי מקרקעין.

### 1. מס שבח מופחת במכירת קרקעות לבניית דירות - הוראת שעה ל- 3 שנים

מוצע לתקן את חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג - 1963 (להלן: "החוק") ולקבוע הוראת שעה למשך 3 שנים לגבי מכירות בידי יחידים אשר אלה עיקריה:

1.1. על מכירה כאמור יחול שיעור מס שבח מופחת של עד 25% על השבח הריאלי עד יום התחילה, בהתקיים כל אלה:

1.1.1. המכירה היא של זכות במקרקעין אשר הינה קרקע אשר לגביה קיימת תכנית, כולל תוכנית מתארית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, המתירה בניה למגורים על הקרקע של 10 דירות לפחות המיועדות לשמש למגורים, ללא קשר לשווי הזכות הנמכרת.

1.1.2. יום רכישה של הקרקע הוא בתקופה מיום 1 באפריל 1961 ועד 5 בנובמבר 2001.

1.1.3. לגבי זכות במקרקעין בקרקע אשר תכנית הבנייה אשר קיימת לגביה מתירה בניה של 1,000 דירות לפחות - המכירה הינה מיחיד לקבלן לעבודות הנדסה בנאיות הרשום בפנקס כמשמעותו בחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות והקרקע הנמכרת תהווה מלאי עסקי בידי כמשמעותו בסעיף 85 לפקודת מס הכנסה (להלן: "הפקודה").

1.1.4. לגבי זכות במקרקעין בקרקע אשר תכנית הבנייה אשר קיימת לגביה מתירה בנייה של פחות מ- 1,000 דירות - עד תום התקופה הקובעת הסתיימה בנייתן על הקרקע של 80% לפחות מהדירות המיועדות לשמש

למגורים, המותרות לבנייה לפי תכנית הבנייה החלה על הקרקע, במועד סיום הבנייה או של 10 דירות המיועדות לשמש למגורים, לפי הגבוה, לעניין פסקה זאת יראו בקבלת אישור להספקת חשמל, מים או חיבור טלפון לבניין, לפי סעיף 265 לחוק התכנון והבנייה כסיום הבנייה. בפסקה זאת "התקופה הקובעת":

- לגבי קרקע אשר תוכנית הבנייה אשר קיימת לגביה מתירה בנייה של פחות מ- 25 דירות - 28 חודשים מיום המכירה.
  - לגבי קרקע אשר תוכנית הבנייה אשר קיימת לגביה מתירה בנייה של 25 עד 250 דירות - 36 חודשים מיום המכירה.
  - לגבי קרקע אשר תוכנית הבנייה אשר קיימת לגביה מתירה בנייה של 251 עד 1,000 דירות - 48 חודשים מיום המכירה.
- 1.1.5. לעניין זה "שבח ריאלי עד יום התחילה" כהגדרתו בסעיף 47 לחוק.

1.2. סייג לקבלת לזכאות לשיעור המס המופחת - שיעור המס המופחת כאמור לעיל, לא יחול על מכירת קרקע לבנייה למגורים אשר נעשתה בלא תמורה, או בין קרובים, או שחל לגביה פטור ממס, כולו או חלקו, או שיעור מס מופחת על פי החוק או על פי הפקודה, או שהיא שינוי ייעוד אשר חלות לגביה הוראות סעיף 5(ב) לחוק. כמו כן, יובהר כי שיעור המס המופחת לא יחול על פעולה באיגוד. לעניין זה "קרוב" לרבות איגוד השולט בו ואיגוד בשליטת השולט בו.

## 2. מס רכישה לדירה יחידה בהחלפת דירות

מוצע לתקן את הוראות החוק כך שיחול מס רכישה בהתאם לשיעורים של דירה יחידה, למי שמכר דירת מגורים אחרת אשר הייתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה הנוספת, ב- 12 החודשים אשר לאחר רכישת הדירה הנוספת במקום ב- 24 החודשים אשר לאחר הרכישה כאמור.

## 3. פטור ממס שבח לדירה יחידה בהחלפת דירות

מוצע לתקן את הוראות החוק כך שלעניין הפטור ממס שבח לדירה יחידה, יראו דירה נמכרת כדירה יחידה אם יש למוכר בנוסף עליה, דירת מגורים שנרכשה כתחליף לדירה הנמכרת ב- 12 החודשים אשר קדמו למכירה, במקום 18 החודשים אשר קדמו לה.

#### 4. הגבלות נוספות על מכירת דירת ירושה בפטור ממס שבח

מוצע לתקן את הוראות החוק כך שיקבע כי הפטור ממס שבח המוענק לדירה אשר התקבלה בירושה בהתאם לסעיף 49ב(5) לחוק, יחול רק אם הדירה נמכרה בתוך שנתיים מיום הפטירה של המוריש [בנוסף לתנאים הקיימים].  
מרוץ זמנים זה יחול בסייגים להלן:

- לא יחול אם היה בין היורשים בן זוגו של המוריש כל עוד בן זוגו של המוריש עדיין בחיים.
- אם היה בין היורשים ילדו של המוריש אשר טרם מלאו לו 21 שנים - התקופה תסתיים בתום שנתיים מן המועד אשר בו מלאו לו 21 שנים.
- אם היה בן היורשים ילדו של המוריש אשר הינו חסוי על פי חוק הכשרות המשפטית והאפוטרופוסות, התקופה תסתיים בתום שנתיים מיום אשר בו חדל להיות חסוי.

כמו כן, מוצע לתקן את סעיף הפטור לדירה יחידה (49ב(2) לחוק), כך שבעל דירת מגורים, אשר יש בבעלותו דירה נוספת אשר התקבלה בירושה כאמור, אשר מכר את דירת המגורים שלו בפטור תוך שימוש בחזקה שבסעיף 49ג(4) לחוק, על פיה יראו את הדירה הנמכרת כדירת מגורים יחידה על אף שבבעלותו גם הדירה אשר התקבלה בירושה, לא יוכל ליהנות מן הפטור הקבוע לדירת מגורים יחידה לפי סעיף 49ב(2), במכירת הדירה שהתקבלה בירושה.

#### 5. החלת הפטור הליניארי גם על השבח האינפלציוני

מוצע לתקן את החוק, בהמשך לתיקון 76 לחוק אשר קבע חישוב ליניארי חדש, כך שייקבע כי במכירת דירת מגורים מזכה, כהגדרתה בחוק, הפטורה ממס על השבח הריאלי, יהא פטור ממס שבח גם על הסכום האינפלציוני החייב בגין חלק השבח הפטור. מוצע להחיל תיקון זה באופן רטרואקטיבי החל מיום 1 בינואר 2014.

#### 6. רפורמה ברישום מקרקעין במגזר המיעוטים

כיום מותנה רישום במרשם המקרקעין, בין היתר, בכך שלא קיימים חובות מס בגין הנכס, ובהצגת אישור רשות המסים כי אין חובות כאמור. דבר היוצר קושי בהשגת מימון לביצוע פעולות בניה בשל היעדר הרישום. מוצע לתקן את החוק כך שעל אף הוראות החוק כאמור, רישום קרקע בתחומי רשות מקומית במגזר המיעוטים, לא יותנה בהצגת

פסטרוק 3, רמת אביב, תל אביב 6920503  
טלפון: 03-7441134, פקס: 03-7441135  
E-mail: info@hmercaz.com



אישור רשות המסים להיעדר חובות בגין מס רכוש כלל, ובאשר לחובות בגין מס המוטל מכוח חוק מיסוי מקרקעין, יידרש אישור המסים המאשר את תשלום המסים ביחס לעסקה האחרונה אשר נעשתה בנכס בלבד [החובות יעמדו בעינין ורק הרישום לא יותנה בתשלום] וכן יבוטל השעבוד הסטטוטורי במקביל.