

ו' טבת תשס"ד
31/12/03
03035704

אל
תפוצה : א', נצ' (3), ב' (2), ג' (3) ד' (2) ו'

הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מס' 16/2003

הנדון : התרת הוצאות ריבית ריאלית בחישוב השבח במכירת זכות במקרקעין

כללי

בתיקון מס' 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן : "החוק") הוסף סעיף 39א' לחוק המהווה הוראה קבועה שתחילתה ב-7.11.01. בסעיף 39א' לחוק נקבע כי במכירת זכות במקרקעין שנרכשה לאחר 7.11.01, יותרו בניכוי תשלומי ריבית ריאלית בחישוב השבח, בתנאים ובאופן כפי שנקבעו בסעיף ובתקנות.

עובר לתיקון 50, עמדת שלטונות מיסוי מקרקעין היתה כי אין להתיר בחישוב השבח, הוצאות ריבית ריאלית שהוצאו לרכישת זכות במקרקעין ו/או להשבחת המקרקעין. פרשנות זו נתמכה בחוק ובפסיקה אשר קבעה כי סעיף 39 לחוק מהווה רשימה קבועה וסגורה של הוצאות.

לאחרונה, ביום 17.3.03 ניתן פסק דינו של ביהמ"ש העליון בעניין ע"א 4271/00 מ.ל. **השקעות ופיתוח בע"מ נ' מנהל מס שבח באר שבע**, אשר שינה את ההלכה וקבע כי הוצאות ריבית ריאלית אשר הוצאו בשל הלוואה שנלקחה לרכישת או השבחת נכס מקרקעין יותרו בניכוי בחישוב השבח גם לגבי נכסים שיום רכישתם לפני 7.11.01.

לפיכך, הוראות סעיף 39א' לחוק יתוקנו (בשלב של תזכיר חוק) כך שלא תחול מגבלה לעניין יום רכישת נכס המקרקעין הנמכר.

יודגש כי, הוצאות ריבית ריאלית במכירת נכס מקרקעין אשר הוצאו בשל הלוואה שנלקחה לרכישת הנכס או השבחתו יותרו בניכוי מכוח הוראות סעיף 39א' לחוק ולא מכוח הוראות סעיף 39 לחוק, שכן סעיף 39א' לחוק מהווה דין ספציפי לעניין זה.

הואיל ופסק הדין בעניין מ.ל השקעות, המתיר בניכוי הוצאות ריבית ריאלית גם על נכסים שנרכשו לפני ה-7.11.01 והואיל ומדובר בהלכה חדשה החלה מכאן ולהבא, דהיינו, מיום מתן פסק הדין, יותרו בניכוי הוצאות ריבית ריאלית, בהתקיים התנאים שיפורטו להלן בהוראת הביצוע ורק בכל אחת מהקטגוריות הבאות:

1. נישום המוכר זכות במקרקעין שנרכשה לאחר יום ה-7.11.01 (ללא קשר ליום המכירה), אשר יוכיח כי הלוואה נלקחה לרכישתו או השבחתו של הנכס הנמכר.

2. נישום המוכר זכות במקרקעין לאחר יום ה-17.3.03 (ללא קשר ליום הרכישה), אשר יוכיח כי הלוואה נלקחה לרכישתו או השבחתו של אותו נכס.

3. נישום אשר מכר זכות במקרקעין לפני ה-17.3.03, אולם ההליך השומתי טרם הסתיים לגבי שומת המכירה (טרם נעשתה שומה סופית) או שאם נעשתה שומה סופית הוגשו עליה השגה, ערר או ערעור והליכים אלה טרם הסתיימו.

יודגש כי, שומות סופיות בהן לא הותרו בניכוי הוצאות ריבית ריאלית וענין מכירה של זכת במקרקעין שיום רכישתה לפני ה-7.11.01 או שיום מכירתה לפני ה-17.3.03 – לא ניתן לתקן הואיל ופסק דין מ.ל. השקעות מהווה הלכה חדשה ולא טעות כמשמעותה בסעיף 85 לחוק.

הוראות החוק

א. כללי

סעיף 39א' לחוק קובע כי תשלומי ריבית ריאלית יותרו בניכוי בחישוב השבח בעת מכירת זכות במקרקעין (ולא זכות באיגוד מקרקעין) בהתקיים התנאים שלהלן:

1. הוצאות הריבית הריאלית אינן מותרות בניכוי על פי פקודת מס הכנסה;

2. הלוואה התקבלה לרכישת הזכות במקרקעין או לשם השבחתה;

3. הלוואה התקבלה בסמוך לרכישת הזכות במקרקעין או להשבחתה;

4. הלוואה אינה מקרוב כהגדרתו בסעיף 19(4) לחוק;

5. לגבי זכות שאינה רשומה בפנקסי חשבונות המנוהלים בשיטה הכפולה - ההלוואה מובטחת במשכנתא או במשכון או שנרשמה הערת אזהרה, ובלבד שהרישום נעשה בסמוך לקבלת ההלוואה.

התנאים לעיל הינם מצטברים, פרט למקרה שבו נלקחת הלוואה המיועדת לפרעון הלוואה אחרת שהתקיימו בה כל התנאים לעיל (להלן: "הלוואה חלופית"), שאז אין צורך בהתקיימות תנאים 2 ו 3 – בהלוואה החלופית.

בסעיף 39א לחוק הוקנתה לשר האוצר סמכות לקבוע בחקיקת משנה תנאים נוספים שעיקרם דרכי הוכחת ההוצאה. עד לסיום הליכי חקיקת המשנה ופרסום התקנות, יש לפעול כמפורט בהוראת ביצוע תוך הפעלת שיקול דעת לעניין דרכי ההוכחה. עם כניסת התקנות לתוקף יכול שיחול בהן שינוי מהוראת ביצוע זו ובמידת הצורך תפורסם תוספת להוראה זו בעתיד.

ב. תנאים - פירוט והרחבה

1. ריבית ריאלית

סעיף 39א' לחוק מתיר בניכוי הוצאות ריבית ריאלית בלבד. ריבית ריאלית הינה כל סכום המוחזר בשל ההלוואה, ושיש בו משום תוספת לקרן, למעט כל סכום המתווסף לקרן עקב הצמדה למדד המחירים לצרכן¹, דמי טיפול ועמלה, ריבית פיגורים, ביטוח חיים, ביטוח הנכס, הוצאות שמאי, תשלומים בגין פתיחת תיק וכו'.

תשלומי ריבית בפועל:

רק הוצאות הריבית הריאלית ששולמו יותרו בניכוי ולפיכך יש לדרוש אישורים שנתיים המעידים על התשלום בפועל. כמו כן, על פי האישור השנתי יש לנטרל סכומים שאינם מהווים ריבית כמפורט לעיל.

שיעור הריבית שיותר בניכוי:

שיעור הריבית המקסימלי שיותר בניכוי יקבע בהתאם לשיעור הריבית הקבוע בצו הריבית (קביעת שיעור הריבית המקסימלי), התש"ל-1970. שיעור הריבית הינו 13%.

¹ במקרה בו המוכר הינו תושב חוץ שרכש את הזכויות במקרקעין במטבע חוץ, הוא רשאי לבקש כי יראו בשער המטבע שבו נרכשו המקרקעין כמדד, כפוף לכך שבחר כאמור גם לענין חישוב השבח - "מדד" כהגדרתו בסעיף 47 לחוק.

גובה ההלוואה:

יותר בניכוי הוצאות ריבית ריאלית רק בגין הלוואה שנלקחה לרכישת הנכס או לשם השבחתו וזאת עד לגובה שווי הרכישה או ההשבחה בלבד.

2. מועד לקיחת ההלוואה - "בסמוך"

כאמור לעיל, ריבית ריאלית שתותר בניכוי היא ריבית ריאלית ששילם המוכר על הלוואה שנלקחה בסמוך לרכישה או להשבחה. לשם כך, יש לבחון מהם מועדי התשלום הנקובים בהסכם המכר. הלוואה שתילקח בתקופה שבין יום הרכישה ועד מועד קבלת החזקה בנכס בפועל או מועד התשלום האחרון על חשבון התמורה, לפי המוקדם, תענה על הגדרת "בסמוך".

3. סוגי ההלוואות

1. הוצאות ריבית ריאלית לא יותר בניכוי אם ההלוואה התקבלה מ"קרוב", כהגדרתו בסעיף 19(4) לחוק.
2. בדיקת הלוואות תעשה כדלקמן, כאשר יושם דגש לגבי הלוואות הנלקחות ממוסד חוץ בנקאי, לגביהן הבדיקה תעשה ביתר הקפדה:
 1. חוזה ההלוואה בין המלווה ללווה נעשה בכתב.
 2. חוזה ההלוואה כולל גילוי מלא של הפרטים האלה:
 1. שמות המלווה והלווה, ומענם המלא.
 2. סכום ההלוואה.
 3. סכום שקיבל הלווה בפועל ומועד קבלתו.
 4. שיעור הריבית, המביא בחשבון גם ריבית דריבית, בהתאם למועדי פירעון ההלוואה.
 5. בהלוואה בריבית משתנה- מרכיבי הריבית המשתנה, העקרונות לשינוי שיעור הריבית, מועד השינוי או האירועים שבעקבותיהם ישונו השיעורים.
 6. בהלוואה צמודה למדד או לבסיס אחר-
 - א. סוג ההצמדה ושיעורה, ובסיס ההצמדה ומועדו.
 - ב. הרכיבים שעליהם חלה ההצמדה.
 7. שיעור העלות הממשית של האשראי.
 8. תקופת ההלוואה, סכומי התשלומים לפירעון ומועדם, ופירוט סכום ההלוואה והריבית בכל תשלום לפי הידוע בעת חתימת חוזה ההלוואה.

9. פירוט כל סכום שנדרש הלווה לשלם בקשר להסכם ההלוואה, מעבר לסכום שקבל מהמלווה.

3. לא יותרו בניכוי הוצאות ריבית ריאלית בשל תשלומים שחלה לגביהם חובת ניכוי מס במקור והמשלם לא ניכה או לא העביר תשלומים אלה לפקיד השומה, כאמור. לשם כך על המשלם להמציא אשור על ניכוי במקור.
כאשר ההלוואה נלקחה ממוסד בנקאי בישראל, אין לדרוש אישור זה.

4. הריבית הריאלית אינה מותרת בניכוי לפי הפקודה

סעיף 39א' לחוק, קובע כי הוצאות ריבית ריאלית יותרו בניכוי רק אם לא הותרו בניכוי על פי פקודת מס הכנסה. על-פי הפסיקה, במידה וההוצאות המנויות בסעיף 39 לחוק ניתנות לניכוי על פי הפקודה ולא נדרשו על ידי הנישום – הן אינן מותרות בניכוי על פי חוק מיסוי מקרקעין (ראה לענין זה עמ"ש 25/90 מגזימוף אליהו ויהושע נ' מנהל מס שבח ירושלים, מיסים ה/3 עמ' 125-).

על פי עקרון זה הוצאות ריבית ריאלית שנישום היה זכאי לדרוש לפי סעיף 17 לפקודת מס הכנסה ולא דרש, לא יותרו בניכוי.

הוראות לפעולה:

להלן יפורטו סוגי נכסי מקרקעין ורמת הטיפול הנדרשת בכל אחד מהם בהתאם לאפשרות שהוצאות הריבית הריאלית ניתנות לניכוי על-פי הפקודה:

1. נכסי מקרקעין שייעודם ושימושם במישור הפרטי

דירת מגורים הינה נכס המקרקעין שיעודו ושימושו במישור הפרטי הוא השכיח ביותר. ניתן לזהות מספר שימושים אפשריים בדירת מגורים:

1. דירת מגורים המשמשת את בעליה למגורים או שהיא פנויה ולא נעשה בה שימוש כלשהו - הוצאות הריבית אינן ניתנות לניכוי על פי הפקודה ולפיכך יותרו בניכוי כנגד השבח.

2. דירת מגורים המניבה הכנסת שכירות, שלגביה יתכן וחל הפטור לפי חוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירות מגורים) (הוראת שעה), התש"ן-1990 וזאת עד גובה תקרת הפטור או שיעור מס נמוך של 10% כקבוע בסעיף 122 לפקודה - בנסיבות האמורות יש לראות את הוצאות

הריבית השוטפות ככאלו הניתנות לניכוי על פי הפקודה ולכן לא יותרו בניכוי כנגד השבח.

3. דירת מגורים המשמשת בשימוש מעורב, בחלקה למגורי בעליה ובחלקה משמשת ביצור הכנסה - במקרה זה הריבית ניתנת לניכוי על פי הפקודה באופן יחסי, לחלקי הנכס המשמש בייצור הכנסה ולפיכך, חלק מהוצאות הריבית המיוחסות לחלק שלא שימש ביצור הכנסה יותרו בניכוי כנגד השבח.

לאור האמור לעיל, כאשר נדרשות בניכוי הוצאות ריבית ריאלית על דירת מגורים יש לבצע, בין היתר, את הבדיקות הבאות על מנת לוודא שההוצאה לא הותרה ואינה מותרת בניכוי על פי הפקודה:

⇐ בדיקה בשאלתא 905 האם מדובר בדירת מגורים יחידה של המוכר מיום רכישתה ועד יום המכירה. במידה וכן סביר להניח שמדובר בדירת מגורים המשמשת למגורים ולכן יותרו הוצאות הריבית הריאלית כנגד השבח, ובלבד שיוכחו כל יתר התנאים.

⇐ במידה ולא מדובר בדירת מגורים יחידה, יש לבדוק האם לנישום יש או היה תיק במס הכנסה. במידה ולנישום יש תיק במס הכנסה אין להתיר את הוצאות המימון אלא אם יוכיח הנישום כי לא דרש הוצאות ריבית ריאלית בגין הנכס ולא היה זכאי לדרוש, בין היתר, על פי אלה:

- ✓ אישור רואה חשבון כי בגין דירת המגורים לא נדרשו הוצאות מימון או לחילופין בדיקה מדגמית של דוח כספי.
- ✓ בדיקה האם נדרשו הוצאות השבחה בגין דירת המגורים, דבר המעיד על סממן מסחרי שאז סביר להניח שנדרשו אף הוצאות ריבית ריאלית.
- ✓ בדיקת טופס י"א על מנת לבחון האם דירת המגורים נרשמה בספרי העסק.

בכל מקרה יוזכר כי, אם לא דרש הנישום את הוצאות הריבית הריאלית השוטפות ודירת המגורים שמה ביצור הכנסה או שימשה בשימוש מעורב (כאמור בסעיפים 2-3 לעיל), לא יותרו הוצאות הריבית הריאלית כנגד השבח, מאחר והנישום יכול היה לדרוש הוצאות אלה בשוטף.

במידה והנישום אינו מופיע כלל בקובץ האב של מס הכנסה יש לבדוק מה נעשה בדירת המגורים הנמכרת - האם הושכרה? למה שימשה? ואת מי? לצורך כך, יש

לבדוק את חשבונות החשמל, ארנונה, מים, וכיוצא באלה. במידה ומתברר מהבדיקה האמורה כי הדירה שימשה למגורים יש לפעול על פי ההנחיות לעיל.

האמור לעיל חל גם לגבי נכסים פרטיים אחרים שאינם מניבים הכנסה החייבת במס כגון קרקע להשקעה.

2. נכסים המשמשים בעסק

לגבי נכסים המשמשים בייצור הכנסה לפי סעיף 2(1) לפקודה או לפי סעיף 2(6) לפקודה, יש להבחין בין שתי תקופות כדלהלן:

1. תקופה בה הנכס טרם החל בייצור הכנסה - הריבית ששולמה עד למועד בו

החל הנכס בייצור הכנסה מהוונת לנכס, על פי כללי חשבוניות מקובלים. על פי הפקודה, הוצאות הריבית האמורות אינן מותרות בניכוי בשוטף, אלא יותרו לשיעורין ממועד הפעלת הנכס וזאת במסגרת ניכוי הפחת בדו"ח השנתי.

לפיכך, במקרה זה, יש להתיר בניכוי את הוצאות הריבית הריאלית ששולמו עד להפעלת הנכס ומנגד, יש להקטין את שווי הרכישה בגובה הפחת שהותר בניכוי על פי הפקודה לרבות הפחת שהותר בניכוי על חלק הריבית שהוונה לעלות הנכס כאמור.

(נתוני הפחת ילקחו מטופס י"א. ללא המצאת הטופס אין להתיר כל ניכוי של הוצאות ריבית).

2. תקופה בה הנכס משמש ביצור הכנסה - הריבית ששולמה לאחר שהנכס החל

לשמש ביצור הכנסה, חזקה שהיא הותרה בניכוי על פי סעיף 17 לפקודה ולכן לא תותר בניכוי בחישוב השבח. חזקה זו ניתנת לסתירה רק אם יוכיח הנישום, להנחת דעתו של המנהל, שלא ניתן היה לנכות את הוצאת הריבית מאחר והנכס לא שימש ביצור הכנסה.

אמצעי הוכחה אפשריים - חשבונות המים, חשמל, ארנונה, אישור רו"ח של החברה, בדיקת דוחות כספיים וכיוצא באלה.

3. נישומים שחל עליהם חוק התאומים - במכירת נכס על ידי נישום עליו חלות

הוראות פרק ב' לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה – 1985 (להלן: "חוק התיאומים"), יותרו הוצאות הריבית הריאלית אשר לא ניתן היה לתבען מכוח פקודת מס הכנסה (סעיף 17) ואשר לא הותרו בחלקן

בשל הוראות סעיף 11 לחוק התיאומים. לעניין זה יש לדרוש אישור רואה חשבון המאשר והקובע את סכומי הריבית אשר הותרו מכוח הוראות אותן סעיף.

במכירת נכס על ידי נישום עליו חלות הוראות פרק ג' לחוק התיאומים, יותרו הוצאות ריבית ריאלית אשר הווננו לנכס בטרם החל בייצור הכנסה, אשר לא ניתן היה לתבען מכוח הוראות סעיף 17 לפקודה וסעיף 17 לחוק התיאומים.

5. שום הנכס בספרי חשבונות או רישום משכנתא/משכון/הערת אזהרה

כאמור בסעיף 5 בחלק הכללי להוראה זו, לצורך התרת הוצאות הריבית הריאלית, על הזכות במקרקעין לקיים אחד מאלה:

- א. הזכות במקרקעין רשומה בספרי חשבונות המנוהלים בהנהלת חשבונות כפולה ובלבד שחובה כזו מוטלת על פי חוק על המוכר.
- ב. על הזכות במקרקעין נרשמה משכנתא/משכון או התחייבות לרישום משכון או הערת אזהרה, ובלבד שהרישום הראשון מבין אלה שפורטו לעיל, נעשה בסמוך לרכישה.

להוכחת אחד מהתנאים לעיל על המוכר להמציא את אחד המסמכים הבאים:

1. נסח מרשם המקרקעין שבו רשומה משכנתא לטובת המלווה.
2. העתק מהתחייבות המוכר לרישום משכנתא או לרישום הערת אזהרה לטובת המלווה.
3. הסכמת מנהל מקרקעי ישראל או החברה המשכנת לרישום משכנתא.
4. אישור רואה חשבון כי הנכס רשום בספרי חשבונות המנוהלים בהנהלת חשבונות כפולה.

6. הלוואה חלופית וגרירת הלוואה

לעיתים קיימת כדאיות כלכלית ללווה להחלפת הלוואה בגין אותו נכס או לגרירת הלוואה לנכס חדש וזאת בשל השוני בתנאי ההלוואה שנותן הבנק בנקודות זמן שונות.

לפי סעיף 39א(א)(2)(ב) לחוק יותרו בניכוי הוצאות ריבית ריאלית בשל הלוואה שנלקחה לפרעון יתרת ההלוואה שהתקיימו בה כל התנאים שפורטו בחלק הכללי לעיל. יש להבחין בין שני מצבים כדלקמן:

1. החלפת הלוואה – כאשר הוחלפה הלוואה, יותרו בניכוי תשלומי הריבית הריאלית על אף שלא מתקיים התנאי של לקיחת הלוואה "בסמוך" לרכישה או להשבתה.

2. גרירת הלוואה - הלוואה מקורית נגררת לצורך רכישת נכס אחר. במצב כאמור הוצאות הריבית הריאלית שיותר בניכוי הינן אלה שנצברו מיום הרכישה של הנכס החדש ואילך. לפיכך, הוצאות הריבית הריאלית שיותר בניכוי יהיו רק אלה שנדרשות על הלוואה בגובה יתרת הלוואה המקורית או בגובה שווי הנכס החדש, לפי הנמוך שביניהם, והכל החל ממועד הרכישה של הנכס החדש.

לשם בדיקה כי מדובר בהחלפת הלוואה, על הנישום להמציא בין היתר, את המסמכים הבאים:

1. אישור מהמוסד המלווה כי הלוואה המקורית נפרעה.
2. אישור כי הלוואה החלופית הינה בגובה יתרת הלוואה המקורית.
3. את כל המסמכים הנדרשים מהלוואה הראשונה כפי שפורטו לעיל ובתנאי שאלו לא מצויים בידי המנהל.

ג. מידוד הוצאות הריבית הריאלית

בהגדרת יתרת שווי רכישה שבסעיף 47 לחוק, הוספה פסקה (א2) לפיה, בקביעת השבח הריאלי והאינפלציוני, יתואמו הוצאות הריבית הריאלית מיום התשלום עד ליום המכירה. מאחר ומדובר בהלוואות ארוכות טווח, המוחזרות בתשלומים עיתיים רבים, נקבע כי כל תשלומי הריבית ששולמו בשנת מס מסויימת, יתואמו לפי מדד חודש יוני של אותה שנת מס שבה שולמו (מדד שפורסם ב- 15/7 של אותה שנה), עד מדד יום המכירה.

ד. "המסלול הירוק"

מאחר והוצאות הריבית הריאלית משולמות באופן שוטף במשך תקופה ארוכה טרם תביעתם בניכוי כנגד השבח, קיים החשש שיהיה קושי להוכיח את התנאים המקדמיים שפורטו לעיל. לפיכך, על מנת להקל בחובת ההוכחה המוטלת על המוכר בעת המכירה, הוחלט כי במידה ובעת רכישת הנכס ימציא הרוכש את המסמכים שיפורטו להלן ויקבל אישור על נכונותם, יהא בכך כדי להוות חזקה לכאורה כי התנאים המקדמיים הקבועים בסעיף 39א' לחוק ופורטו לעיל, נבדקו ואושרו על ידי המשרד האזורי.

להלן רשימת המסמכים הנדרשים:

1. הסכם רכישת הזכות במקרקעין או חוזה הקבלנות לביצוע ההשבחה.

2. הסכם ההלוואה בין הרוכש (הלווה) לבין המלווה. על ההסכם להכיל את כל הפרטים שפורטו לעיל.
3. לוח סילוקין מאושר על ידי הגוף המלווה והמהווה חלק בלתי נפרד מהסכם ההלוואה.
4. צילום ההמחאה שנתנה מאת המוסד המלווה. ההמחאה צריך שתהיה לפקודת זה שנרכשה ממנו הזכות במקרקעין.
5. מסמכי השיעבוד או המשכון או רישום הערת אזהרה, או לחילופין רישום הזכות במקרקעין בספרי חשבונות המנוהלים בשיטת הנהלת החשבונות הכפולה. המסמכים לעיל יומצאו במצורף למש"ח ולטופס.... במועד המצאת המסמכים, תבדק הצהרת הרוכש והמסמכים שצורפו לה לפי הכללים שפורטו בהוראת ביצוע זו.

בשלב זה גם יפתח כרטיס לניהול ההלוואה שנלקחה על ידי הרוכש.

לאחר כל הבדיקות לעיל, ישלח לרוכש אישור לפיו תותר לו בניכוי ריבית ריאלית בשיעור שפורט בפרק ב' לעיל (להלן – "אישור בדבר ניכוי ריבית ריאלית"). באותו אישור יובהר, כי במידה ותלקח על ידו הלוואה חלופית, עליו לדווח בשנית על ההלוואה החלופית ולצרף את המסמכים שפורטו בסעיף 6 לפרק ב' לעיל.

כמו כן, יובהר באישור כי על הרוכש מוטלת החובה לדווח על פרעון ההלוואה (אף טרם מכירת הזכות במקרקעין), בצירוף אישור הבנק על הפרעון.

בעת מכירת הזכות במקרקעין ולאחר שהנישום המציא את האישור בדבר ניכוי ריבית ריאלית, יש לבחון כי הוצאות הריבית הריאלית הנתבעות הינן בשל תשלומים ששולמו בפועל והתואמים את חוזה ההלוואה כפי שהוצג במועד הרכישה.

במידה והנישום לא ידווח בהתאם לאמור לעיל, תוטל עליו חובת ההוכחה כולה בעת המכירה.

ה. מקרים מיוחדים

1. רכישת דירה ולקיחת משכנתא והעברת הזכות במקרקעין בפטור ממס במכר ללא תמורה, תוך המשך תשלום ההלוואה על ידי המוכר. במקרה כאמור, לא יותרו הוצאות הריבית הריאלית בחישוב השבח במכירה על ידי מקבל המתנה. במידה והמשך תשלום המשכנתא היא על מקבל המתנה אין מדובר במתנה.
2. ירושה – לא יותרו הוצאות הריבית הריאלית שהוצאו ע"י המוריש במכירת הנכס ע"י היורש.

ב ב ר כ ה,

נציבות מס הכנסה ומיסוי מקרקעין