



אם אינך רואה מייל זה לתץ כאן.



CLIENT UPDATE



שינויים במיסוי הכנסות מנכסי מקרקעין במסגרת חוק ההסדרים

5 ביוני, 2023

לקוחות יקרים,
לאחרונה, כחלק מהעברת תקציב המדינה, פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג-2023 ("חוק ההסדרים"). במסגרת חוק ההסדרים נכללו מספר שינויים משמעותיים בחקיקת המס (בעיקר בתחום של מיסוי מקרקעין). להלן עיקרי השינויים המעניינים את הציבור הרחב.

שכירות – הטבה לבעלי דירת מגורים יחידה השוכרים דירה אחרת

ככלל, סעיף 122 לפקודת מס הכנסה, מאפשר ליחיד המשכיר דירת מגורים בישראל לשלם מס בשיעור של 10% מדמי השכירות השנתיים ברוטו, ללא ניכוי הוצאות כלשהן, חלף מיסוי בשיעור מס שולי מלא תוך קיזוז הוצאות.

במסגרת חוק ההסדרים נקבע חריג לכלל אי ניכוי ההוצאות הנ"ל, לפיו, החל משנת המס 2023, מקום שדירתו המושכרת של הנישום הינה דירתו היחידה, ובמקביל שוכר הנישום דירת מגורים אחרת למגוריו או משלם עבור זכות למגורים שלו או של בן זוגו המתגורר עמו בבית אבות, ניתן יהיה לנכות דמי שכירות שהתקבלו מהדירה המושכרת עד לסך של 90 אלף ₪ בשנה (7,500 ₪ לחודש).

מיסוי מקרקעין – קיצור תקופת ההטבה למשפרי דיור ל-18 חודשים

ככלל, חוק מיסוי מקרקעין מאפשר לבעלי דירה יחידה המעוניינים להחליף את דירתם הקיימת בדירה אחרת להחזיק 2 דירות מגורים בו זמנית ועדיין להנות ממדרגות מס הרכישה (הנמוכות יותר) החלות ברכישתה של "דירה יחידה" וכן להנות מהפטור ממס שבח בתנאים החלים על מכירת "דירה יחידה" (להלן: "שחלוף"). כל זאת בתנאי שימכרו את הדירה הראשונה בתוך פרק זמן הקבוע

בחוק. בתקופה שבין 7.7.2021 ועד ל-31.05.2023 פרק הזמן הקבוע בחוק לשחלוף עמד על 24 חודשים.

במסגרת חוק ההסדרים, נקבעה הוראת שעה שתכליתה לעודד כניסת דירות מגורים נוספות לשוק ולכן ביחס לרכישת דירת מגורים בתקופה שבין 1.6.2023 ועד ל-31.05.2025 תקוצר תקופת השחלוף מ-24 חודשים ל-18 חודשים בלבד.

מיסוי מקרקעין – הטלת מס רכישה על דירות "מעטפת"

חוק מיסוי מקרקעין מגדיר מהי "דירת מגורים" לצרכי מדרגות מס הרכישה החלות על דירות מגורים. דירת מגורים מוגדרת כ-"דירה המיועדת לשמש למגורים, ובדירה שבנייתה טרם נסתיימה למעט דירה שאין עמה התחייבות מצד המוכר לסיים את הבנייה". הגדרה זו, אפשרה מהלך של רכישת דירה ברמת "מעטפת", ללא מטבח, ריצוף, חלונות ודלתות כאשר אלו יותקנו באופן עצמאי ע"י הרוכש ובכך לחסוך את שיעורי מס הרכישה הגבוהים המוטלים דירות יקרה ובפרט על בעלי דירה שאיננה דירה יחידה.

כעת, במסגרת חוק ההסדרים, תוקנה הגדרת "דירת מגורים" כך שתכלול גם "דירת מעטפת" כלומר גם דירה בבניין המיועד לשמש למגורים שהסתיימה בניית קירותיה החיצוניים בלבד (או שיש התחייבות לסיים את הקירות החיצוניים אך ללא השלמת שאר הבנייה) תחשב ל-"דירת מגורים" לצרכי מס רכישה. הגדרה זו תכנס לתוקף החל מיום 1.1.2024.

ביטול הטבת הפטור הליניארי המוטב למי שבונה דירת מגורים על קרקע פנויה

במסגרת תיקון מס' 76 לחוק מיסוי מקרקעין, שנכנס לתוקף ב-1.1.2014 בוטלה ההטבה לפיה ניתן למכור דירת מגורים מזכה בפטור ממס אחת ל-4 שנים. על מנת להמתיק את הגלולה, נקבע "חישוב ליניארי מוטב" לפיו, מחולק השבח הריאלי בסך הימים שמיום רכישת המקרקעין ועד ליום המכירה. השבח שנצבר מיום הרכישה ועד ליום 31.12.2013 פטור ממס ואילו יתרת השבח הריאלי שמיום 1.1.2014 ועד ליום המכירה חייב במס בשיעור 25%. יתרה מכך, החישוב הליניארי מתבצע לפי יום רכישת הקרקע ולא לפי יום בניית דירת המגורים ולפיכך גם בעלי קרקעות המוחזקות עשרות שנים היו יכולים לבנות דירת מגורים ולהנות מהטבת המס.

כעת, בחלוף כעשור להחלת הפטור מחישוב ליניארי מוטב, קבע המחוקק הגבלה נוספת השוללת את מתן הפטור החלקי למי שרכש נכס שאיננו דירת מגורים בנויה. מקום שבניית דירת המגורים לא תושלם עד ליום 31.12.2030, לא יהא זכאי המוכר לחישוב הליניארי המוטב.

הוראת שעה - שיעור מס מופחת המותנה במכירת קרקע ישנה בכפוף להשלמת בנייה

במכירת קרקע על ידי יחיד שנרכשה בתקופה שבין 1.4.1961 ועד 7.11.2001 חל שיעור מס שולי בגין החלק מהשבח הריאלי המתייחס לתקופה זו (לפי חישוב ליניארי) כך ששיעור המס האפקטיבי במכירת קרקעות שנרכשו לאחר 1960, עשוי להגיע, בתוספת מס יסף, ל-38% ויותר. במסגרת חוק ההסדרים נקבעה הטבה לפיה בכפוף להשלמת בנייה בתקופה קצובה ועמידה בתנאים נוספים, יחול שיעור מס של 25% (לא כולל מס יסף בשיעור 3%).

ההטבה תחול במידה שעל הקרקע חלה תב"ע המאפשרת בניית 8 יחידות דיור או יותר. כמו כן, נדרש כי יימכרו מלוא הזכויות במקרקעין או לחילופין התקשרות בעסקת קומבינציה מסוג מכר חלקי לבניית על יתרת הקרקע שברשות הבעלים בתקופה המתחילה ביום 1.6.2023 ומסתיימת ביום 31.12.2027.

מאחר ומדובר בהטבה שמטרתה עידוד בנייה מהירה למגורים, ההטבה פוחתת

ככל שמשך הזמן להשלמת הבנייה מתארך, בהתאם לטבלה שלהלן:

מועד השלמת הבנייה	אחוז השבח הריאלי עליו תחול הטבת המס
48 חודשים	100%
60 חודשים	80%
72 חודשים	70%
84 חודשים	60%
96 חודשים	50%

במסגרת ההוראה נקבעו הוראות אנטי תכנוניות כגון החרגה למכירות שחל לגביהן פטור ממס מלא או חלקי לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין או פקודת מס הכנסה, או העברות לקרוב ללא תמורה או מכירה לחברה בשליטת המוכר.

מאחר והזכאות להטבה תתברר הלכה למעשה רק לאחר השלמת הבנייה, ברמת הגבייה נקבעו שני מנגנונים אפשריים: (א) תשלום מלוא המס וקבלת החזר מס השבח בהתאם להשלמת הבנייה בפועל במועדים המפורטים לעיל; או (ב) תשלום מס משוער כאילו הושלמה הבנייה במועדים המקנים את הזכות להטבה ומתן ערובה למנהל מיסוי מקרקעין על תשלום ההפרש.

יצוין שבמסגרת חוק ההסדרים חלו שינויים נוספים בחוקי המס כגון בהטבות המס במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית (פינוי בינוי ותמ"א 38), בהטבות לקרנות להשקעה במקרקעין ("קרנות ריט") המחזיקות במתחמי דיור להשכרה, בהסדרי המס של בעלי עסק זעיר (עם מחזור של עד 120 אלף ₪), בהתליית היכולת להתקזז על מע"מ בחשבונית העולה על 5,000 ₪ בהקצאת מספר לחשבונית ממנהל מע"מ ועוד.

מובהר, כי האמור לעיל הינו מידע כללי, אין בו התייחסות לנסיבות ועובדות ספציפיות ואין לראות בו משום חוות דעת ו/או ייעוץ משפטי לעניין קונקרטי.

למשרדנו ניסיון רב בגיבוש מתווי פעילות בעלי יעילות מיסויית גבוהה ביחס לנכסי מקרקעין ובכלל.

אנו עומדים לרשותכם בכל שאלה ו/או הבהרה ונשמח לסייע בכל עניין.

פרטי קשר



מאיר אקוניס, שותף
אחראי על תחום מיסוי המקרקעין



אלדר בן רובי, שותף
מוביל מחלקת המסים

03-6103186
makunis@meitar.com



עומר הלביא, עו"ד
מחלקת מסים
03-6145882
omerh@meitar.com

03-6103615
eldarb@meitar.com



עמרי דוידוב, שותף
מחלקת מסים
03-6103777
omrid@meitar.com

למידע נוסף אודות מחלקת מסים במשרדנו, לחץ כאן.

מובהר, כי האמור לעיל הינו מידע כללי, אין בו התייחסות לנסיבות ועובדות ספציפיות ואין לראות בו משום חוות דעת ו/או ייעוץ משפטי לעניין קונקרטי.



להצטרפות לעדכוני לקוחות לחץ כאן

מיתר | עורכי-דין
אבא הלל סילבר 16, רמת גן 5250608, ישראל | 03-6103100
הסר | דווח כספאם