



אם אינך רואה מייל זה לתץ כאן.

MEITAR

MEITAR | LAW OFFICES | מיתר | עורכי דין

client update



עדכונים בתחום מיסוי מקרקעין

17 בינואר, 2024

לקוחות יקרים,

ברצוננו לעדכנכם כי ביום 16.1.2024 פורסם תזכיר חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון), התשפ"ד-2024 (להלן: "**תזכיר החוק**") הכולל הצעה למספר תיקונים משמעותיים, כמפורט להלן. **אין וודאות** לכך שתזכיר החוק יאושר בכנסת ו/או אם יחולו שינויים במסגרת החוק הסופי וכרגע תזכיר החוק פורסם להערות הציבור בלבד.

עיקרי תזכיר החוק הינם כדלקמן:

1. הביטול בהדרגה של החישוב הלינארי המוטב במכירת דירות מגורים:

כידוע, לפי החוק בנוסחו כיום, "חישוב מס לינארי מוטב" הינו חישוב מס שבח שחל על מוכר דירת מגורים מזכה¹, שנרכשה לפני שנת 2014 (או שנבנתה על קרקע שנרכשה לפני 2014), במקרה שבבעלות אותו מוכר יותר מדירת מגורים מזכה אחת², ועל פי חישוב זה, הרווח המיוחס למכירת דירת המגורים יחולק לשתי תקופות כדלקמן:

(א) מס השבח הריאלי שיוחס לתקופה שמיום הרכישה ועד ליום 1.1.2014 **יהיה פטור ממס שבח;**

(ב) מס השבח הריאלי שיוחס לתקופה שממועד 1.1.2014 ועד מועד המכירה יחויב בשיעור מס של **25%**.

במסגרת תזכיר החוק צוין, כי הפטור הקיים כיום מייצר למעשה תמריץ שלילי למשקיעים בדירות מגורים למכור את הדירות כדי להמשיך ולהנות מהפטור ממס שבח שנוצר לפני שנת 2014, וזאת במיוחד בנוגע לדירות המוחזקות שנים רבות בידי בעליהן לצורכי השקעה. תמריץ שלילי זה פוגע בהיצע הדירות למכירה ותורם לעליית מחירי הדירות.

לאור האמור וכן על רקע מלחמת חרבות ברזל, מוצע במסגרת תזכיר החוק לצמצם הטבה זו ולבטל את החישוב הלינארי המוטב בהדרגה, כך שהחל משנת 2026 ואילך יחויב גם השבח שנצבר בתקופת הפטור במס שבח. שיעור המס בגין תקופת הפטור יעלה באופן מדורג על פני ארבע שנים במדרגות של 5% מדי שנה עד להשוואת שיעור המס לשיעור מס השבח החל על דירת מגורים שנרכשה משנת 2014. בתום חמש שנים מיום כניסת התיקון לתוקף, יושלם המהלך והטבת המס בגין התקופה שעד 2014 תבטל באופן מלא.

¹ "דירת מגורים מזכה" באופן כללי היא דירה שהבנייה שלה הסתיימה, בבעלות פרטית של יחיד וששימשה בעיקרה למגורים ב-4 שנים שקדמו למכירה או ב-80% מהתקופה שעבורה מחושב השבח, הכל כמפורט בהגדרות "דירת מגורים" ו-"דירת מגורים מזכה" בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין").

² קיים גם פטור ייעודי נוסף ממס שבח למוכר דירת מגורים יחידה, בכפוף להתקיימות התנאים בסעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין.

2. קיבוע שיעורי מס הרכישה על דירה שנייה:

במסגרת תזכיר החוק צוין כי ניסיון העבר מלמד כי אוכלוסיית המשקיעים בשוק הדירור מושפעת מאוד משינויים באחוז מס הרכישה החל בעת רכישה של דירה שניה ומעלה, מאחר שהן נרכשות על פי רוב כנכסים להשקעה. בנוסף, בשל הוראות שונות בדיני המס, המיסוי על רווחים שוטפים מהשקעה בדירות מגורים הוא במקרים מסוימים נמוך יחסית להשקעות אלטרנטיביות. בתיקון מס' 98 לחוק מיסוי מקרקעין, הועלו שיעורי מס הרכישה על דירה שנייה עד לסוף שנת 2024 (כמפורט להלן) במטרה למתן את הביקוש לרכישת דירות בידי משקיעים ולסייע בבלימת עליית מחירי הדירות. ניסיון זה טרם השיג את מטרתו ועל כן במסגרת תזכיר החוק מוצע לעגן את שיעורי מס הרכישה כהוראת קבע וזאת במטרה כאמור למתן את הביקוש לרכישת דירות בידי משקיעים ולסייע בבלימת עלייה פוטנציאלית של מחירי הדירור.

להלן שיעורי מס הרכישה של **דירת מגורים נוספת** (שאינה יחידה)³ :
א. על חלק מהשווי שעד 6,055,070 ₪ - ישולם מס בשיעור 8%.
ב. על חלק השווי העולה על 6,055,070 ₪ - ישולם מס בשיעור של 10%.

הערכת השפעת השינוי המוצע

לדעתנו, בקיפאון הנוכחי בשוק הנדל"ן, שעוד החרף עקב מלחמת "חרבות ברזל", ספק אם מטרת תזכיר החוק, לעודד מכירת דירות להשקעה שהוחזקו על ידי בעליהן במשך שנים רבות, באמצעות ביטול בהדרגה של הטבת המס של "חישוב מס לינארי מוטב", תוגשם, שכן גם כך הביקוש לרכישת דירות מגורים ירד (גם לאור עליית הריבית ועלויות משכנתא יקרות) וספק מתי השוק יתאושש. כמו כן, אלטרנטיבות ההשקעה למשקיעים שיקבלו תמורה עבור מכירת אותן דירות לא מציעות שיעור מס מועדף כלשהו, כך שחרף שחיקת הטבת המס אין הוא יוצר תמריץ לשינוי בטווח הקצר. על כן, ספק אם תזכיר החוק אכן ישפיע ויעודד מכירת דירות להשקעה.

מבחינת רוכשי דירות פוטנציאליים, במצב כיום של שוק הנדל"ן שמחירי הדירות ירדו משמעותית (ולראיה גם קבלנים רבים הורידו מחירים, שכן יש עלייה במלאי הדירות שטרם נמכרו על ידם), למרות עליית שיעורי מס הרכישה, בהחלט יתכן שירידת המחיר תהיה גבוהה יותר מעליית מס הרכישה. לאור האמור, מטרת תזכיר החוק למיתון הביקוש לרכישת דירות בידי משקיעים, באמצעות קיבוע שיעורי מס הרכישה על דירה שנייה, לא בהכרח תושג.

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
03-6103186
makunis@meitar.com



אלדר בן רובי, שותף מוביל מחלקת המסים
03-6103615
eldarb@meitar.com



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



קבן אלון, עו"ד מחלקת מסים
03-6103931
kerena@meitar.com

למידע נוסף אודות מחלקת מסים במשרדנו, לחץ כאן.



להצטרפות לעדכוני לקוחות לחץ כאן

מיתר | עורכי-דין
אבא הלל סילבר 16, רמת גן 5250608, ישראל | 03-6103100
[הסר | דוח כספאם](#)