

יום עיון – מיסוי מקרקעין בראי דיני
המשפחה והמעמד האישי
29/4/2018
מרצה: עו"ד יחיאל דיבון

חוק מיסוי מקרקעין - היקף

החלק של חוק מיסוי מקרקעין בהכנסות המדינה מתשלומי מס – כ- 3% [1% ממס שבח ו- 2% ממס רכישה].

כמות התיקים שחוק מיסוי מקרקעין מייצר –

כ- 30% מסך תיקי המיסוי בביהמ"ש.

כמות תביעות רשלנות נגד עורכי דין בתחום המקרקעין –

כ- 30% מכלל התביעות.

היקף אחריות מורחב:

אחריות אפילו כלפי צד ג' (ע"א 96/37 לוי נגד שרמן).

עלייה במספר תביעות רשלנות מקצועית כנגד עורכי דין בתחום הנדל"ן

נדמה שהתהפכו היוצרות: מי שאמונים על ייצוג הצדדים הניצים בבתי המשפט מוצאים עצמם יותר ויותר בשנים האחרונות על "ספסל הנתבעים" ■ **תופעה**

10:15, 28/12/2016 אלה לוי-גריב

לשכת עורכי הדין משפט נדל"ן עורכי דין עסקאות מקרקעין רשלנות נושאים למעקב <<



בכנים בבחינת לשכת עורכי הדין / צילום: אילוסטריציה

מהממצאים עלה, בין היתר, כי בראש ההודעות והתביעות המוגשות נגד פוליסות ביטוח של עורכי דין בשל אחריותם המקצועית, עומדות התביעות בגין רשלנות בעסקאות מקרקעין. 23.7% מכלל תביעות האחריות המקצועית קשורות לענף זה, המתגלה כאחד "המסוכנים" לעיסוק. התחום ידוע כתחום מועד לטעויות, שכן בעסקאות מקרקעין ישנם היבטים שאינם נדל"נים בלבד, בהם היבטי מס, היבטי רישום ועוד, שאינם מצויים תמיד בתחום ידיעת המלאה של עורך דין העוסק בנדל"ן, או עלולים "ליפול בין הכיסאות" ולהוביל להפסדים כבדים ללקוח.

במקום השני - ובפער משמעותי - נמצאות ההודעות ותביעות האחריות המקצועית בתחום ניהול ההליכים בבית משפט, בהן אי-התייצבות של עורך דין לדיון (9.3%); ובמקום השלישי (8.2%) תביעות הרשלנות בנושאי ניסוח חוזים ועסקאות. עוד בין הנושאים שבגינם נתבעו עורכי הדין

האם נכנסים בשערי חוק מסמ"ק:

חשוב לדעת לאיזה חוק לפנות:

במכירת נכס שאינו בישראל [או באזור] יש לפנות לפקודה (מדובר על נכס הוני). אין חובת דיווח מכח חוק מסמ"ק.

הגדרת המונח "מקרקעין" שונה בחוק מסמ"ק מאשר בחוק המקרקעין. צריך לבדוק שאכן מדובר ב – "עסקה במקרקעין" – בהתאם לחוק מסמ"ק.

תמרור אזהרה: עקרון צירוף כל התמורות (פס"ד פרידמן-חכשורי, פס"ד מלונות צרפת).

המסים שבחוק

החוק מטיל שני סוגי מסים:

- 1. מס שבח - החל על המוכר.
- 2. מס רכישה – החל על הקונה.
- מס השבח הוא מס ישיר החל אך ורק על השבח בגין רכישת מקרקעין בישראל (ובאזור). אין שבח אין מס.
- מס רכישה הוא מס עקיף החל בכל מקרה של רכישה [הונית] של מקרקעין בישראל.

שיעור המס - ליחיד

מס שבח:

- מיום 1.4.1961 ועד ליום 7.11.2001 – מס שולי [עד 48%].
- מיום 7.11.2001 עד ליום 31.12.2011 – שיעור המס 20%.
- מיום 1.1.2012 ואילך – שיעור המס 25%.
- במכירת דירת מגורים מזכה – חישוב לניארי מוטב.

תמרוני אזהרה: שבח ראי/שבח אינפלציוני, פטורים לדירות מגורים, חישוב מס מוטב, מס הסטורי, חזקת התא המשפחתי, ועדת רבינוביץ

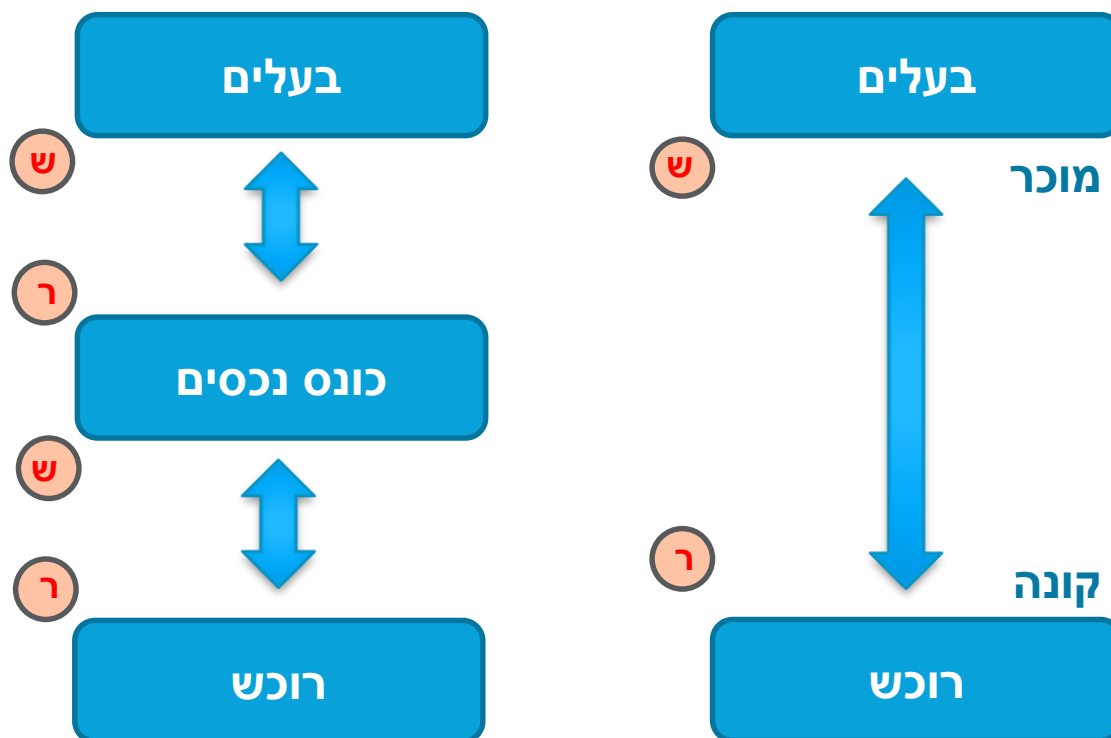
מס רכישה:

- מקרקעין שאינם דירת מגורים – 6% [היתר תוך 24 חודשים – 5%]
- דירת מגורים: יחידה – מדרגות.
- נוספת – 8%.

תמרוני אזהרה: דירות יוקרה.

מכירה על ידי כונס נכסים:

- האם ישנה מכירה? האם ישנו מס כפול?



מכירה על ידי כונס נכסים

- החשש הוא מפני - שתי מכירות? [כפל מס רכישה].
סעיף 3 לחוק מסמ"ק:
- **"הקניית זכות במקרקעין או זכות באיגוד לנאמן, לאפוטרופוס, למפרק או לכונס נכסים ... – אינה "מכירת זכות במקרקעין" או "פעולה באיגוד" לענין חוק זה; ובמכירת זכות במקרקעין ... יחושב המס, ... כאילו נמכרה הזכות או נעשתה הפעולה על ידי מי שממנו הוקנתה."**
סעיף 5 לחוק מסמ"ק:
- **"(א) מכירת זכות במקרקעין או עשיית פעולה באיגוד מקרקעין שלא על ידי בעליה ... יראו בהן לענין חוק זה מכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד מקרקעין, ומי שנמכרה זכותו במקרקעין ... יראו אותם כמוכר או כעושה הפעולה, לפי הענין."**

המסים שבחוק

- משמעות של מכירה על כונס נכסים :
- שימוש בפטורים [זכות אישית עם יוצאי דופן פס"ד בויאר, חובת תו"ל - פס"ד כדורי – רלוונטי במיוחד לאחר תיקון 76].
- סעיף 34א לחוק המכר.
- דחיית מס [עיקרון רציפות המס] לעומת פטור ממס [יום ושווי רכישה חדשים].
- הבדל משמעותי בין דירת מגורים [מזכה] לבין נכס מקרקעין אחר.

מיסוי דירת מגורים

• הגדרת דירת מגורים:

” דירת מגורים ” – דירה או חלק מדירה, [מבחן הפונקציונאלי]

שבנייתה נסתיימה [הוראת ביצוע 17/92]

והיא בבעלותו או בחכירתו של יחיד, [חברה משפחתית? פס"ד מומב]

ומשמשת למגורים או מיועדת למגורים לפי טיבה,
למעט דירה המהווה מלאי עסקי לענין מס הכנסה;

מיסוי דירת מגורים

- הגדרת דירת מגורים מזכה:
- "דירת מגורים מזכה" –
- דירת מגורים
- ששימשה בעיקרה למגורים לפחות באחת משתי התקופות שלהלן:
- (1) ארבע חמישיות מהתקופה שבשלה מחושב השבח;
[תחושב התקופה יום 1.1.1998 ואילך. היעדר שימוש או שימוש לחינוך ודת]
- (2) ארבע השנים שקדמו למכירתה;

פטור – במכירת דירת מגורים

- בדיקה האם ניתן ליהנות מהפטורים שבחוק:
- מכירת דירת מגורים מזכה.
- מכירת מלוא הזכויות **[בחינה פונקציונאלית]**.
- תושב ישראל [או תושב חוץ שמוכיח שאין לו דירת מגורים בארץ מגוריו].
- **תמרורי אזהרה: דירות יוקרה, חובת הצהרה, נאמנות, חזקת התא המשפחתי.**

פטור – במכירת דירת מגורים

• הפטור העיקרי – סעיף 2ב49:

”הדירה הנמכרת היא דירתו היחידה של המוכר בישראל ובאזור.. [מכירה בו זמנית מזכה בפטור – הו”ב 5/13]

והמוכר הוא בעל הזכות בה במשך 18 חודשים לפחות מיום שהיתה לדירת מגורים

ולא מכר, במשך שמונה עשר החודשים שקדמו למכירה האמורה, דירת מגורים אחרת כאמור, בפטור ממס לפי פסקה זו;

תמרורי אזהרה: חזקות דירה יחידה – סעיף 49ג [שימוש בחזקה יצבע את הדירה וימנע שימוש בפטור], חזקת התא המשפחתי.

חישוב מוטב – במכירת דירת מגורים

- חישוב לינארי מוטב – סעיף 48א(ב2) (1):
- "...במכירת דירת מגורים מזכה שיום רכישתה היה לפני יום המעבר [לפני יום 1.1.2014], יחויב השבח הריאלי בהתאם להוראות אלה:
- (א) השבח הריאלי עד יום המעבר יהיה פטור ממס; [שיעור 0%]
- (ב) על יתרת השבח הריאלי לאחר יום המעבר יחול מס בשיעור הקבוע בסעיף קטן (ב)(1); [שיעור 25%]
- החישוב מתבצע לפי ימים [פיצול לינארי] – פס"ד פוליטי

תודה על ההקשבה