

**הנדון: מיסוי מקרקעין- תיקוני חקיקה צפויים בהצעת תקציב המדינה לשנים 2015/2016**

בימים האחרונים פרסם משרד האוצר את חוברת השינויים המבניים המוצעים במסגרת הצעת התקציב לשנים 2015-2016, ובין ההצעות נכללו בין היתר שינויים במיסוי מקרקעין. נדגיש כי מדובר בהצעה בלבד, שטרם עברה כלל תהליכי חקיקה, ועל כן יתכן ויחולו בה שינויים ניכרים, עד לגיבושה כחוק מחייב.

ההצעות לגבי מיסוי מקרקעין הינן כדלקמן:

**1. תשלום שיעור מס שבת מופחת של עד 25% על השבח הריאלי עד יום התחילה (7.11.2001), במקום מס שולי,**

**בשל מכירת קרקע בידי יחידים לצורך בניית דירות**

מוצע לקבוע הוראת שעה לתקופה של 3 שנים כך שלגבי מכירת קרקע בידי יחידים, יחול שיעור מס שבת מופחת של עד 25% על השבח הריאלי עד יום התחילה (5.11.2001), במקום מס שולי, בהתקיים התנאים הבאים:

- א) המכירה היא של זכות במקרקעין שהיא קרקע שקיימת לגביה תכנית, כולל תכנית מתארית, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, המתירה בניה למגורים על הקרקע של 10 דירות לפחות המיועדות לשמש למגורים;
  - ב) הקרקע נרכשה בתקופה שבין 1 באפריל 1961 ועד ל-5 בנובמבר 2011.
  - ג) לגבי זכות במקרקעין בקרקע שתכנית הבנייה שקיימת לגביה מתירה בניה של 1000 דירות לפחות – המכירה היא מיחיד לקבלן רשום, והקרקע הנמכרת תהווה מלאי עסקי בידי.
  - ד) תקופות מכסימום לבנייה- לגבי זכות במקרקעין בקרקע שתכנית הבנייה שקיימת לגביה מתירה בנייה של פחות מ-1000 דירות – עד תום ה"תקופה 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 זו יראו בקבלת אישור להספקת חשמל, מים או חיבור של טלפון לבניין, כסיום הבנייה;
- "התקופה הקובעת" –**
- פחות מ-25 דירות – 28 חודשים מיום המכירה.
  - 25 עד 250 דירות – 36 חודשים מיום המכירה.
  - 251 עד 1000 דירות – 48 חודשים מיום המכירה.

**תל אביב - משרד ראשי**

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 6701101 | 16593  
תל אביב, 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת	טריגר פורסייט	Deloitte Analytics	Seker - Deloitte
משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 ת.ד. 45396 ירושלים, 9145101	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	משרד באר שבע אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	משרד אילת המרכז העירוני 583 ת.ד. אילת, 8810402	טריגר פורסייט מקבוצת Deloitte מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	Deloitte Analytics הסיבים 7 ת.ד. 7796 פתח תקווה, 4959368	Seker - Deloitte גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407
טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@deloitte.co.il	טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info-seker@deloitte.co.il

**חריגים:** שיעור המס המופחת כמפורט לעיל, לא יחול על מכירת קרקע לבניה למגורים שנעשתה בלא תמורה, או בין קרובים, או שחל לגביה פטור ממס, כולו או חלקו, או שיעור מס מופחת לפי החוק או לפי פקודת מס הכנסה, או שהיא שינוי ייעוד שחלות לגביו הוראות סעיף 5(ב) לחוק מיסוי מקרקעין. כמו כן, יובהר כי שיעור המס המופחת לא יחול על פעולה באיגוד. לעניין זה, "קרוב" – לרבות איגוד השולט בו ואיגוד שבשליטת השולט בו.

**מתן ערובה לתשלום המס במקרה של אי עמידה בתנאי הרביעי לעיל (תקופות המכסימום לבנייה):**

המוכר זכות במקרקעין בקרקע שתכנית הבנייה שקיימת לגביה מתירה בנייה של פחות מ-1000 דירות, ואין עמידה בתנאי הרביעי לעיל, רשאי המוכר לבחור באחד מאלה:

- 1) תשלום מס השבח כרגיל בשיעור מס שולי על השבח הריאלי עד יום התחילה, ובהשלמת התנאים האמורים בסעיף הרביעי לעיל יהיה זכאי המוכר להחזר המס ששילם בתוספת הפרשי הצמדה וריבית.
- 2) תשלום מס השבח המופחת ומתן ערובה להנחת דעתו של המנהל בגובה יתרת מס השבח שהיה עליו לשלם ללא הוראת השעה. תוקפה של ערובה כאמור יפוג בהתקיים התנאי הרביעי לעיל.

**2. קיצור התקופה המאפשרת הכרה בבעלות בדירה יחידה לעניין קבלת הטבות במס שבח ומס רכישה**

כידוע, ישנן הקלות מס בגין מכירה או רכישה של דירת מגורים יחידה. מוצע לקצר את תקופת הביניים בין רכישת דירת מגורים חדשה לבין מכירת הדירה הישנה, המאפשרת הכרה בבעלות בדירה יחידה, ל-12 חודשים בלבד (במקום 18 חודשים לעניין מס שבח ו-24 חודשים לעניין מס רכישה).

**3. החמרה בתנאי הפטור משבח לגבי דירות ירושה**

הפטור ממס שבח הניתן במכירת דירה שהתקבלה בירושה בהתאם לסעיף 49ב(5) לחוק, יחול רק במידה והדירה נמכרה בתוך שנתיים מיום הפטירה של המוריש.

מרוץ הזמנים לא יחל אם:

- 1) היה בין היורשים בן זוגו של המוריש. כל עוד בן זוגו של המוריש עדיין בחיים, מרוץ הזמנים לא יחל.
- 2) היה בין היורשים ילדו של המוריש שטרם מלאו לו 21 שנים, התקופה תסתיים בתום שנתיים מהמועד שמלאו לו 21 שנים,
- 3) היה בין היורשים ילדו של המוריש שהוא חסוי על פי חוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, התקופה תסתיים בתום שנתיים מיום המועד שבו חדל להיות חסוי.

כמו כן, בהקשר זה, מוצע לתקן את סעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין, כך שבעל דירת מגורים, שיש בבעלותו דירה נוספת שהתקבלה בירושה כאמור, אשר מכר את דירת המגורים בפטור תוך שימוש בחזקה הקבועה בסעיף 49ג(4) לחוק מיסוי מקרקעין, לפיו יראו את הדירה הנמכרת כדירת המגורים היחידה שבבעלות המוכר על אף שבבעלותו גם הדירה שהתקבלה בירושה, לא יוכל ליהנות מהפטור המוקנה למכירת דירת מגורים יחידה במכירת דירת הירושה.

**4. פטור על הסכום האינפלציוני במכירת דירת מגורים**

במכירת דירת מגורים מזכה, כהגדרתה בחוק, הפטורה ממס על השבח הריאלי שנצבר עד ליום 31.12.2013, יהיה פטור ממס גם על הסכום האינפלציוני החייב בגין חלק השבח הפטור, שבטעות לא נכלל בתיקון 76 לחוק

מיסוי מקרקעין, שנכנס לתוקף החל מיום 1.1.2014. מוצע להחיל את התיקון באופן רטרואקטיבי, בתחולה מיום 1 בינואר 2014.

**לקבלת פרטים נוספים אנא צרו קשר עם:**  
**רו"ח אלי גורנשטיין, דירקטור, מנהל מחלקת מיסוי נדל"ן בחטיבת המס**  
**טלפון: 03-6085539 או בדוא"ל: [egorenstein@deloitte.co.il](mailto:egorenstein@deloitte.co.il)**

**רו"ח (עו"ד) יפתח שמחוני, מנהל בכיר במחלקת מיסוי נדל"ן, חטיבת המס**  
**טל: 03-7181670 או בדוא"ל: [isimhony@deloitte.co.il](mailto:isimhony@deloitte.co.il)**

אנו עומדים לרשותכם בכל הסבר נוסף ככל שיידרש.

**אין להסתמך על תוכן חוזר זה ו/או לעשות בו שימוש כלשהו מבלי לקבל עצה מקצועית מתאימה שכן אין מטרת החוזר אלא להסב את תשומת לבך לאמור בו.**

בכבוד רב,

**בריטמן אלמגור זהר ושות'**  
**רואי חשבון**  
**Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited**

© כל הזכויות שמורות

[www.deloitte.co.il](http://www.deloitte.co.il)

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Deloitte provides audit, tax, consulting, and financial advisory services to public and private clients spanning multiple industries. With a globally connected network of member firms in 154 countries and territories, Deloitte brings world-class capabilities and high-quality service to clients, delivering the insights they need to address their most complex business challenges. Deloitte's more than 210,000 professionals are committed to becoming the standard of excellence.

Brightman Almagor Zohar & Co. (Deloitte Israel) is the member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited in Israel. Deloitte Israel is one of Israel's leading professional services firms, providing a wide range of world-class audit, tax, consulting, financial advisory and trust services. Through 83 partners and directors and approximately 1000 employees the firm serves domestic and international clients, public institutions and promising fast-growth companies whose shares are traded on the Israeli, US and European capital markets.

© 2015 Brightman Almagor Zohar & Co. Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited.