

תאריך: 18 באוקטובר, 2015
סימוכין: 112373

אל: לקוחות המשרד

חוזר לקוחות מיסים 19.2015

א.ג.נ.,

הנדון: 1. פטור ממס גם על הסכום האינפלציוני החייב במכירת דירת מגורים מזכה בחישוב לינארי מוטב
2. חישוב לינארי מוטב יחול גם על תמורה ששולמה בחלוקת עזבון בין יורשים
תיקון מס' 82 לחוק מיסוי מקרקעין

[בספר החוקים 2504](#) מיום 15 באוקטובר 2015 פורסם חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 82),
התשע"ו-2015 (להלן: "התיקון"), הכולל שני נושאים ולהלן נפרט:

הוספת סעיף 48א(ג)(2) - פטור ממס גם על הסכום האינפלציוני החייב במכירת דירת מגורים מזכה בחישוב לינארי מוטב

סעיף 48א(ג) לחוק מיסוי מקרקעין קובע כי המס על הסכום האינפלציוני החייב יהיה 10% ושיעור זה יהיה גם השיעור לעניין השומה על פי פקודת מס הכנסה.

עפ"י התיקון, יוסף סעיף קטן (2) לסעיף 48א(ג) כך שייקבע כי במכירת דירת מגורים מזכה כהגדרתה בחוק, הפטורה ממס על חלק מהשבח הריאלי (חישוב לינארי מוטב), יחול פטור ממס גם על הסכום האינפלציוני החייב. תחולתו של התיקון הינה רטרואקטיבית החל מ-1 בינואר 2014.

תיקון זה רלבנטי רק לנכסים שנרכשו לפני 1994, שכן על נכסים שנרכשו מאותה שנה הסכום האינפלציוני הוא ממילא פטור.

לעניין זה, [רשות המיסים הבהירה](#) כי תיקוני השומה והחזרי המס הנובעים מכך יבוצעו באופן יזום על-ידי הרשות, ואין צורך לפנות למשרדיה בבקשות לתיקוני שומה.

הרקע לתיקון

לפני תיקון 76 לחוק מיסוי מקרקעין (שנכנס לתוקף ביום 1.1.2014) היה פטור ממס הן על השבח הריאלי והן על השבח האינפלציוני במכירת דירת מגורים מזכה. במסגרת תיקון 76 נקבע כי רק בעלי דירה יחידה ייהנו מהפטור

תל אביב - משרד ראשי

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

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

האמור במכירת דירה, ואילו לבעלי מספר דירות יחושב מס השבח בצורה לינארית (לפי אורך תקופת ההחזקה בנכס הנמכר), כלומר, על השבח שנוצר בתקופת ההחזקה בנכס עד 1/1/14 יחול פטור ואילו על הרווח החל מיום 1/1/14 ואילך יחול חיוב במס שבח בשיעור שנקבע בחוק מיסוי מקרקעין. תיקון 76 חל רק לגבי השבח הריאלי ואילו לגבי האינפלציוני נוצר עיוות. התיקון החדש יסדיר את המצב כך שגם השבח האינפלציוני יהיה פטור ממס.

חישוב לינארי מוטב יחול גם על תמורה ששולמה בחלוקת עזבון בין יורשים

עפ"י סעיף 5(ג)4 לחוק מיסוי מקרקעין, חלוקת נכסי עזבון בין יורשים פטורה ממס. עם זאת, אם במסגרת החלוקה ניתנה תמורה בכסף, או בשווה כסף שאינו נכס הנמנה עם נכסי העזבון, יראו את חלק העזבון שבשלו ניתנה התמורה כאילו נמכר וישנו אירוע מס.

על פי תיקון 82, גם בתקופת המעבר (מיום 1.1.14 ועד ל-31.12.17) ניתן יהיה ליהנות מחישוב לינארי מוטב במכירה בין יורשים גם אם מדובר בקרובים, ככל שמדובר בחלוקת עזבון בין יורשים כמשמעותה בסעיף 5(ג)4 לחוק, ושולמה תמורה בכסף או בשווה כסף שאינו נכס הנמנה עם נכסי העזבון, וזאת מן הטעם שבמקרים אלה לא מתקיים החשש שהמכירה לקרוב מנוצלת לרעה.

תחילת התיקון

תחילת תיקון מס' 82 הינה רטרואקטיבית מיום 1 בינואר 2014 (מועד כניסתו לתוקף של תיקון 76).

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

רו"ח ועו"ד יפתח שמחוני, מנהל בכיר במחלקת מיסוי נדל"ן, חטיבת המס
טל: 03-7181670 או בדוא"ל: 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

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** 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 150 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 225,000 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.