

# הוראה השעה לבנייה למגורים

## רקע

- שתי הוראות שעה קודמות שקבעו הטבות מס שבח על קרקעות המיועדות לבנייה למגורים – 2011, 2015.

## התיקון בחוק ההסדרים

- מכירת זכות במקרקעין מיום 1.6.2023 ועד יום 31.12.2027.
- לגבי המקרקעין קיימת תכנית המתירה בנייה של 8 דירות מגורים לפחות.
- תחולה גם בעסקת קומבינציה במסגרתה תימכר קרקע לבניית פחות מ-8 יחידות, ובלבד שהתוכנית הכוללת מתירה בנייה של 8 דירות לפחות.

# הוראה השעה לבנייה למגורים

## התיקון בחוק ההסדרים – המשך

- אם יום הרכישה של הקרקע הוא בתקופה שבין 1.4.1961 ועד ליום 6.11.2001 יחול שיעור מס מופחת של 25% - במקום 47% כיום, וזאת על השבח הריאלי שנצבר מיום הרכישה ועד ליום 6.11.2001.
- ההטבה תהיה מדורגת בהתאם למשך תקופת הבנייה של מלוא הדירות המותרות לבנייה לפי התכנית שחלה במועד סיום הבנייה:

משך הבנייה עד סיומה:	25% מס על:
48 ח' מיום המכירה	100% מהשבח הריאלי
60 ח' מיום המכירה	80% מהשבח הריאלי
72 ח' מיום המכירה	70% מהשבח הריאלי
84 ח' מיום המכירה	60% מהשבח הריאלי
96 ח' מיום המכירה	50% מהשבח הריאלי

# הוראה השעה לבנייה למגורים

## התיקון בחוק ההסדרים – המשך

דוגמה:

- אם הבנייה הסתיימה בתוך 48 חודשים מיום המכירה, תינתן ההטבה של 25% מס על 100% מהשבח הריאלי שנצבר עד ליום 6.11.2001.
- ככל שתקופת הבנייה מתארכת, שיעור השבח הריאלי שייהנה מהטבת המס הולך וקטן עד לתקופה מקסימלית של 96 חודשים, שאז ההטבה עומדת על 50%.
- אם תקופת הבנייה תעלה על 96 חודשים מיום המכירה, תישלל ההטבה לחלוטין.

## תחולה

על עסקאות מיום 1.6.2023 ועד ליום 31.12.2027.

# הוראה השעה לבנייה למגורים

## מגבלות – ההטבה לא תחול במקרים הבאים:

- מכירה שנעשתה בלא תמורה.
- מכירה לחברה בשליטת המוכר.
- מכירה שחל לגביה פטור מהמס, כולו או חלקו, או שיעור מס מופחת, לפי חוק מיסוי מקרקעין או לפי פקודת מס הכנסה.
- מכירה שחלות לגביה הוראות סעיף 5(ב) לחוק מיסוי מקרקעין (שינוי ייעוד).

# הוראה השעה לבנייה למגורים

## דגשים ומוקשים

- **אין כפל הנחות** – אם על הקרקע היה בנוי בית מגורים, לא ניתן לעשות שימוש בפטור במכירת הבית. יש לבחון בכל מקרה אם השימוש בהוראת השעה פחות משתלם מיסויית.
- **זכויות בנייה על הגג** – יש לכך התייחסות בה"ב 6/11 – ניתן להחיל גם במקרה של מכירת גג בניין.
- אין הבחנה בין קרקע לבנייה רוויה לבין קרקע לבנייה לא רוויה.
- **חברת בית / חברה משפחתית** - חידוש בהוראת השעה הנוכחית – חלה גם על חברת בית, בנוסף לחברה משפחתית ושותפות.

# הוראה השעה לבנייה למגורים

## דגשים ומוקשים - המשך

- **בעלות במושע** - מכוח החלטות מיסוי שניתנו ביחס להוראות השעה הקודמות:
- ❖ בחינת מספר הדירות נעשה ביחס למקרקעין הנמכרים ולא ביחס לכל שותף בנפרד (גם אם חלקו של כל שותף מייצג זכות לפחות מ-8 יח"ד). התנאי – מכירה ליזם אחד.
- ❖ שותף אחד אינו עומד במגבלות הוראת השעה (לדוג' – יום רכישה) – בחינת הזכאות במכירה המשותפת מבחינת מספר היחידות, תעשה תוך התחשבות גם במספר היחידות של השותף שאינו עומד במגבלות.

# הוראה השעה לבנייה למגורים

## דגשים ומוקשים - המשך

- **מגרשים נפרדים שנרכשו כחלקה אחת** - מכוח החלטות מיסוי שניתנו ביחס להוראות השעה הקודמות - אדם רכש קרקע שהיוותה חלקה אחת ולימים פוצלה לפי תכנית למספר מגרשים שאינם סמוכים ואינם גובלים בתחום התכנית או שבשל הפקעה נקטע הרצף הקרקעי שלהם. יראו במכירתם לרוכש אחד כמכירה של חטיבת קרקע אחת לעניין מספר היחידות - מספיק שיש בכלל המגרשים הנמכרים זכות ל-8 יח"ד.

# הוראה השעה לבנייה למגורים

## דגשים ומוקשים - המשך

- אופציה - במהלך התקופה הקובעת ניתנת אופציה בלבד לרכישת המקרקעין, אך מימושה נעשה לאחר התקופה הקובעת - מכוח החלטות מיסוי שניתנו ביחס להוראות השעה הקודמות: ההטבה תינתן, אם מימוש האופציה יעשה בתקופה הקובעת. תקופת הבנייה תמנה מיום מימוש האופציה.



# הוראה השעה לבנייה למגורים

## דגשים ומוקשים - המשך

- **סיום בנייה** - יראו קבלת אישור להספקת חשמל, מים או חיבור של טלפון לבניין, לפי סעיף 157א לחוק התכנון והבנייה, כסיום הבנייה.
- ❖ מכתבה של מירי סביון חודש ינואר 2015 – טופס 4 התקבל לאחר התקופה הקובעת ולא יאוחר מ-3 חודשים, אך יש עמידה בתנאי לקבלתו בתקופה הקובעת.
- ❖ ו"ע (מחוזי חי') 7116-12-20 סיני נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה – ניתן ביחס להוראת שעה משנת 2015. הסתיימה בנייה של 13 מתוך 15 דירות אך לא הונפק טופס 4 ביחד לאף דירה. נקבע כי לא מתקיים התנאי בדבר סיום בנייה. בנוסף – לא ניתן לקבל ארכה פי סעיף 107 – תנאי ולא מועד.

# שלילת זכאות לחישוב לינארי מוטב במכירת דירת מגורים על קרקע פנויה

## רקע

- תיקון 76 לחוק מיסוי מקרקעין ביטל את הפטור ממס שבח במכירת דירת מגורים אחת ל- 4 שנים (סעיף 49ב(1)), וקבע את שיעור המס הליניארי המוטב (סעיף 48א(ב)).
- החל משנת 2018 – שימוש ללא מגבלה בליניארי מוטב (במכירות מרובות יש להיזהר מחשיפה למיסוי פירותי).

### המסלול הליניארי המוטב 'ס' 48 א(ב)

חלוקת השבח באופן שווה על פני תקופת ההחזקה	
0% מס על השבח	25% מס על השבח
יום רכישה	יום המכירה
	1/1/2014

# שלילת זכאות לחישוב לינארי מוטב במכירת דירת מגורים על קרקע פנויה

## התיקון בחוק ההסדרים 2023

הגבלת השימוש בשיעור המס לינארי המוטב במקרה של מכירת דירת מגורים שנבנתה על קרקע, למקרים הבאים בלבד:

- במועד רכישת המקרקעין היתה קיימת במקרקעין דירת מגורים.
- ביום 1.6.2023 היתה קיימת במקרקעין דירת מגורים.
- בניית דירת המגורים הושלמה עד ליום 30.12.31.

# שלילת זכאות לחישוב לינארי מוטב במכירת דירת מגורים על קרקע פנויה

## שיעור המס

במכירת דירת מגורים שאינה זכאית ללינארי מוטב לפי אחת מחלופות אלה – שיעור המס יהיה 25%.

## דוגמאות

- רכישת קרקע ועליה בית מגורים יחיד. לימים אושרה תב"ע להקמת 10 יח"ד. כמה דירות יהיו זכאיות ללינארי מוטב?
- רכישת קרקע פנויה, בניית דירה והריסתה לפני 1.6.2023 – אין זכאות, אלא אם תבנה דירה חדשה עד 31.12.2030.
- רכישת קרקע פנויה בשנת 1962, סיום בניה בשנת 2031 – אין זכאות.
- בניין ישן קיים, אושרה תב"ע לבניית קומת מגורים נוספת – האם תהיה זכאות ללינארי מוטב במכירת הדירות החדשות?

# דירה חליפית

## רקע

במהלך העשור האחרון היו מספר פעמים שינויים במועדים הקבועים לצורך מכירת דירה ישנה ממועד רכישת דירה חדשה - על מנת לקבל הטבות מס של דירה יחידה הן לעניין מס שבח והן לעניין מס רכישה.

## התיקון בחוק ההסדרים

קיצור התקופה מ- 24 חודשים ל- 18 חודשים :

מס רכישה	מס שבח	
מכירה תוך 18 ח' מרכישה	מכירה תוך 18 ח' מרכישה	רכישת דירה בנויה
מכירה תוך 12 ח' מסיום בנייה (לשון החוק)	מכירה תוך 18 ח' מסיום בנייה (הנחיות רשות המיסים)	רכישת דירה על הנייר מקבלן / קבוצת רכישה

# דירה חליפית

## התיקון בחוק ההסדרים - המשך

החלטת מיסוי 8838/21 :

- 2011 – רכישת קרקע בקב' רכישה. 2019 – טופס 4 (דירה 1).
  - 2017 – רכישת קרקע + הזמנת שירותי בנייה. טופס 4 צפוי ב-2021.
- מניין התקופה למכירת דירה 1 יעשה החל מסיום הבנייה של דירה 2.

## תחולה

- קיצור התקופה יהיה בתוקף למשך שנתיים החל מיום 1.6.2023, ויחול רק לגבי זכות במקרקעין שהיא דירת מגורים שנרכשה ביום 1.6.2023 או לאחריו.

# דירת מעטפת

## התיקון בחוק ההסדרים

### לענין מס רכישה בלבד:

- דירת מעטפת = דירות שנרכשו מקבלן ללא שנעשו בהן עבודות פנים (יש קירות חיצוניים), ויש התחייבות של הקבלן לסיים את הבנייה כדירת מעטפת.
- המיסוי יהיה לפי שיעורי מס רכישה הקבועים לדירות מגורים (8% - 10% למי שזו לא דירתו היחידה) ולא לפי שיעור מס הרכישה הקבוע לנכס שאינו דירת מגורים (5% - 6%).

## התכלית:

סוף לתכנון מס של משקיעים הרוכשים דירת יוקרה במצב של "דירת מעטפת" על מנת לשלם מס מופחת.

# דירת מעטפת

## תחולה

עסקאות החל מיום 1.1.2024

## דילמות

- דירת מעטפת נרכשה לפני 1.1.2024. ביום 1.1.2024 אני רוכש דירת מגורים. האם דרת המעטפת תמנה במניין הדירות לצורך מס רכישה?



## הטבה במיסוי השכרה של דירת מגורים

- נישום המשכיר דירה המהווה דירתו היחידה, ובמקביל שוכר דירה אחרת, יוכל לנכות מההכנסה בגין דמי השכירות את דמי השכירות ששילם בגין הדירה שהוא שוכר, עד לסך של 7,500 לחודש.
- בגין יתרת ההכנסה מדמי שכירות יחויב בשיעור 10% לפי סעיף 122 לפקודת מס הכנסה. כמו כן, לעניין חישוב השבח החל במכירת הדירה, יתווסף לשווי המכירה הסכום המרבי של הפחת שניתן היה לנכותו לפי כל דין.

## הטבה במיסוי השכרה של דירת מגורים

- הטבה זו לא תחול על דמי שכירות ששולמו לקרובו. וכדי למנוע פיצולים מלאכותיים, יילקחו בחשבון גם תשלום דמי שכירות או הכנסה מדמי שכירות של בן זוגו או של ילדו עד גיל 18 המתגוררים עמו.
- יצוין כי עבור מי שבבעלותו יותר מדירה אחת, הפטור ממס ימשיך להיות מוגבל לסכום של 5,470 ₪.
- תיקון זה יחול על הכנסות שכירות החל משנת המס 2023 (שידווחו בשנת 2024).

9-1-0

