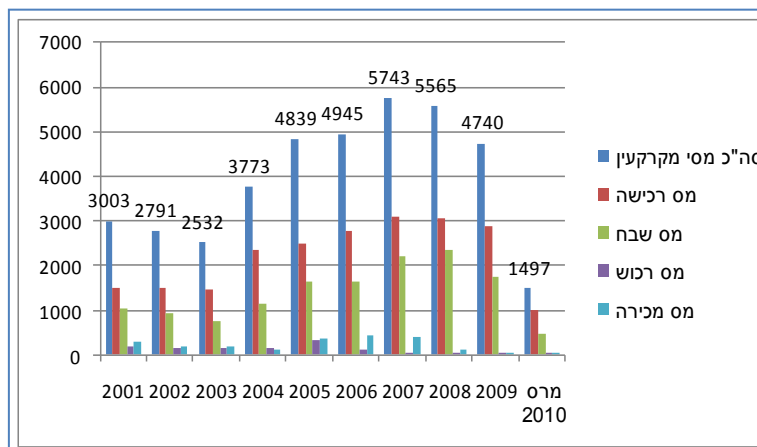


פרק 12: מיסים ברכישת ובמכירת דירה

ב"חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963" (להלן: "החוק"), מרוכזים מרבית הוראות המיסוי על עסקאות במקרקעין. בחוק קיימים שני סוגים ישירים של מס: מס רכישה שמוטל על הרוכש ומס מכירה שמוטל על המוכר. מס המכירה בוטל זה מכבר על-ידי המחוקק, אך הוא היה נהוג עד ליום 7.11.2001 במקרה של מכירת זכות במקרקעין. נוסף על כך, החוק מפרט את החבות במס שבח - מס על הרווח שהתקבל כתוצאה ממכירת דירה. יש סוגי תשלומים וסוגי מיסים שאינם נובעים מכוחו של חוק זה כמו: מס רכוש, היטל השבחה ותשלומי הוצאות פיתוח. הנה הסבר לגבי כל אחד מהם.

הכנסות המדינה ממיסי מקרקעין (במיליוני ₪)



סוגי המיסים והתשלומים

1. מס רכוש

מס רכוש חל על קרקע פנויה בלבד שאינה קרקע חקלאית, ומטרתו לעודד בעלי קרקעות לבנות על הקרקע שבבעלותם. המס מחושב כ-2.5% משווי השוק של הקרקע עבור כל שנה. מיום 1.1.2000 המס בוטל לכאורה, כשהופחת ל-0% (אפס אחוז), אך עדיין יש לבדוק כי כל המיסים שנבעו מכוחו של החוק עד לשנת 2000 שולמו על-ידי בעלי הקרקע. לצורך כך, יש לבקש מבעלי הקרקע אישור לכך מטעם רשות המיסים. הצגת אישור מס רכוש הוא תנאי לרישום העסקה במשרדי רשם המקרקעין.

2. היטל השבחה

ההיטל חל על בעלי מקרקעין והוא משולם עבור אישור תכניות שמעניקות למקרקעין אישורי שימוש חריג, הקלות בנייה ואישור תב"ע חדשה, שמעלים את ערכם של המקרקעין כמו: אישור תב"ע חדשה שמשמש כאישור שתקף לאזור מסוים בעיר להוסיף חדר לכל דירה. אישור זה, כאמור, מעלה את שווי המקרקעין ובשל עליית ערכו, כלומר השבחתו, יחושב היטל ההשבחה. היטל השבחה הוא תשלום חובה שחל על בעל מקרקעין על-ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה שברשות המקומית, אשר אישרה תכנית בנייה שגרמה לעליית שווי המקרקעין. חשוב לציין, כי החבות בהיטל היא של בעלי המקרקעין ביום אישור התכנית. לפיכך, יש לקבוע בחוזה המכר שהמוכר ישלם את ההיטל החל על המקרקעין עד למועד חתימת ההסכם. מועד תשלום היטל ההשבחה יהיה ביום מכירת הזכויות במקרקעין, למעט במקרה של העברה ללא תמורה מאדם לקרובו. שיעור היטל ההשבחה הוא 50% מעליית שווי המקרקעין. שווי המקרקעין ייקבע על-ידי שמאי מקרקעין מטעם הוועדה המקומית. ניתן להגיש שומה נגדית של שמאי מטעמכם, ולנהל הליך של מעין ערעור על גובה שומת המס. אם לא תגיעו להסכמה עם הוועדה בנושא, תוכלו למנות שמאי שיהיה מוסכם עליכם ועל הוועדה שיכריע בין הצדדים. כמו כן, ניתן לערער על שומת המס באמצעות הגשת ערעור מנהלי לבית המשפט לעניינים מנהליים.

3. תשלומי הוצאות פיתוח

הרשות המקומית מוסמכת להתקין חוקי עזר שבהם יקבעו תשלומי החובה על המקרקעין שבתחומה. מטרת המועצה בגביית הוצאות מהציבור היא לממן את הוצאות הפיתוח של הרשות המוניציפאלית כמו: חידוש תשתיות, ביוב, הרחבת ושיפור דרכים וכדומה.

4. מס מכירה

מס המכירה מחושב כ-2.5% מסכום המכירה, ואינו חל על מכירת דירת מגורים. מס המכירה בוטל לאחרונה למפרע, והחל מיום 1.8.2007 הוא חל אך ורק על זכויות במקרקעין כמו: מגרש, משרד, שטחי מסחר שנרכשו לפני 7.11.2001, אך ניתן להפחיתו בחישוב המס על השבח, כלומר להכיר בו כהוצאה. בסעיף 49(א) ל"חוק מיסוי מקרקעין" נקבע פטור ממס מכירה לנכס שעונה על הגדרת "דירת מגורים מזכה". הגדרה זו מורכבת משישה תנאים:

- דירה או חלק מדירה;
- שבנייתה הסתיימה;
- בבעלות או בחכירת יחיד;
- איננה מלאי עסקי לעניין מס הכנסה (בחברה קבלנית הדירות משמשות למלאי);
- משמשת למגורים או מיועדת למגורים לפי טיבה;
- משמשת בעיקר שטחה למגורים בארבע השנים שקדמו למכירתה או ב-4/5 מתקופת השבח שנמדדת מ"היום הקובע", כלומר מיום 1.1.1998.

חשוב להבהיר, כי הפטור ממס מכירה יינתן כל עוד הנכס הנמכר עונה על ההגדרה של "דירת מגורים מזכה", כאמור, והוא אינו בפטור ממס שבח שמוענק למוכר. הפטור ממס מכירה יינתן גם במקרים בהם המוכר אינו זכאי לפטור ממס שבח כל עוד הנכס הנמכר נחשב ל"דירת מגורים מזכה".

5. מס רכישה

כל הרוכש זכות במקרקעין חייב בתשלום מס רכישה. מדרגות המס שלפיהן נקבע שיעורו מתעדכנות מדי שלושה חדשים, ביום ה-16 בחודש: ינואר, אפריל, יולי ואוקטובר. קיימים שני מסלולים לתשלום מס הרכישה: המסלול הרגיל ומסלול המס המופחת לרוכשי "דירה יחידה". לפני כל רכישה מומלץ להתייעץ עם עו"ד שבקיא בתחום מיסוי המקרקעין על מנת לוודא כי הרכישה תוגדר ככל שניתן כעסקה במסלול "דירה יחידה". באופן הזה תיהנו ממס מופחת.

הבסיס לעדכון מדרגות המס הוא מדד שירותי הדיור כפי שמפרסמת הלמ"ס כחלק ממדד המחירים לצרכן. על הרוכש זכות במקרקעין להצהיר על רכישת הדירה בפרק זמן של שלושים יום למשרד מיסוי המקרקעין האזורי. ההצהרה תהיה על טופס 7002. לאחר הגשת ההצהרה, תשלח אליכם שומת מס רכישה, שאותה יהיה עליכם לשלם בתוך ארבעה עשר יום מיום שהתקבלה על-ידיכם.

לחלופין תוכלו לחשב בעצמכם את שומת מס הרכישה. במקרה זה יש להגיש את ההצהרה למשרד האזורי על טופס 7002 בצירוף תשלום המס שחישבתם במהלך חמישים יום מיום הרכישה. כל איחור בתשלום גורר תשלומי ריבית בשיעור 4%, הצמדה וקנס. את המס ניתן לשלם גם באופן מקוון באמצעות שירות התשלומים הממשלתי או בבנקים באמצעות שובר תשלום שתקבלו במשרד למיסוי מקרקעין בעת הגשת ההצהרה. שימו לב, כי יום ההתקשרות

בין הצדדים הוא יום הרכישה, כלומר יום החתימה על זיכרון דברים או יום החתימה על חוזה הרכישה, אם לא נחתם זיכרון דברים בין הצדדים. מומלץ לוודא, כי העו"ד שמייצג אתכם בעסקה הגיש את ההצהרה כדין, וידאג שהמס ישולם במועד.

לצורך חישוב מס הרכישה רצוי להשתמש בסימולטור שנמצא בכתובת: www.shaam.gov.il/simulator (כתובות של אתרי נדל"ן שימושיים אחרים מופיעות בנספח ב' למדריך זה: "שימושון").

5.1 זכות שאינה דירת מגורים - "דירת מגורים" היא דירה שבנייתה הסתיימה, והיא ראויה לשמש למגורים על-פי טיבה. הרוכש דירת מגורים במטרה שתשמש כולה או מרביתה לצורכי עסק ולא למגורים, אינו זכאי לשיעורי מס רכישה מדורגים ומוזלים החלים על דירת מגורים. או אז, שיעור המס שיחול עליו הוא 5% משווי הרכישה.

5.2 דירת מגורים יחידה - שיעורי מס הרכישה - הדירה הנרכשת לא תיחשב כדירה יחידה אם בבעלות הרוכש דירה נוספת או חלק מדירה בשיעור של 33% ומעלה או דירה נוספת שבנייתה טרם הסתיימה וקיימת התחייבות של המוכר לסיים את בנייתה. דירה שהושכרה בשכירות מוגנת לפני שנת 1997 לא תיחשב לדירה נוספת. שימו לב, כי לצורך הגדרת "דירה יחידה" בוחנים את הרכוש של כל התא המשפחתי של הרוכש כולל: הרוכש, בן או בת זוגו (למעט במקרה שהאחרון מתגורר בנפרד דרך קבע), וילדיו שעד גיל 18 שאינם נשואים. מי שרכש דירה שנוספה לדירה הנמצאת היום בבעלותו לא ייחנה ממסלול "דירה יחידה", אלא אם כן אותו רוכש ימכור את דירתו הראשונה בתוך עשרים וארבעה חודשים מיום שרכש את הדירה השנייה. או אז ייחנה ממסלול "דירה יחידה". אם הדירה השנייה נרכשה מקבלן, ניתן למכור את הדירה הראשונה עד שנים עשר חודשים ממועד מסירת החזקה בדירה מהקבלן על-פי ההסכם.

במקרה שחל עיכוב במסירת החזקה בשל נסיבות שאינן בשליטתו של הרוכש, תוארך התקופה לשנים עשר חודשים מהמועד שבו נמסרה החזקה בדירה לרוכש בפועל. יש להצהיר כבר ביום דיווח העסקה לרשויות המס, כי בכוונתכם למכור את הדירה שבעלותכם בפרק זמן של שנתיים, וליהנות ממדרגת המס הראשונה. עם זאת, אם כעבור שנתיים לא תימכרו את דירתכם הראשונה, יהיה עליכם לשלם את הפרשי מס הרכישה בתוספת ריבית, הצמדה וקנס. זוגות הקונים דירה משותפת ראשונה - שימו לב שעל-פי פסיקת בית המשפט, כשאחד מבני הזוג הוא בעליו של דירה מלפני הנישואין, היא אינה נחשבת לדירתו של בן הזוג האחר לצורך חישוב מס הרכישה. לפיכך, מומלץ להתייעץ עם עו"ד, ולבצע תכנון מס על מנת להימנע מהתחייבות בתשלום מס גבוה בשל "דירה נוספת". שיעורי מס הרכישה בגין רכישת דירת מגורים על-ידי יחיד, ובתנאי שזו דירתו היחידה, הם מדורגים ומתחלקים לשלושה חלקים בהתאם לשווי הדירה:

מדרגות המס*	סכום העסקה ב-ש
0%	עד 1,568,800 ₪ ראשונים
3.5%	מ- 1,568,800 ₪ ועד 1,860,790 ₪
5%	מ- 1,860,790 ₪ ועד 4,800,605 ₪
8%	מ- 4,800,605 ₪ ועד 16,002,015 ₪
10%	מ- 16,002,015 ₪ והלאה
<ul style="list-style-type: none"> *מדרגות מס רכישה לתקופה 01.07.215 - 15.01.2015 	

5.3 דירת מגורים נוספת - מי שבבעלותו דירה נוספת, ואין בכוונתו למכור את הדירה הראשונה בפרק הזמן של השנתיים הבאות, לא ייהנה מההקלה של המדרגה הראשונה. עליו יחולו שתי מדרגות המס היקרות יותר. שיעורי מס הרכישה בשל רכישת דירה נוספת הם מדורגים ומתחלקים למס' חלקים:

מדרגות המס*	סכום העסקה ב-ש
5%	עד 1,162,120 ₪ ראשונים
6%	מ- 1,162,120 ₪ ועד 3,486,350 ₪
7%	מ- 3,486,350 ₪ ועד 4,800,605 ₪
8%	מ- 4,800,605 ₪ ועד 16,002,015 ₪
10%	מ- 16,002,015 ₪ והלאה
<ul style="list-style-type: none"> *מדרגות מס רכישה לתקופה 01.07.215 - 15.01.2015 	

5.4 הנחה לעולים ולזכאים במס רכישה - נכים, בני משפחות שכולות ועולים חדשים בעלי "תעודת עולה" - זכאים להנחה בתשלום מס הרכישה למדרגה בשיעור של 0.5% משווי הדירה הנרכשת. ניתן לנצל זכאות זו פעמיים בלבד. על מנת לקבל את ההנחה בתשלום מס הרכישה, על המבקשים להגיש בקשה על גבי טופס 2973 למשרד מיסוי המקרקעין. כאמור, עולה זכאי להקלה ממס רכישה ברכישת דירה לצורך מגוריו בה או ברכישת קרקע פנויה לצורך הקמת דירת מגורים, בתנאי שהדירה נרכשה תוך שבע שנים מיום עלייתו לישראל או שנה לפני עלייתו. תקופת שירות החובה בצה"ל אינה נלקחת בחשבון במניין שבע שנים אלו. התנאי להנחה במס הוא שהדירה תשמש לצורך מגוריו של הרוכש.

מדרגות המס*	סכום העסקה ב-ש
0.5%	עד 1,700,220 ₪ ראשונים
5%	מ- 1,700,220 ₪ והלאה
<ul style="list-style-type: none"> *מדרגות מס רכישה לתקופה 01.07.215 - 15.01.2015 	

5.5 הנחה / פטור ממס רכישה למקבל דירת מגורים במתנה וללא תמורה מקרוב משפחה - יחיד שמקבל דירת מגורים מקרובו במתנה וללא תמורה, ישלם מס רכישה מופחת בגובה 33% ממס הרכישה הרגיל. "קרוב" לעניין זה הוא בן זוג (לרבות ידועה/ בציבור), הורה, צאצא, בן זוג של הצאצא, אח או אחות.

העברת דירת מגורים במתנה וללא תמורה בין בני זוג נשואים שמתגוררים יחד באותה דירה פטורה לחלוטין ממס רכישה, אך אם בני הזוג אינם מתגוררים יחדיו באותה דירה ישלמו מס רכישה בגובה 33% משווייה.

קיימים פטורים ממס רכישה למקרים שאינם מוגדרים כאירוע מס על-פי החוק כמו: הורשת דירה או העברת דירה בין בני זוג בעקבות גירושין.

חישוב שווי דירת המגורים נקבע לפי שווייה בשוק החופשי, דהיינו - ממוכר מרצון לקונה מרצון. לפיכך, אתם רשאים להעריך את שווייה של הדירה לפי תנאי השוק, ולחשב את מס הרכישה בהתאם. מנהל מיסוי מקרקעין יאשר את השומה העצמית שערכתם אם יסכים שהשווי שקבעתם הוא סביר וכי חישוב המס נעשה כדן.

6. מס שבח

חישוב מס השבח בשל מכירת זכות במקרקעין הוא נושא מורכב. לפיכך, לפני שתתקשרו בחוזה מכירה של זכות במקרקעין, מומלץ להתייעץ עם עו"ד שמתמחה בתחום המקרקעין ובתחום המיסוי על מקרקעין. בהתאם לסעיף 15 ל"חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963", מס שבח ישולם על-ידי מוכר הזכות במקרקעין. ניתן להתנות על הוראה זו ובהסכמת הצדדים להטיל את החבות במס על הקונה. תשלום מס שבח הוא תשלום מס רווח הון של המוכר בשל הפרש שנוצר, אם נוצר, בין שווי מכירת הזכות במקרקעין לבין שווי רכישת הזכות בה, בניכוי הוצאות ובתוספת פחת.

סעיף 6 ל"חוק מיסוי מקרקעין" עוסק בנושא מס השבח:

"(א) מס שבח מקרקעין יוטל בעת מכירת זכות במקרקעין.

(ב) השבח הוא הסכום שבו עולה שווי המכירה על יתרת שווי הרכישה".

אם כן, מס שבח הוא מס שמשולם על הרווחים שצמחו לבעל המקרקעין מהחזקת המקרקעין במהלך השנים. חישוב השבח מתבסס על הפרש שבין שווי המכירה לבין יתרת שווי הרכישה בניכוי ההוצאות המוכרות. יש לבדוק מהו השווי של זכות המקרקעין ביום המכירה. כשהזכות נקייה מכל שעבוד, משכנתא או זכות אחרת. סעיף 15 לחוק קובע, כי המס יחול על המוכר.

לצורך הפחתת החבות במס השבח, יש לנכות מתמורת המכירה הנוכחית את ההוצאות המותרות ואת שווי הרכישה. שווי הרכישה הוא התמורה ששולמה עבור המקרקעין ביום חתימת הסכם הרכישה לאחר הפחתת סכומי הפחת שניתן היה לדרוש כניכוי על-פי פקודת מס הכנסה.

6.1 ההוצאות המותרות בניכוי, בהתאם ל"חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג 1963"

"לשם קביעת סכום השבח יותרו בניכוי הוצאות שהוצאו לרכישת הזכות במקרקעין או במכירתה, לרבות כל אחד מאלה, אם אינן כלולות בשווי הרכישה ואינן מותרות בניכוי לפי הפקודה:

1. כל ההוצאות שהוציא המוכר מיום הרכישה ועד ליום המכירה, לשם השבחתם של המקרקעין שהזכות בהם נמכרת; ולעניין זה יראו כהוצאה גם שוויה המוערך של עבודה, שהוכח למנהל שעבדו בעל הזכות במקרקעין וקרוביו להשבחת המקרקעין.
2. במכירת זכות במקרקעין שיש עמה זכות חזקה ייחודית, הסכום שהוציא המוכר בין היום שבו רכש את הזכות לבין יום מכירתה, לרכישת אותה זכות חזקה ייחודית הנמכרת.
3. אגרה ששולמה לרישום צו ירושה, אם הדירה נתקבלה בירושה.
4. סכום ששולם למי שהחזיק במקרקעין שנה או יותר בעד פינויים, ובלבד שאינו קרובו של המוכר.
5. אגרות ששילם המוכר בקשר לרכישת הזכות במקרקעין לפי תקנות העברת מקרקעין.
6. דמי תיווך ששילם המוכר בקשר לרכישת הזכות במקרקעין, אך לא יותר מ-2% מהתמורה שנתן בעדם.
7. דמי תיווך ששילם המוכר בקשר למכירת הזכות במקרקעין, אך לא יותר מ-2% מהתמורה שקיבל בעדם.
8. היטלי השבחה ששולמו בגין הנכס.
9. הוצאות בגין פרסום הדירה למכירה.
10. שכר טרחת עו"ד ששילם המוכר בקשר לרכישת הזכות במקרקעין ולמכירתה.
11. שכר טרחת שמאי מקרקעין ושכר טרחת מודד מוסמך, ששולמו בקשר עם רכישת הזכות במקרקעין, השבחתה ומכירתה.
12. הוצאות שהוציא החוכר או בעל הזכות במקרקעין, לפי העניין, לשם הוכחת זכותו במקרקעין.
13. מס רכוש עירוני - לפי "פקודת מס רכוש עירוני - 1940" או מס רכוש לפי "חוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961", וכן ארנונת רכוש המשתלמת לרשות מקומית.
14. במכירת חכירה - כל סכום ששילם המוכר לבעל המקרקעין בעד הסכמתו לרשום שעבוד על זכות החכירה או בעד הסכמתו למכירה, בעד חכירת הזכות, ולרבות בעד דמי חכירה מהוונים או דמי היוון, ששולמו בשלה למינהל מקרקעי ישראל, וכן דמי הסכמה ששולמו למנהל.

15. הייתה משכנתה על המקרקעין שהזכות בהם נמכרת - דמי עמילות המוכר לבעל המשכנתה בעד הסכמתו לאותה מכירה, אך לא יותר מ-2% מסכום המשכנתה שטרם נפרע.
16. כל סכום ששילם המוכר על המקרקעין שהזכות בהם נמכרת כמס השבחה לפי "פקודת בנין ערים – 1936".
17. מס רכישה ששולם עם רכישת הדירה.
18. מס מכירה, היה ושולם עם מכירת נכס החייב במס מכירה".

6.2 השבח שעליו מחושב המס

השבח שעליו מחושב המס מתחלק לשני חלקים:

- 6.2.1 **שבח ריאלי** - ההפרש בין שווי המכירה לבין שווי הרכישה, מוצמד למדד מיום רכישתו ועד ליום המכירה; והשבח הריאלי. השבח הריאלי מתחלק לשתי תקופות: הראשונה - השבח מיום הרכישה ועד ליום 7.1.2001 חייב במס 45%; והשנייה - השבח מיום 8.11.2001 ועד ליום המכירה חייב במס בשיעור 20%. החוק מאפשר לנישום לפרוס את השבח הריאלי עד לארבע שנים אחורה או לתקופת הבעלות בנכס (הארוכה שמביניהם). כלומר, הרווח הריאלי יחולק לארבעה חלקים, וכל חלק כזה יצורף להכנסתו החייבת של הנישום בכל אחת מארבע השנים האחרונות. אז יחושב המס לפי מדרגות המס על הכנסתו החייבת.
- 6.2.2 **שבח אינפלציוני** - שבח זה הוא ההפרש שבין שווי הרכישה המקורי לבין שווי הרכישה שמוצמד למדד. השבח האינפלציוני מורכב אף הוא משתי תקופות: הראשונה – מיום הרכישה ועד ליום 31.12.1993 – חייב במס בשיעור של 10%; והשנייה – מיום 1.1.1994 ועד ליום המכירה – פטור ממס.

6.3 מה מוגדר כ"מכירה"?

מכירה כוללת מכירה בתמורה ושלא בתמורה, הענקה של זכות במקרקעין, העברתה, הסבתה ויתור עליה, מכירת הדירה באמצעות ההוצאה לפועל, הפקעת זכות במקרקעין שיש עימה תמורה, מתן ייפוי כוח לאחר מטעם בעל הזכות על מנת למכור לצד שלישי זכות במקרקעין, מכירה על תנאי וחילוף של נכסים. לפי ההגדרה הרחבה של המונח "מכירה", רשות המס בישראל בוחנת את אופייה הכלכלי של כל עסקת מקרקעין, ולא את הפן הרשמי שלה. כלומר, במקרה שמתקיימת מכירה כלכלית, העסקה תישא בחובת תשלום מס, אף על-פי שהעסקה אינה נחשבת למכירה מבחינת ההיבט המשפטי.

6.4 פטור מחובת דיווח ומתשלום מס שבח

המחוקק קבע ב"חוק מיסוי מקרקעין" כמה פעולות שאינן מהוות כלל "מכירה של זכות במקרקעין", ובכך פטר את הפעולות הבאות מדרישת דיווח על העסקה ומתשלום מס שבח.

- העברת זכויות עקב גירושין;
 - הורשה - חלוקת עיזבון בין יורשים, בתנאי שהיורשים לא מכרו את הנכס המורש ובתנאי שלא שולמו תשלומי איזון מגורמים חיצוניים שאינם כלולים בירושה;
 - הקניית הנכס למפרק, נאמן או כונס נכסים;
 - ביטול מכירה שהוכחה אמיתותה.
- לצורך כך, יום המכירה הוא היום הקובע להערכת שווי המכירה לצורך חישוב השבח והמס בגינו. יום המכירה הוא היום שבו התגבשה ההתחייבות המשפטית המחייבת לעניין מכירת המקרקעין.

מאידך, שווי הרכישה הוא המחיר אותו שילם המוכר בעת שרכש את הנכס. קיימים מקרים מיוחדים שבהם המוכר לא שילם עבור הנכס כמו: אם הנכס התקבל בירושה או במתנה. אם כן, בכל הנוגע למתנה, יראו את שווי הרכישה על-פי השווי ביום הרכישה של נותן המתנה, ואילו בנוגע לנכס שהתקבל בהורשה, נבחן מהו מועד ההורשה. מוריש שנפטר עד ליום 1.4.1981, שווי הרכישה של הנכס יהיה שווי הנכס ביום פטירתו. ואילו מוריש שנפטר לאחר יום זה, ייקבע שווי הרכישה על-פי הסכום אותו שילם המוריש בעת קניית הנכס בעבר. אם כן, היורש נכנס לנעליו של המוריש, ויכול ליהנות משיעורי מס נמוכים יותר. לקביעת יום הרכישה יש משקל רב, מאחר שהוצאות שנעשו קודם ליום הרכישה לא יוכרו. גם שיעור המס שנשלם תלוי ביום הרכישה.

6.5 פטורים ממס שבח

החוק מגדיר פטורים מוחלטים ופטורים שמהותם דחיית תשלום המס עד למכירתם בעתיד.

6.5.1 **פטורים המהווים דחיית מס בלבד** - מהות הפטורים הללו היא דחיית מועד תשלום המס, מאחר שמקבל המתנה נכנס בנעליו של נותן המתנה. בעתיד, כשימכור את הנכס, ישולם מס בגין השבח של נותן ומקבל המתנה גם יחד. הנה העיקריים שבסוגי הפטורים:

- פטור למתנה מקרוב משפחה - מכירת זכות במקרקעין שמשמשת לדירת מגורים, מיחיד לקרובו ללא תמורה, פטורה ממס שבח. יש לשים לב, כשמקבל הנכס במתנה ימכור אותו בעתיד, הוא יחויב במס על כל השבח שהצטבר לנותן המתנה ולמקבלה. הגדרת המונח "קרוב" מתייחסת לבאים: בן זוג, הורה, הורי הורה, צאצא, אח או אחות ובני זוגם של כל אלה;

- פטור למתנה לבן זוג - מכירת זכות במקרקעין שמשמשת כדירת מגורים מיחיד לבן זוגו (ידועים בציבור) שמתגורר איתו יחד באותה דירה למשך תקופה של שנה לכל הפחות, ללא תמורה, פטורה ממס שבח. יש שים לב, שבעתיד, כשמקבל הנכס במתנה ימכור אותו, הוא יחויב במס על כל השבח שהצטבר לנותן המתנה ולמקבלה;
- פטור להפקעה שהתקבלה תמורתה זכות מקרקעין - מדובר בהפקעה על-ידי המדינה שהתקבלה בתמורתה זכות מקרקעין חלופית, ולא נתקבל בגינה כל פיצוי כספי פטור ממס.

6.5.2 פטורים מוחלטים ממס

פטור לדירת מגורים מזכה – להלן פירוט התנאים המצטברים לצורך קבלת פטור ממס שבח לדירת מגורים מזכה:

- הדירה היא "דירת מגורים" - דירה או חלק מדירה, בבעלות יחיד (לא חברה), שבנייתה הסתיימה והיא בבעלותו או בחכירתו של יחיד, ומשמשת למגורים או מיועדת למגורים לפי טיבה. דירה זו מיועדת למגורים כשהותקנו בדירה מטבח, חדר אמבטיה ושירותים;
- הדירה היא "דירת מגורים מזכה" - דירת מגורים ששימשה ברובה למגורים בעיקר, לפחות באחת משתי התקופות שלהלן: (1) 80% מהתקופה שבשלה מחושב השבח החל מיום 1.1.1998; (2) ארבע השנים שקדמו למכירתה. לעניין הגדרה זו, יראו תקופה שבה לא נעשה בדירה שימוש כלשהו או תקופה שבה שימשה הדירה לצורך פעולות חינוך, לרבות פעוטון או לצורכי דת, כתקופה שבה שימשה הדירה למגורים;
- המוכר מכר את כל זכויותיו בדירת המגורים המזכה;
- המוכר ביקש את הפטור מפורשות באמצעות הגשת טופס 7000.

6.6 מסלולי הפטור

6.6.1 פטור למכירת דירה יחידה אחת לשמונה עשר חודשים, למי שבבעלותו

דירת מגורים אחת בלבד - התנאים להפעלת פטור זה הם:

- המוכר אדם- תושב ישראל (לא תושב חוץ).
- המוכר הגיש בקשה לפטור ממס בדיווח לרשויות המס.
- המוכר מכר את כל זכויותיו בדירה.
- הפטור ניתן עד לסכום מכירה של 4,500,000 ש"ח, כל שקל תמורה העולה על סכום זה יחויב במס שבח.
- הדירה הנמכרת היא דירתו היחידה של המוכר בישראל;

- בניית הדירה נסתיימה (יש למבנה טופס 4).
- הדירה משמשת בפועל למגורים (לא למשרד/מרפאה וכו').
- המוכר מחזיק בדירה תקופה של 18 לפחות חודש, מהיום בו נסתיימה בנייתה.
- המוכר לא החזיק יותר מדירה אחת, ביום 01.01.2014.
- המוכר לא מכר במשך שמונה עשר החודשים שקדמו למכירה האמורה דירת מגורים אחרת בפטור ממס לפי פטור זה;
- מיקרים בהם יראו במוכר בעליה של דירה אחת על אף שיש בבעלות המוכר דירות נוספות:
- א. המוכר הינו בעלים של חלק בדירה אחרת שהוא קטן מ- שליש (דירות שהתקבלו בירושה במרבית המקרים).
- ב. אם הדירה הנוספת נרכשה על-ידו כדירה חליפית לדירה הנמכרת בשמונה עשרה החודשים האחרונים שלפני מכירת דירתו הנוכחית.
- ג. הדירה הנוספת הינה דירה המושכרת בדירות מוגנת.
- ד. הדירה הנוספת הינה דירה שנתקבלה בירושה מקרוב.

6.6.2 פטור במכירת דירה מזכה שהתקבלה בירושה - כשהמכירה היא מכירה של דירת מגורים מזכה שקיבל המוכר בירושה, ובלבד שהתקיימו התנאים האלה:

- המוכר הוא בן זוגו של המוריש או צאצא של המוריש או בן זוגו של צאצא של המוריש;
 - לפני פטירתו היה המוריש בעליה של דירת מגורים אחת בלבד;
 - אילו היה המוריש עדיין בחיים והיה מוכר את דירת המגורים, היה פטור ממס בשל המכירה.
- סעיף זה מעניק פטור ממס במכירת דירה שהתקבלה בירושה, אשר אם הייתה נמכרת היום על-ידי המוריש, הרי שהיא הייתה נמכרת בפטור ממס בגין דירה מזכה. פטור זה הוא אוטונומי ואינו קשור במספר הדירות שמחזיק היורש שמוכר את דירת הירושה.

6.6.3 פטור חד-פעמי למכירת שתי דירות, הוראה מיוחדת – מטרתו של פטור זה היא להקל על מוכר שברשותו שתי דירות קטנות, וברצונו להחליפם בדירה גדולה אחת. תושב ישראל המוכר דירת מגורים מזכה, יהיה זכאי לפטור ממס במכירתה, ובתנאי שהתקיימו התנאים האלה:

- המוכר מכר בפטור ממס דירה אחרת בתוך שנים עשר החודשים שקדמו למכירה נושא הפטור (להלן: "הדירה הראשונה");
- הסכום הכולל של שווי הדירה הראשונה ושל שווי הדירה הנמכרת (להלן: "הדירה השנייה"), לא עלה על 1,800,000 ₪, (סכום זה מתעדכן בכל שנת מס, בהתאם לעליית המדד);

• המוכר רכש בשנה שלפני מכירת הדירה השנייה או ירכוש בשנה שלאחר מכירתה, דירה אחרת בישראל בסכום השווה לשלושה רבעים משווי הדירות לפחות, כאמור.

על-אף הנאמר בהוראות הסעיף, תושב ישראל שמוכר דירה שנייה, וסכום השווי של הדירה הראשונה והדירה השנייה יחד עולה על 1,800,000 ₪, אך לא עלה על כ-3,000,000 ₪, יהיה המוכר זכאי לפטור חלקי ממס במכירה של הדירה השנייה. יש לשים לב, שפטור לפי סעיף זה לא יינתן למוכר אחד יותר מפעם אחת. הפטור מגיע גם למי שיש לו יותר משתי דירות, בכפוף לכך שהוא מוכר רק שתיים מהן בהתאם לתנאי הפטור.

6.6.4 העברת מקרקעין במסגרת גירושין - על-פי החוק, העברת זכות בדירה שנעשית מכוח פסק דין שניתן אגב הליך גירושין, לא יראוה כמכירה, בין אם ההעברה מבוצעת בין בני הזוג ובין אם ההעברה מבוצעת לילדיהם. משמעות הפטור אינה מתן פטור ממס שבח, אלא שהיא אינה נחשבת כלל לעסקת מכר, כך שאין חובה לדווח עליה כלל לרשויות מיסוי המקרקעין, מאחר שלא מדובר במקרה זה באירוע מס, ואין משמעות לכך שההעברה נעשית בתמורה או שלא תמורה.

6.6.5 סייג למכירת דירת מגורים מזכה שהתקבלה במתנה - במקרה שבו המוכר קיבל את דירת המגורים במתנה, עליו להמתין תקופת צינון של בין שלוש לארבע שנים, תלוי אם מקבל המתנה גר בדירה, על מנת שיוכל למכור את הדירה בפטור ממס. מטרת הגבלה זו היא למנוע העברת דירות לקרובים במתנה כדי שמקבל המתנה ינצל את הפטור בגין דירת מגורים מזכה, וכך יוכלו להתחמק מתשלום המס.

6.6.6 מכירת 2 דירות בחישוב לינארי מיטיב בשנים 2014-2017 :

מהו מס שבח לינארי מיטיב?

מי שהינו מרובה דירות (מחזיק בשתי דירות ומעלה), אינו זכאי למכור דירת מגורים בפטור ממס.

מרובה דירות רשאי למכור בשנים 2014-2017 שתי דירות מגורים מזכות בחישוב מס מופחת-חישוב לינארי מיטיב.

ההטבה הינה שעל כל השבח שנצבר מיום רכישת הנכס ועד ליום 01.01.2014 לא נשלם מס שבח, ורק על השבח שנצבר מיום 01.01.2014 ועד ליום מכירת הנכס בפועל, נשלם מס בשיעור של 25%.

כך לדוגמא דירה שנרכשה בשנת 1995, בחצי מליון ש"ח ונמכרה בסוף שנת 2014, בסכום של 1,500,000 ש"ח, קרי ברווח-שבח של 1,000,000 ש"ח, המוכר

יהיה פטור ממס על 19/20 חלקי השבח, וזאת כי החזיק בנכס עד ליום 01.01.2014 שנה, מתוך 20 שנה סה"כ.

לכן השבח שעליו נשלם מס יחושב כך: $50,000 = 1,000,000 * 1/20$.

כלומר מתוך רוח-שבח של מליון ש"ח, רק סכום של 50,000 ש"ח יחויב במס של 25%, מכאן מס השבח שנצטרך לשלם יעמוד על $12,500 = 25% * 50,000$ ש"ח, קרי חישוב מיטיב במקרה זה מהווה כמעט פטור מוחלט ממס.

ככל שהחזקנו בנכס יותר שנים לפני 01.01.2014 וככל שמכרנו את הנכס קרוב יותר לאחר יום 01.01.2014 כך ההטבה במס תהיה גדולה יותר.

על השבח הריאלי שנצבר מיום רכישת הדירה ועד 31.12.13 נקבל פטור ממס.

על השבח הריאלי שנצבר מיום 1.1.14 ועד ליום המכירה- משלמים מס בשיעור 25%

שבח אינפלציוני שנצבר עד ליום 31.12.93 חייב בשיעור מס של 10%.

תנאים לחישוב מס שבח לינארי מיטיב:

- ניתן למכור בחישוב מיטיב זה עד 2 דירות, בשנים שבין 1.1.14 ל- 31.12.17.
- המכירה אינה לקרוב משפחה בין במתנה ובין בתמורה מלאה.
- יש להמתין תקופת צינון: 2-4 שנים מיום קבלת הדירה כדי למכור אותה בחישוב מיטיב, באם הדירה נתקבלה מקרוב במתנה.
- את הדירה הראשונה ניתן למכור בחישוב מיטיב ללא כל תנאי, קרי כבר מיום 01.01.2014, אך במכירת הדירה השנייה בחישוב מיטיב, יש להמתין 4 שנים מהמכירה האחרונה של דירה שמכרנו לפני 01.01.2014 בפטור ממס.

7. תכנון מס במכירת דירה

כפי שתואר קודם לכן, קיימות כמה עילות לפטור. הבחירה בעילה מסוימת היא תוצר של תכנון מס, מאחר שלעיתים מכירה בעילה מסוימת עשויה לשלול אפשרות מכירת דירה נוספת בפטור ממס. לפיכך, כל מוכר חייב להתייעץ עם עו"ד מומחה במקרקעין ובמיסוי מקרקעין, ולפרוס בפניו את רשימת הנכסים שבבעלותו ואת כוונותיו למכירת דירות בעתיד. כך, הם יוכלו לבנות במשותף תכנון מס יעיל שיתרום להפחתה בתשלומי המס ככל שניתן. ב"חוק מיסוי מקרקעין" המחוקק קבע, כי למוכר דירה יש את הזכות לבקש פטור ולבחור את העילה לפיה הוא מבקש אותו. לחלופין, לשלם את מס השבח ולשמור את הפטור לעסקת המכירה הבאה. תכנון מס נכון מביא בחשבון את הניצול המרבי מתוך מבחר הפטורים העומדים לרשות המוכר דירת מגורים מזכה. תכנון המס מתחשב בעובדה כי בחירה בפטור מסוים עלולה למנוע שימוש בפטור אחר במכירה עתידית. לפיכך, על המוכר לבחור באופן יעיל את הפטור בו ישתמש, אם בכלל, במכירה הנוכחית. ב"חוק מיסוי מקרקעין" קיימים פטורים כלליים ופטורים מיוחדים למכירת דירת מגורים. על מתכנן המס, עוה"ד או רוה"ח, להכירם לצורך תכנון מס נכון.

7.1 הפטורים על-פי "חוק מיסוי מקרקעין"

- מכירת דירה שהתקבלה בירושה ;
- מכירת שתי דירות קטנות לצורך קניית דירה גדולה אחת ;
- פטור על תשלומי איזון ברכישת חלק מהרכוש המשותף במקרקעין על מנת להרחיב את הדירה.

7.2 הכללים לתכנון מס יעיל

- כלל 1 –יש לנצל פטור ספציפי לפני ניצולו של פטור כללי. השימוש בפטור זה אינו שולל את הזכות להשתמש בפטור כללי במכירת הדירה הבאה, ללא כל הגבלת זמן או תנאי כלשהו. כך לדוגמה: אם אין בידכם כל דירה שהיא, וקיבלתם בירושה דירה ואתם מעוניינים למכור אותה, מומלץ למכור את הדירה בפטור ספציפי על-פי סעיף 5)ב49(ל"חוק מיסוי מקרקעין - מכירת דירה שנתקבלה בהורשה", וכך לא תיפגע זכותכם למכור דירה נוספת בפטור כללי אחת לארבע שנים או אחת לשמונה עשר חודשים ;
- כלל 2 - תכנון מס במכירת דירת מגורים שאינה דירת מגורים יחידה. ראשית עליכם לבדוק האם ניתן לנצל במכירה הנוכחית את אחד מהפטורים שנמנו קודם לדירות שאינן נלקחות בחשבון לעניין הפטור בסעיף 1)ב49(1). מקרה זה תוכלו לנצל בעתיד את הפטור לפי סעיף 1)ב49(1) לפני תום תקופת הצינון של ארבע השנים, כאמור. מכירות שלא נחשבות בסעיף 1)ב49(1)(א) הן: העברת דירה במתנה לילד או לבן זוג, לרבות ידועה בציבור, מתנה למדינה וכדומה. מתן דירה במתנה אינה חייבת במס ולא תיחשב לניצול הפטור הקבוע בסעיף 1)ב49(1) ;
- כלל 3 - תכנון המס במכירת דירת מגורים יחידה. בעת מכירת דירת מגורים יחידה, הנישום רשאי לבחור האם להשתמש בפטור לפי סעיף 2)ב49(2) -הפטור המוקנה לבעלים של דירה יחידה - או להשתמש בפטור לפי סעיף 1)ב49(1) - הפטור המוקנה לבעלים של דירת מגורים שאינה יחידה. סעיף 2)ב49(2) מגביל את המוכר לפטור במכירה אחת לשמונה עשר חודשים, אשר בוצעה לפי פטור זה. כלומר, אם נישום ישתמש בפטור לפי פסקה 2)ב49(2), הוא יוכל לשוב ולהשתמש בה רק לאחר תקופה של שמונה עשר חודשים. לכן, מומלץ להשתמש בפטור הקבוע בסעיף 1)ב49(1) – כל ארבע שנים - במכירת הדירה הנוכחית. כך יוכל להשתמש בפטור הקבוע בסעיף 2)ב49(2) – כל שמונה עשר חודש - במכירת הדירה החדשה שרכש, ללא הגבלת זמן, גם אם טרם חלפה התקופה. כאמור ;
- כלל 4 - תכנון המס במכירת דירת מגורים לאדם שמחזיק חלק הנמוך מ-33% בדירה נוספת. בדרך כלל, מדובר בחלק מדירה שנתקבלה בירושה. אם אינך זכאי להשתמש בפטור הספציפי הקבוע בסעיף 5)ב49(ב) - "דירת מגורים שנתקבלה

בירושה" - מכיוון שהדירה שהורשה לך אינה פטורה, עליך לבצע תכנון מס כמפורט: אם בכוונתך למכור את שתי הדירות בזמן הקרוב, עליך למכור ראשית את הדירה השלמה שבבעלותך בפטור ממס שניתן לדירת מגורים יחידה אחת לשמונה עשר חודשים, היות שהחלק האחר שאתה מחזיק בדירה השנייה שהתקבלה בירושה אינו נחשב לדירת מגורים שנייה. לעומת זאת, אם תמכור קודם את החלק בדירת הירושה לפני שתמכור את הדירה השלמה, יהיה עליך תחילה לנצל את עילת הפטור - אחת לארבע שנים כדי למכור בפטור ממס את החלק בדירת הירושה. לאחר מכן לא תהיה זכאי לפטור ממס במכירת הדירה השלמה כ"דירת מגורים יחידה" - אחת לשמונה עשר חודשים - הואיל וזאת לא תיחשב כדירה המגורים היחידה שהייתה בבעלותך בשמונה עשר החודשים האחרונים.

8. הרפורמה במיסוי הנדל"ן 2011

8.1 העלאת מס הרכישה על דירות להשקעה משרד האוצר הודיע על העלאת

מס הרכישה על דירות להשקעה. ברכישת דירה יחידה, משולם מס רכישה במדרגות של 0%, 3.5% ו-5%. בדירה שנייה, מס הרכישה הוא 3.5% מהשקל הראשון וממיליון שקל ומעלה המס הוא 5%.

על-פי העדכון האחרון במס הרכישה, בשנתיים הבאות תעמודנה מדרגות מס הרכישה על דירה שנייה ומעלה על 5% מהשקל הראשון ועד מיליון ₪. לדירה בעלות של מיליון עד שלושה מיליון ₪, המס יעמוד על 6%, ומעל שלושה מיליון שקל, המס יעמוד על 7%. מצד שני ניתנה הנחה במס הרכישה לרוכשי דירה ראשונה, כל שמדרגת הפטור ממס הוגדלה לכ 1,350,000 ₪.

8.2 פטור מתשלום מס שבח על דירות להשקעה במטרה להגדיל את היצע

הדירות המוחזקות על-ידי משקיעים במשק, אישר משרד האוצר ב"חוק ההסדרים 2011 – 2012" פטור מתשלום מס שבח על מכירת דירה שנייה ושלישית בשנים 2011 – 2012. בהתאם לחוק, יוכלו מחזיקים בדירות להשקעה למכור אותן במהלך השנים הללו בפטור מלא ממס שבח, העומד בדרך כלל על כ-20% מהשבח. הפטור ניתן עד לסכום מצטבר של 2.2 מיליון ₪. כיום, מי שמוכר דירה שנייה או שלישית שבבעלותו צריך להמתין ארבע שנים לפני שיוכל למכור את הדירה ללא מס שבח.

8.3 הפחתת מס השבח על קרקעות פנויות

במטרה להגדיל את היצע הקרקעות ואת היצע הדירות בהתאם, ובכך להוזיל את מחירי הדירות, הודיעה הממשלה על הפחתה של מס שבח על קרקעות פנויות למשך שנה, במטרה לעודד את מכירתם ורכישתם של חלק משני מיליון דונם של קרקעות פנויות שנמצאות בבעלות פרטית הקיימות בישראל. ההנחה במס שבח תינתן על קרקעות

שנרכשו בין השנים 1960 עד 2001. מס השבח יחושב באופן בו על החלק היחסי של השבח עד שנת 2001, בעל הקרקע ישלם את המס המרבי - עד 45%, ועל הרווח שנוצר משנת 2001 ואילך ישלם 20% מס בלבד.

לוחות הזמנים שבהם יכנסו התקנות החדשות לתוקף:

• הרחבת הפטור ממס רכישה לרוכשי דירה ראשונה: החל מ-2011.2.21 ועד סוף 2012.

• העלאת מס הרכישה על דירות להשקעה: החל מ-2011.2.21 ועד סוף 2012.

• הפטור ממס שבח על מכירת דירות להשקעה: החל מ-2011.1.1 ועד סוף 2012.

• הטבות במס שבח על מכירת קרקעות לבניה: החל מ-2010.11.15 ועד סוף 2011.

8.4 תיקון 70 לחוק מיסוי מקרקעין

בחודש מרס 2011 אושר בכנסת תיקון מספר 70 לחוק מיסוי מקרקעין. תיקון החוק מתמקד בהליכי השומה ובתשלום המס:

תיקון 70 לחוק מיסוי מקרקעין, מחייב את הקונה להעביר מקדמה של 15% ל- 7.5% ממחיר העסקה למנהל מיסוי מקרקעין בין אם מדובר ברכישת דירה מקבלן או ברכישת דירה מיד שניה. כלומר דייר הרוכש דירה בשוק יד שניה תמורת מיליון שקל צריך להעביר למנהל מיסוי מקרקעין 150 אלף שקל.

יתרון התקנה הינו בדירות יד שניה משום שלאחר שהתשלום יועבר למס שבח יוכל רוכש הדירה לרשום את הדירה על שמו. מטרת התיקון לחוק הינה לזרז את רישום הבתים ולהימנע ממצב שעד שהמוכר לא מסדיר את תשלום מס השבח מול רשות המיסים הרוכש לא יכול לרשום על שמו את הנכס.

עיקרי התיקון:

1. קביעת מסלול הצהרה אחד בלבד - שומה עצמית.
2. השמטת אחד ממרכיבי ההצהרה כמוהו כאי הגשת הצהרה.
3. חובת ההצהרה - תוך 40 ימים מיום המכירה.
4. מנהל מס שבח ישלח למוכר/רוכש הודעת שומה לפי השומה העצמית תוך 20 ימים ממועד ההצהרה.
5. חובת תשלום המס לפי השומה העצמית - 60 ימים ממועד המכירה.
6. סעיף 251(2) לגבי מס השבח יחול בעת תשלום סכום העולה על 40% מהתמורה.
7. המנהל יערוך תוך 8 חודשים ממועד ההצהרה אחד מאלה: שומה סופית לפי נתוני השומה העצמית או שומה סופית לפי מיטב שפיטה.
8. על הרוכש לשלם מקדמה על חשבון מס השבח (למעט במקרה של מכירת דירת מגורים מזכה) במועד בו עליו לשלם מעל 40% מהתמורה הכוללת למוכר.

9. המקדמה תעמוד על 15% משווי המכירה אם יום הרכישה של הנכס הנמכר לפני 7/11/2001.
10. המקדמה תעמוד על 7.5% משווי המכירה אם יום הרכישה מיום 7/11/2001 ואילך.

8.5 תכנית צינון שוק הדיור - יוני 2011

הממשלה אישרה לאחרונה תכנית לצינון שוק הדיור, מטרת התוכנית הינה להציף את השוק בהיצע דירות המוחזקות ע"י משקיעים.

התוכנית מעניקה פטור מלא ממס שבח לבעלי דירות המשמשות כיום כמשרדים או מרפאות ואשר יוסבו למגורים וימכרו עד ליום 31.12.2012.

כמו כן הוראת השעה כוללת ביטול פטור ממס שבח לדירה שנייה, היום מי שמחזיק מס' דירות זכאי למכור אחת ל-4 שנים דירה בפטור מלא ממס שבח, ההוראה החדשה מבטלת פטור זה, כך שכל דירה שנייה שתימכר החל מיום 01.01.2013 תחויב במס שבח בשיעור 20% על השבח הריאלי שנצמח החל מיום פרסום התקנה יולי 2011.

מענק וסבסוד פיתוח בכ-100 אלף שקל בממוצע לזוגות צעירים וחסרי דירה

הממשלה בחודש יוני 2011 אישרה הממשלה את הקריטריונים למתן הטבות לרוכשי דירות חדשות בפריפריה. לפי ההחלטה יקבלו זוגות צעירים וחסרי דירה מענקים וסבסוד פיתוח בשווי של כ-100 אלף שקל בממוצע. ההטבה תחולק בין מענק לרוכשים בגובה 60 אלף שקל עם רכישת הדירה שיקטין את ההון העצמי הדרוש לרוכשי דירה לבין סבסוד של כ-40 אלף שקל בממוצע לעלות פיתוח הקרקע. הטבה זו תחול רק על רוכשי דירה חדשה ראשונה בבנייה רוויה בפריפריה, לכל מי שאין דירה בבעלותו, ללא קשר להכנסתו, מצבו הסוציו אקונומי וכו'. היישובים בהם ינתן המענק הינם: אופקים, בית שאן, בועיינה-נוג'ידאת, דימונה, טבריה, חורה, ירוחם, כרמיאל, כפר מנדא, מגדל העמק, מעלות תרשיחא, יפיע, מצפה רמון, נהריה, נחף, נצרת, נצרת עילית, נתיבות, סחינין, עכו, ערד, צפת, קרית שמונה, רהט, שדרות, חצור הגלילית, אל-סייד ושלומי.

8.6 חוק לעידוד מכירת דירות להשקעה לטובת דירות מגורים - אוגוסט 2011

חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון 71), התשע"א-2011.

לאור העלייה המשמעותית במחירי הדיור בשנים האחרונות, בעיקר באזורי הביקוש, עקב מחסור בהיצע דירות למגורים, נקבעו בתקופה האחרונה מספר צעדים לצורך הגדלת ההיצע.

לצד צעדים אלה, נקבעה הוראת שעה בחוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים- הוראת שעה), התשע"א-2011 לתקופה שעד 31 בדצמבר 2012, שבה נקבעו, בנוסף לפטורים הקבועים בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, פטור ממס שבח במכירת שתי דירות מגורים מזכות כהגדרתן בחוק העיקרי, ששווי כל אחת מהן עד 2,200,000 ₪, הפחתה של שיעורי מס שבח במכירת קרקע המיועדת לבניית דירת מגורים, הפחתה של שיעורי מס רכישה ברכישת דירת מגורים יחידה וכן העלאת שיעורי מס רכישה ברכישת דירת מגורים שאינה דירה יחידה.

באוגוסט 2011 הכנסת אישרה בקריאה שנייה ושלישית הצעה ממשלתית לפיה יינתן פטור ממס לדירת מגורים שלא שימשה למגורים במטרה להגדיל את היצע הדירות . הצעת החוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)(תיקון מס` 71, (התשע"א-2011), תרחיב את הוראת השעה בחוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים – הוראת שעה), התשע"א-2011, ויינתן בה פטור ממס גם לגבי מכירת דירה שאינה דירת מגורים, כגון דירות שהוסבו למשרדים . ההטבה לבעלי דירות שהוסבו למשרדים, תינתן בתנאי שהדירה תימכר עד סוף 2012, יוכלו הבעלים להוציאן למכירה לצורך מגורים, ללא תנאים וללא תשלום מס שבה..מאידך רוכש הדירה ששימשה כמשרד שלא הפך אותה למגורים בתום שנתיים מיום הרכישה ישלם מס רכישה של 15%.

בנוסף, הוארכה התקופה שרק לאחריה ניתן למכור דירה ללא חבות בתשלום מס שבח מארבע שנים לשמונה שנים. זאת על מנת לרזז את מוכרי הדירות להוציא דירות מגורים למכירה.