

48128805-6	03/06/2015	ידיעות אחרונות - ממון	עמוד 8	1/2	19.52:23.74
משרד עורכי דין ברון ושו - 166180					

הנדל"ן לאן?

איזה מסים צריך לשלם כיום בעת רכישה או מכירה של דירה, מי פטור ממס ומי ישלם יותר, וכיצד ישפיעו על תחום הדיור הרפורמות שמתכנן שר האוצר משה כחלון • אתם שאלתם, המומחים עונים • מדריך

מאת ליטל דוברוביץקי

שר האוצר משה כחלון נכנס לתפקידו, ורוכשי דירות, מוכרים ומשקיעים צפויים להיות מושפעים מכל החלטה שירצה ליישם. ליקטנו מקבץ של שאלות קוראים בשלל נושאים בתחום הנדל"ן, חלקן עוסקות ברפורמה שעתידי כחלון לבצע בתחום הנדל"ן, והעברנו אותן לתשובת מומחים בתחום.

■ פורסם כי שר האוצר הנכנס מתכוון להעלות את מס הרכישה. אם יצליח להעביר חוק שלפיו מס הרכישה יעלה – האם הוא ייכנס לתוקף מיד?

עו"ד אייל צדקיהו, שותף במשרד ד"ר מ. דרוקר ושות', ועו"ד (רו"ח) ישראל מאנדל מהמשרד: "יישום כוונותיו של שר האוצר לגבי העלאת מס הרכישה מותנה באישור שינויי חקיקה ראשית על ידי הכנסת, שבמסגרתם יוגדר 'מועד קובע' לתחילת יישום התיקון. ככלל, בענייני מסים אין הטלת מס באופן רטרואקטיבי, והחוב מותנה בפרסום לציבור הרחב, לכל הפחות לאחר שתתקבל החלטת ממשלה על כך".

■ ירשתי דירה שבה אני מתגורר. האם כשארצה לרכוש דירה נוספת שבה אגור אצטרך לשלם מס רכישה כאילו זו דירה להשקעה?

עו"ד צדקיהו ועו"ד (רו"ח) מאנדל: "לעניין החיוב במס רכישה אין רלוונטיות לעצם המגורים בפועל בדירה. היקף החיוב במס רכישה נקבע על בסיס מספר הדירות שבבעלות התא המשפחתי שרוכש את הדירה. כיום, רוכש שהוא תושב ישראל לצורכי מס ייהנה ממדרגות מס רכישה נמוכות רק במקרה שמדובר ברכישה של 'דירה יחידה'. למעשה קיים פטור מלא ממס רכישה ברכישת דירה יחידה ששווייה אינו עולה על 1,568,800 שקל.

שפחתי וגם ביחס לדירות שהתקבלו בירושה או במתנה במהלך קיומו של התא המשפחתי (נכסים חיצוניים). בהוראת הביצוע נקבע כי לעניין מס רכישה אין ליצור שיתוף בנכסים חיצוניים. עם זאת, הוראת הביצוע קובעת מספר מקרים חריגים שבהתקיימם קיימת חזקת השיתוף, והם: מגורים משותפים, מימון משותף, תשלום משכנתה משותף, דמי שכירות המשולמים מחשבון בנק משותף. המשמעות של הוראת הביצוע במקרה שלך היא שחישוב מס הרכישה יפוצל לשניים. על חלקו של בעלך יחושב מס רכישה ברכישת דירה שנייה, ואילו על החלק שלך יחושב מס רכישה ברכישת דירה יחידה".

■ אנחנו אחים וקיבלנו במתנה דירה מן משפחה. בדירה מתגוררים הורינו הקשישים ללא תמורה. העירייה מבקשת שיציגו חוזה שכירות כדי לקבל הנחה בארנונה. נאמר לנו שחוזה שכירות דורש תמורה. איזה חוזה יאפשר להורינו לגור בדירה ללא תמורה?

עו"ד ירון נדמ, שותף במשרד עו"ד בן אליעזר ושות': "לפי הדין, החייב בארנונה הוא המחזיק בנכס. הרשויות אימצו לעצמן נוהג כי יש לצרף להודעה מעין זו הסכם שכירות כראיה לחזקה. אבל החוק לא מתנה רישום חזקה בנכס באס"מכתא כגון חוזה שכירות. החוק מתיר לעירייה שלא לרשום כמחזיק שוכר לתקופה של פחות

"במקרה שלך, גם דירה שהתקבלה בירושה תיחשב כדירה לעניין מניין הדירות שבבעלותך, אלא אם חלקך בה אינו עולה על שליש. לפיכך, ברכישת הדירה החדשה למגורים תחויב במדרגות מס רכישה גבוהות. יש לציין כי במקרה שבו רכישת דירה חדשה היא תחליף לדירה הנוכחית ניתן ליהנות ממדרגות מס רכישה נמוכות, אם הדירה הנוכחית תימכר תוך תקופה של 24 חודשים מיום רכישת הדירה החדשה, או – אם מדובר ברכישת דירה חדשה מקבלן "על הנייר" – תוך 12 חודשים מיום קבלת החזקה בדירה החדשה לאחר סיום בנייתה".

■ התחתנו לפני שנתיים ועכשיו ברצוננו לרכוש דירה. אלא שנאמר לנו שמאחר שלבעלי יש חצי דירה על שמו, שקיבל במתנה, אנחנו נחשבים כמשקיעים ומס הרכישה שנשלם יהיה גבוה.

עו"ד (רו"ח) נעם שרעבי, שותף במחלקת מסים במשרד ברון ושות': "הפתרון לשאלתך מצוי בפסק דין שניתן בבית המשפט העליון בהלכת פלם (ע"א 3185/03, מנהל מס שבח מקרקעין – מרכז נ' פלם שחר ורפנה) ובהוראת ביצוע שהוציאה רשות המסים בעקבות פסק הדין. מדובר במקרה שבו רכשו בני זוג דירת מגורים, כאשר לאחד מבני הזוג הייתה דירת מגורים לפני הנישואים. באותו פסק דין נקבע כי את חזקת התא המשפחתי הקבועה לעניין מס רכישה יש להחיל רק ממועד יצירת התא המשפחתי וביחס לרכישות שבוצעו במהלך הנישואין ולא לפני כן. פסק הדין ניתן על רקע העובדה שהיה קיים הסכם ממון בין בני הזוג, שקבע כי נכסי בני הזוג שנרכשו לפני הנישואין יישארו בבעלותם הנפרדת והבלעדית.

בהוראת ביצוע 5/11 "היקף תחולת חזקת התא המשפחתי" החליטה רשות המסים להרחיב את הלכת פלם גם למקרים שבהם אין הסכם ממון, גם ביחס לדירות שנרכשו לפני יצירת התא המ-

עו"ד אייל צדקיהו: "יישום כוונותיו של שר האוצר בתחום העלאת מס הרכישה מותנה באישור הכנסת. ככלל, אין הטלת מס באופן רטרואקטיבי"

48128824-7	03/06/2015	ידיעות אחרונות - ממון	עמוד 9	2/2	21.25x31.26
משרד עורכי דין ברון ושו - 166180					



עו"ד ישראל מאנדל: "במקרה שבו רכישת דירה חדשה מהווה תחליף לדירה הנוכחית, יכול הקונה ליהנות ממדרגות מס רכישה נמוכות"

על העלייה הריאלית של ערך הדירה בתקופה שמיום 1.1.2014 עד למועד המכירה. "כך, לדוגמה, אם הדירה נרכשה לפני 10 שנים ב-800 אלף שקל, ומאז עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 30%, אזי השווי הצמוד למדד של הרכישה הוא 1.04 מיליון שקל. לכן, עליית הערך הריאלית של הדירה (אם שוויה כיום הוא 1.5 מיליון שקל) היא בסך 460 אלף שקל. אם הדירה תימכר ביום 31.12.2015, יחלפו בדיוק שנתיים מיום 1.1.2014 ולכן מס השבח יחול על שתי עשיריות מעליית הערך הריאלית ממועד זה מסך 10 השנים של כלל תקופת החזקת הדירה. כלומר, עליית הערך החייבת במס שבת תהיה בסך 92 אלף שקל - 20% מ-460 אלף שקל - ואילו מס השבח לפי 25% יהיה בסך של 23 אלף שקל.

"בנוסף, ייתכן שיחול על המוכר גם היטל השבח, חה, במקרה שאושרו לדירה זכויות בנייה נוספות, כגון לסגירת מרפסת או לתוספת שטח הדירה, ואת סכומו יש לבדוק במשרדי הרשות המקומית שמאשרת את הזכויות ואת היטל ההשבחה בגינן."

מהם הדברים הבסיסיים שצריכים לדעת דיירים שמציעים להם תמ"א 38 - חיזוק הבניין ותוספת יחידות דיור חדשות?

עו"ד אלון מידן, סמנכ"ל בחברת בוני בניין: "פרויקט תמ"א 38 הוא תהליך ארוך ומורכב, ודיירים שנכנסים אליו צריכים להבטיח שה-

משנה אחת. "ניתן לפתור את המחלוקת עם העירייה בעריכת הסכם פשוט, המייצג את ההסכמות בין הצדדים - הילדים כבעלי הנכס המתירים להורים לגור בדירה, וההורים ככאלו המסכימים לגור שם. אין חובה או הכרח, לעניין ארגונה, שבהסכם יהיה רכיב של תמורה (שכ"ד)".

■ בבעלותי דירה המוערכת בכ" 1.5 מיליון שקל. אני מעוניין למכור אותה. האם המכירה כרוכה בתשלום מס כלשהו?

עו"ד (רו"ח) רמי אריה: "אם הדירה הנמכרת שימשה למגורים, היא הדירה היחידה של המוכר והיא כשירה למגורים שנה וחצי לפחות, תהיה המכירה פטורה ממס שבת. אך אם יש למוכר דירה נוספת, או יותר משליש בדירה נוספת, המכירה תהיה חייבת במס שבת בשיעור של 25%".

תהליך יגיע לסיומו כשהם מקבלים את התמורה שהוכתה להם בעת חתימת ההסכם עם היום. לכן על הדיירים הקיימים לדאוג במסגרת החוזה עם היום לבטחות הבאות: הראשונה, חובה על נציגי גות הדיירים שנבחרה על ידי כלל בעלי הזכויות בבניין לבחור עורך דין שייצג אותם במשא ומתן מול היום, רצוי כזה שכבר ליווה דיירים בפ" רויקטים מסוג תמ"א 38. השנייה - ערבות ביצוע בנקאית בגובה שווי העבודות. בהרבה פרויקטים התברר שהיום לא נתן ערבות ביצוע בשווי הע" בודות המבוצעות על ידו עבור הדיירים הקיימים, מצב שחושף אותם לסיכון.

הבטחה השלישית היא הוספת סעיף להסכם על מינוי של מפקח בנייה מטעם הדיירים, ש" לווה את הפרויקט החל מאישור המפרט וכלה במעמד מסירת הדירות. כן רצוי לפנות למשרד שמאים או ליועצים מומחים ולקבל חוות דעת בדבר זכויות הבנייה הניתנות לניצול בבניין ואומדן התמורה הצפויה ליום מביצוע הפרויקט. אומדן זה מסייע לדיירים למקסם את זכויותיהם במשא ומתן מול היום."

■ ומה צריך לוודא בפרויקטים של פינוי-בנייה (תמ"א 38/2)?

עו"ד אלון מידן: "בפרויקטים כאלה על הדיירים לדרוש בין היתר את הבטחות הבאות: ערבות חוק מכר בשווי דירה גמורה (הדירה החדשה שיקבלו בגמר הבנייה); ערבות לתשלום ריאלי של עלויות דמי השכירות והמעבר על ידי היום; ערבות לתשלום מס שבת (מאחר שהדיירים מוכרים ליום את זכויותיהם מכוח התב"ע, חל מס שבת על מכירה זו. הדיירים הם אלה שמחויבים במס, והערבות מטעם היום אמורה להבטיח את תשלום מס השבח על ידו).

• אין בסקירה דלעיל משום ייעוץ משפטי. יש לקבל ייעוץ פרטני לכל פקטה מעורך דין המומחה למיסוי מקרקעין.