

26 אוקטובר, 2017

אל : לקוחות וידידי המשרד

חוזר לקוחות מס' 10/2017

הנדון: תקרת הפטור במכירת דירה יקרה – האם לדירה או למוכר ?

שלום רב,

לאחרונה ניתן פסק דינה של ועדת הערר בעניין מירה אריאל וצחי לוינשטיין (ו"ע 44028-01-16). השאלה העיקרית שעלתה בפסק הדין היתה, האם תקרה הפטור ממס שבח במכירת דירת מגורים, אשר גובהה העדכני עומד כיום על סך של כ-4.5 מיליון ₪ (להלן: "**התקרה**"), מתייחס לדירה הנמכרת או למוכר זכויות בדירה.

באותו מקרה דובר בשני יורשים (מתוך שלושה), שקיבלו בירושה דירת מגורים (בחלקים שווים) מהוריהם, אשר התגוררו בדירה כשלושים שנה עד לפטירתם, וזו הייתה דירתם היחידה במועד פטירתם.

בחודש ינואר 2015 התקשרו כל היורשים בהסכם למכירת כלל זכויותיהם בדירה בתמורה ל-12,250,000 ₪. העוררים ביקשו לקבל פטור מלא ממס שבח בגין מכירת הדירה, וזאת בהתאם להוראות סעיף 49ב(5) לחוק, הקובע פטור ממס שבח במכירת דירה שהתקבלה בירושה, בהתקיים התנאים הקבועים בו. זאת, שכן התמורה שהתקבלה בידי כל אחד מהם בגין מכירת הדירה לא עלתה על התקרה.

מנהל מיסוי מקרקעין תל-אביב קבע, כי סכום התקרה הינו לגבי הדירה עצמה, ואין חשיבות כמה בעלים מחזיקים בה. לעומת זאת, העוררים, סברו כי התקרה מתייחסת לכל אחד מהם בנפרד וזאת בהסתמך על נוסח החוק התומך לשוניית בעמדתם, אשר ממנו ניתן להבין כי תקרת הפטור מוענקת למוכר ולא לממכר. זאת להבדיל מלשון החוק הנוגעת למכירת דירה עם זכויות בניה, שם ישנה התייחסות מפורשת למכר של בעלים רק של חלק מדירה, כך שהפטור שיוענק לו הינו רק חלק יחסי מתקרת הפטור הקבועה שם.

ועדת-הערר דחתה (ברוב דעות) את טענת העוררים האמורה וקבעה (ברוב דעות), כי במכר דירת ירושה, תקרת הפטור מתחלקת בין המוכרים. יחד עם זאת, דעת הרוב בפסק הדין סברה, כי לגבי דירה המהווה דירה יחידה (שאינה דירת ירושה), מתייחס הפטור למוכר ולא לדירה, כך שכל אחד מהמוכרים זכאי לתקרת הפטור המלאה בפני עצמו.

יובהר, כי בהתאם לעקרון התא המשפחתי, הקבוע בחוק מיסוי מקרקעין, רואים מוכר וכן זוג וילדיו שטרם מלאו להם 18 שנים (למעט ילד נשוי) - כמוכר אחד. לפיכך, במקרה בו בני זוג מוכרים דירת מגורים יקרה שבבעלותם, הרי שתקרת הפטור תתייחס לשניהם יחד.

יצוין, כי באופן דומה לנוסח סעיף הפטור הקבוע בחוק, כך גם מנוסח הסעיף הקובע את גובה המענק הניתן לחייב במס ריבוי דירות בעד מכירת דירה, בהתאם לתקנות ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2017 ו-2018) (מענק לחייב במס ריבוי דירות בעד מכירת דירה), התשע"ז-2017, ניתן להסיק כי תקרת המענק האמור (בסך של 85 אלף ₪) מוענקת לכל מוכר ולא בגין דירה.

ידוע לנו, כי במקרים בהם התבקשו מענקים מכוח התקנות האמורות במכירת חלק מהזכויות בדירת מגורים, התקבלו המענקים מרשויות מיסוי מקרקעין בהתאם לחלק היחסי של הזכויות בדירת המגורים הנמכרת מסך תקרת המענק. כלומר, תקרת המענק נקבעה לדירה ולא למוכר. אנו סבורים, כי בהתאם לפסק הדין האמור, ובהתאם ללשון התקנות, ניתן להשיג על עמדה זו של רשויות מיסוי מקרקעין.

בהזדמנות זו נבקש לציין ולהזכיר, כי הוראת השעה שנקבעה במסגרת תיקון 76 לחוק מיסוי מקרקעין ולפיה, בין היתר, החישוב הליניארי המוטב יינתן לגבי מכירת שתי דירות בלבד וכן החישוב האמור לא יחול במכירה ל"קרוב", אמורה לפוג בסוף השנה. לפיכך, ככל שמתוכננת מכירה של דירה אחת או יותר, מומלץ לבחון האם כדאי להמתין עם המכירה לתחילת שנת 2018.

לפרטים נוספים ניתן לפנות אל עו"ד שגיב רון ממשרדנו.

טל. 03-7748888, sagiv@benjamini-law.com

מטרת מזכר זה הינה להביא לידיעתכם מידע כללי בנושאים שונים. הוראות החוק עצמן מורכבות יותר וכוללות חריגים נוספים. בהתאם, אין ליישם את האמור במזכר זה מבלי להיוועץ בגורם המקצועי המתאים במשרדנו.