

בשורה למשפרי הדיור: תוארך תקופת הפטור ממס על הדירה הישנה

ההארכה: עד יוני 2021 ■ המטרה: לסייע למי שרכש דירה שנייה ולא מצליח למכור את דירתו הישנה בגלל המשבר בשוק הנדל"ן

17:01 30.12.2020 מאת: עדי כהן

בעקבות משבר הקורונה, רשות המסים תאריך את תקופת מכירת הדירה הישנה בפטור ממס בעוד תשעה חודשים נוספים – עד ליוני 2021.

הארכת תקופת הפטור, שאושרה מוקדם יותר השבוע במליאת הכנסת, מהווה עדכון לארכה הקודמת שאושרה בחודש יולי – שתוקפה פג באוקטובר האחרון. מטרת המהלך היא לסייע לאלפי ישראלים שרכשו בתקופה האחרונה דירה שנייה – ולא מצליחים למכור את דירתם הישנה.

כיום, משפרי דיור הקונים דירה חדשה ומוכרים דירה שבבעלותם – נהנים מפטור ממס שבח על מכירת הדירה הישנה – כל עוד זו נמכרה בטווח של שנה וחצי ממועד רכישת הדירה החדשה.

למי שרכש את דירתו החדשה מקבלן או בקבוצת רכישה – המועד הנתון לו על פי חוק על מנת ליהנות מהפטור למכירת הדירה הישנה, הוא עד 12 חודשים ממועד מסירת הדירה הישנה. על מכירת דירה שאינה היחידה עבור בעליה, מס השבח נאמד בשיעור של 25% שהמוכר משלם על ההפרש בין מחיר הדירה כשנרכשה למחיר הדירה בעת המכירה. במשך תקופה זו, נהנים משפרי הדיור גם מהקלות במס הרכישה על הדירה החדשה. במקרה של חריגה ממסגרת הזמן המוגדרת בחוק – נדרשים משפרי הדיור לשלם את המס בהתאם למדרגות שהגדירה הרשות – המתחילות בתעריף של 5%. על פי ההחלטה שאושרה, כאמור, תוארך התקופה המוגדרת בין רכישת הדירה החדשה לבין מכירת הדירה הישנה לצורכי הפטור – עד יוני 2021.

בתוך כך, יש הסבורים שמדובר במהלך שיזיק לשוק הדיור ועלול להאט את קצב העסקות בשוק. הארכת תקופת הפטור מאפשרת למחזיקי הנכס להנות מהשכרתו, תוך המתנה לעלייה פוטנציאלית בתשואה ממכירה - לנוכח מגמה של עלייה במחירי הדיור. מבקרי ההחלטה מוסיפים כי הנפגעים מהמהלך הם דווקא חסרי הדיור, שמעוניינים לקנות דירה ראשונה ממשפרי הדיור שבעת לא ימכרו את הנכס.

"מדובר במהלך מבורך וחשוב שישפיע על כל מי שקנה דירה על מנת לשפר את הדיור שלו, גם בשנה שלפני תחילת המשבר", אומר עו"ד שגיב רון, שותף במשרד בנימיני ושות' ומתמחה במיסוי מקרקעין. "בפועל, זה אומר שלא סופרים את כל פרק הזמן שבין מארס האחרון ועד ליולי הבא. המשמעות היא שלאנשים שקנו רגע לפני המשבר, יש סדר גודל של שלוש שנים כדי למכור את הדירה הישנה – במקום שנה וחצי. נכון שהשוק לא עצר

לחלוטין השנה ושגם ההאטה שראינו משתחררת לאט לאט מאז ההודעה על החיסון – אבל להערכתי מרבית העסקות היו של משקיעים, ועדיין נתקלנו בלא מעט קושי של לקוחות למכור את הדירות הישנות שלהם בתקופה הזו".