

להכיר במגבלות

מתכוונים לסייע לילדים ברכישת דירה, לתת דירה במתנה או למכור דירה שהתקבלה במתנה? לאחרונה שונו הוראות הפטור הרלוונטיות הנוגעות למתן דירה במתנה לקרובים. הכירו את התנאים החדשים

ורד אולפיר-סקל



עו"ד ורו"ח ורד אולפיר-סקל, עוסקת במיסוי מקרקעין, בעלת משרד עורכי דין, לשעבר מנהלת מקרקעין במחלקה המקצועית ברשות המיסים

דירה במתנה או אפילו למכור דירה שהתקבלה במתנה, יש לבחון היטב את היבטי המס. זאת משום שיש חשיבות למועד מתן המתנה, ממי ניתנה ומתי מעוניינים למכור את הדירה. המשמעות רבה עוד יותר כאשר מבקשים לעשות פעולות אלה בארבע השנים הקרובות, עד ליום 31.12.2017.

הכללים הבסיסיים

- הזכאות לפטור במכירת דירה ניתנת רק לדירת מגורים המשמשת למגורים או לדירה ריקה, אולם לא כאשר הדירה משמשת קליניקה או משרד.
- ההטבות ניתנות לתא משפחתי, דהיינו המוכר, בן זוגו וילדיהם שטרם מלאו להם 18 ואינם נשואים נחשבים למוכר אחד. חשוב לזכור שגם ידועים בציבור נחשבים למוכר אחד. מנגד, בני זוג נשואים שטרם התגרשו או אולם הם מנהלים משק בית נפרד אינם נחשבים למוכר אחד.

בחוק ההסדרים האחרון (או בשמו המדויק יותר, החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013-2014)), תשע"ג-2013 נעשתה רפורמה מקיפה בכל הנוגע למיסוי דירות מגורים בישראל. במסגרת זו אף שונו הוראות הפטור הרלוונטיות לאירוע מס שכח - מתן דירה במתנה לקרובים.

במקרה השכיח מצליחים הורים, לאחר שנים רבות של חיסכון, לתת לילדם דירה במתנה או לסייע במימון רכישת דירה וכך כמובן להקל עליו. נכון הדבר שבעתיים נוכח הנתונים המוצגים מעת לעת, שלפיהם צריך 148 משכורות כדי לקנות דירה בישראל.

במרבית המקרים מתן דירה במתנה אינו עסקה מלאכותית ואינו נעשה לשם חיסכון במס בלבד, אולם ככל פטור או הקלה יש מקרים שבהם מנוצל פטור זה בצורה מלאכותית.

כיום, בטרם מחליטים לסייע ברכישת דירה או לתת

מרבית המגבלות חלות מיום 1.1.2014 ועד 31.12.2017, תקופה המוגדרת כתקופת המעבר. יש חשיבות למועד מתן הדירה, ממי ניתנה ומתי מבקשים למכור אותה

מיום 1.8.2013 נשלל
הפטור בהעברה ללא
תמורה לאחים, אלא
אם התקבל נכס
המקרקעין בידי נותן
המתנה בירושה או
במתנה מהוריו



50% ממחיר הדירה. מובן שלא מדובר
על כספים שהתקבלו ממוזמנים באירוע
כמו חתונה.

- מרבית המגבלות חלות מיום 1.1.2014 ועד 31.12.2017 (להלן: תקופת המעבר).
- החקיקה מבחינה בין מוכר מרובה דירות ובין מוכר שזו דירתו היחידה, והמועד הרלוונטי לתחולת הוראות החוק השונות הוא 1.1.2014.
- מוכר ייחשב כמי שזו דירתו היחידה בכפוף לחזקת הקבועות בסעיפים 49ג ו־ד לחוק מיסוי מקרקעין. כך למשל גם מי שמחזיק בשליש בדירה נוספת או מחזיק בדירת ירושה שאפשר למכור בפטור ייחודי שניתן לדירות ירושה (סעיף 49ב(5) לחוק) ייחשב כמי שזו דירתו היחידה.
- אם למוכר למעלה משליש מזכויות בחברה המחזיקה בדירת מגורים (ולא כמלאי עסקי), הרי דירה זו נספרת כדירתו של המוכר (לעניין מניין הדירות בלבד).

למי אפשר לתת דירה במתנה בפטור ממס שבח?
מיום 1.8.2013 חל הפטור ממס שבח בהעברה ללא תמורה רק כאשר המתנה ניתנת מיחיד לבן זוג,

החישוב הלינארי החדש משמעו בתקופה הקרובה מעין פטור, שכן נערך חישוב מתמטי פשוט המחלק את השבח בין שתי תקופות, וכל השבח המיוחס לתקופה שמיום הרכישה ועד ליום 1.1.2014 – פטור.

- יום הרכישה הוא יום הרכישה של הזכות במקרקעין. כך, אם הדירה התקבלה בירושה יש לבחון מהו יום הרכישה הרלוונטי. אם למשל מדובר בדירה שנבנתה על קרקע, הרי יום הרכישה הוא יום רכישת הקרקע ולא יום סיום הבנייה.
- דירה שהתקבלה במתנה היא גם דירה שלפחות 50% ממחירה מומנו מכספים שניתנו במתנה בשלוש השנים שקדמו לרכישה, או דירה שנבנתה על קרקע שניתנה במתנה ומרכיב הקרקע הוא לפחות

המתנה. כל זאת כמובן במגבלת המכירות הקיימת מיום 1.1.2014 ועד ליום 31.12.2017.

האם אפשר למכור בפטור ממס שבח דירה שהתקבלה במתנה מיום 1.8.2013 ועד 31.12.2017?

אם זו דירתו היחידה של מקבל המתנה וביום 1.1.2014 זו הייתה דירתו היחידה, יוכל המוכר למכרה בפטור לאחר שתחלוף תקופת הצינון, קרי בין שלוש לארבע שנים (תלוי אם גר בדירה אם לאו). אם זו אינה דירתו היחידה של מקבל המתנה, הוא יוכל למכרה בלינאריות חדשה בלי צינון, אולם זאת רק אם נותן המתנה זכאי למכרה בלינאריות חדשה (אם נותן המתנה קיבל את הדירה בפטור, יהיה אפשר למכרה לאחר תקופת הצינון שלו).

משמע, כדי למנוע שכפול של ההטבה שניתנה – למכור עד שתי דירות בלינאריות חדשה מיום 1.1.2014 ועד 31.12.2017 – נקבעה הוראה אנטי-תכנונית, ואם דירות אלה יימכרו בתקופת המעבר, ממילא הן ייספרו בידי נותן המתנה. זו גם הסיבה האמיתית להקלה שפרסמה רשות המיסים שאין צורך בצינון. במילים אחרות, אין שכפול – אין צינון.

יוצא אפוא שדירות שהתקבלו במתנה בתקופה זו נספרות לנוותן המתנה, ולא משנה סדר המכירות. אם נותן המתנה כבר מכר שתי דירות בלינאריות חדשה, מכירה זו תחויב במס מלא בידי מקבל המתנה.

האם יהיה אפשר למכור דירת מתנה לאחר 31.12.2017 בלינאריות חדשה ללא צינון?

כאן התשובה פשוטה – כן. מתייתר הצורך בצינון בשל החבות היחסית במס מיום 1.1.2014.

סיכום

שתי שאלות מרכזיות משליכות על הדין החל: מתי ניתנה המתנה ומהו מעמדו של מקבל המתנה, האם הוא מרובה דירות אם לאו. אפשר להתנחם בכך שאי הבהירות צפויה להתפוגג לאחר 1.1.2018. ובניתיים? בודקים היטב ובזהירות.

להוריו, להורי הוריו, לצאצאיו ולצאצאי בן זוגו ולבני זוגם של כל אלה. כך נשלל הפטור בהעברה ללא תמורה לאחים, אלא אם נכס המקרקעין התקבל בידי נותן המתנה מהוריו במתנה או בירושה.

יש לשים לב שאחים ובני זוגם אמנם נמנים בהגדרת "קרוב", אך הם הוחרגו בסעיף הפטור – סעיף 62 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963. כלומר, אם מעבירים במתנה לאח דירה שלא התקבלה מההורים, יש לשלם מס שבח. אגב, האח שיקבל את המתנה ייחנה מהקלה במס רכישה שכן לא נעשה תיקון מקביל לעניין זה.

לא פעם עולה השאלה מה לעשות במקרה שאחים רוצים לסייע לאח חולה או לאח בצרה בתקופת המעבר. הם אינם יכולים להעביר לו את הדירה ללא תמורה בפטור וגם אינם יכולים להעביר לו את הדירה ו"לשרוף" חישוב לינאריות שלהם, גם אם הם רוצים מאוד לסייע לו, משום שחייב שוב לינאריות לא ניתן במכירה לקרוב. הפתרון הוא העברה להורים ומהם לאח. אמנם תקום חבות במס רכישה בגין כל העברה בהקלה שניתנת להעברות ללא תמורה (שליש ממס הרכישה המחויב), אבל יינתן פטור ממס שבח. האם רשויות המס יטענו למלאכר

תיות? קשה לדמיין שבנסיבות אמיתיות של מחלה או מצוקה ומתנה אמיתית יטענו לעסקה מלאכותית.

האם אפשר למכור כיום בפטור ממס שבח דירה שהתקבלה במתנה לפני 1.8.2013?

אם ביום 1.1.2014 הייתה זו דירתו היחידה של המוכר וחלפה תקופת הצינון הרלוונטית, קרי שלוש שנים אם גר בדירה או ארבע שנים אם לא גר בה, אפשר למכרה בפטור לפי סעיף 62(2) החדש לחוק מיסוי מקרקעין (כפוף לעמידה בשאר תנאי הפטור). אם ביום 1.1.2014 היה המוכר מרובה דירות, הוא יוכל למכרה בלינאריות חדשה שמשמעה פטור כמעט מלא (פטור על תקופה שמיום הרכישה ועד ליום 1.1.2014). זאת אם עמד בתקופת צינון הרלוונטית לו, אם גר בדירה או לא, ותלוי ממי קיבל את