



# דין וחשבון

## שמשון לרנר, עו"ד

לרנר ושות' - משרד עורכי דין

### 0% מע"מ לרוכשי דירה ראשונה מקבלן

אזור יהיה הרוכש זכאי לקבלת ההטבה - מע"מ בשיעור 0%. לדוגמא נניח שהשמאי הממשלתי יקבע כי המחיר למטר רבוע בהוד השרון הינו 15,000 שקל כולל מע"מ. זכאי להטבה המעוניין לרכוש דירה מקבלן בגודל של 100 מטר מרובע במחיר של 1,500,000 שקל כולל מע"מ וכולל כל התוספות, יקבל הטבה בסך של 228,813 שקל.

יש לשים לב כי מי שירכוש דירה במחיר של 1,600,001 שקל למרות שהינו עומד בכל התנאים האחרים לא יהיה זכאי להטבה או אף לא לחלק ממנה. ובחזרה לדוגמא הנ"ל רוכש שרכש את הדירה במחיר של 1,500,001 שקל לא יהיה זכאי להטבה. מגבלה נוספת הינה כי כל מי שירכוש דירה ויקבל את ההטבה יהיה מנוע מלמכור את הדירה למשך 5 שנים וזאת בניגוד להשכרת הדירה, שניתן יהיה להשכירה גם טרם יחלפו 5 שנים מיום הרכישה. כעולה מהאמור, החוק ככל הנראה ינוסח באופן שיגביל מאוד את קבלת ההטבה. לכן כל מי ששוקל להמתין ולזכות בהטבה, רצוי שייתן דעתו לתנאים המגבילים המסתמנים במיוחד מי שכבר חתם על עסקה ושוקל ביטולה.

בתאריך 23.03.14 החליט קבינט הדיור לאשר הטבה של מע"מ בשיעור 0% לרוכשי דירה ראשונה מקבלן (במקום 18% כיום). לאחר מפגש שהתקיים עם בכירים ברשות המיסים האמונים על ניסוח החוק, מסתמן כי התנאים לקבלת ההטבה יהיו כדלקמן (באופן מצטבר):

1. זכאי להטבה יהיה מי ששירת שירות צבאי או אזרחי או נכה.
2. זכאי להטבה יהיה מי שאין לו ולא הייתה לו דירת מגורים אף פעם. מי שביצע עסקה וביטל אותה לאחר תאריך אישור קבינט הדיור (23.03.14) לא יהיה זכאי להטבה.
3. זכאי להטבה יהיה מי שירכוש דירה מקבלן ששוויה לא עולה על 1.6 מליון שקל כולל מע"מ לרבות כל התוספות. מחיר המקסימום של הדירה הנרכשת לצורך קבלת ההטבה, ייקבע ע"פ מחיר למטר מרובע. כלומר, בכל אזור בארץ יקבע השמאי הממשלתי מהו המחיר למטר מרובע. בבוא הזכאי להטבה (עפ"י הקריטריונים שייקבעו בחוק) לרכוש דירה מקבלן, ייבחנו אם מחיר הדירה, לא עולה על כמות המטרים הרבועים בדירה כפול המחיר המקסימאלי למטר מרובע, ע"פ מחירון השמאי הממשלתי.

ככל שמחיר הדירה עפ"י החישוב הנ"ל לא יעלה על מחיר המקסימום באותו

יודגש כי אין האמור בכתבה זו להוות תחליף ליעוץ משפטי מקצועי ואישי ואין להסתמך על האמור במדור זה לביצוע פעולה כלשהי.