



# דין וחשבון

שמשון לרנר, עו"ד  
לרנר ושות' - משרד עורכי דין

## הרפורמה במיסוי דירות מגורים

לגבי מי שאינו עומד בתנאים הנ"ל, הרפורמה קובעת שיעור מס אחר הנקרא "המס הליניארי החדש".

החוק קובע לגבי דירות מגורים שנרכשו לפני 1.1.2014, כי על השבח הריאלי שמיום רכישת הזכויות ועד לתאריך 1.1.2014 יהיה פטור ממס ואילו על השבח הריאלי שנצבר מתאריך 1.1.2014 ועד ליום המכירה יחול מס בשיעור של 25%.

שיעור המס החדש חל רק על השבח הריאלי ולא על השבח האינפלציוני החייב, אשר לגבי תקופות מסוימות עשוי לחול עליו מס בשיעור של 10%.

אם כך למעשה, שיעור המס החדש שחל על מכירת דירת מגורים מזכה דומה יותר לפטור ממס (לפחות בתקופה הקרובה). החוק קובע תנאים להחלת החישוב הליניארי החדש במכירת דירת מגורים מזכה בתקופה שבין 1.1.2014 - 31.12.2017:

1. מוכר יוכל למכור בתקופת המעבר עד שתי דירות מגורים מזכות.

2. במכירת הדירה השנייה, שבגינה מתבקש החישוב הליניארי החדש, על המוכר לעמוד בתנאי לפיו הוא לא מכר ב-4 שנים שקדמו למכירה, דירה אחרת בפטור ממס, לרבות פטור חלקי.

בתאריך 1.1.2014 נכנסה לתוקף רפורמה מקיפה במיסוי דירות מגורים. הרפורמה ביטלה את הפטור הכללי (פטור ממס שבח אחת לארבע שנים).

מוכר שעומד בתנאים הבאים יהיה זכאי לפטור ממס שבח במכירת דירת מגורים מזכה:

1. הדירה הנמכרת הינה דירתו היחידה של המוכר - (לתנאי זה מספר חריגים, לדוגמא: חלק מדירה אחרת שאינו עולה על 1/3).

2. המוכר הינו תושב ישראלי. תושב חוץ אינו זכאי לפטור ממס שבח, אלא אם יציג אישור משלטונות המס במדינת התושבות, כי אין לו דירה אחרת.

3. המוכר מחזיק בדירה הנמכרת 18 חודשים ממועד רכישה ומהמועד שהייתה ראויה למגורים. בדירה חדשה שנרכשה מקבלן יש להמתין לפחות 18 חודשים ממועד סיום בנייתה.

4. המוכר לא מכר ב- 18 החודשים שקדמו למכירה דירה אחרת בפטור ממס.

5. מכירת דירה בתקופת המעבר (1.1.2014 - 31.12.2017) מחייבת את המוכר לעמוד בתנאי נוסף שבתאריך 1.1.14 הייתה בבעלותו דירה אחת.

6. המוכר יהיה זכאי לפטור עד גובה התקרה של 4.5 מיליון שקל לדירה - כל סכום מעבר לתקרה יחויב במס גם אם הדירה הינה דירתו היחידה של המוכר.

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