

פטור במכירת דירת מגורים מזכה - תקציר

הגדרת "דירת מגורים" – לפי סעיף 1 לחוק:

"דירת מגורים" - דירה או חלק מדירה, שבנייתה נסתיימה והיא בבעלותו או בחירתו של יחיד, ומשמשת למגורים או מיועדת למגורים לפי טיבה, למעט דירה המהווה מלאי עסקי לעניין מס הכנסה;

הערות להגדרה:

1. **דירה או חלק מדירה** - אין הכוונה לחדר מתוך דירה אלא על אחזקה משותפת של מספר בעלים באותה דירה, במקרה שאחד מהשותפים בה מוכר את חלקו בדירה
2. **שבנייתה נסתיימה** – להבדיל מהגדרת דירת מגורים לצורך מס רכישה (לא מדובר בדירה "על הנייר" שנמכרה). במילים אחרות, מדובר בדירה המחוברת לרשת חשמל, מים, גז וכו'.
3. **בעלותו של יחיד** – הפטור ניתן רק ליחיד ולא לתאגיד למשל (אם מוחזקת ע"י נאמן, אפוטרופוס, כונס נכסים, אך עדיין בבעלות יחיד – עדיין תחשב לדירת מגורים)
4. **משמשת למגורים או מיועדת למגורים לפי טיבה** - מדובר בשני תנאים חלופיים. הראשון - משמשת למגורים, דהיינו גרים בה (מבחן הנסיבות – למשל אם גרים בה גם ללא מתקנים אלמנטרים כתוצאה ממחסור). השני - מיועדת למגורים לפי טיבה. התנאי השני למעשה מגדיר כדירת מגורים גם דירה שמשמשת כיום כמשרד ולא גרים בה (שימוש עסקי), אם קיימים בה כל המאפיינים של דירת מגורים כגון: מטבח, מקלחת, שירותים, חדרי מגורים וכדומה. (ביהמ"ש קבעו כי דירה תכלול גם את הקרקע בצידה, החניה והמחסן, אך לא קרקע חקלאית או זכויות בניה נוספות). כתוצאה מכך קיבלו בעבר פטור ממס גם דירות מגורים שלא שימשו כמגורים. עם תיקון החוק הוספה הגדרה חדשה – "דירת מגורים מזכה", אשר צמצמה את תחולת הפטור לדירות שלא משמשות למגורים בפועל.
5. **למעט דירה המהווה מלאי עסקי לעניין מס הכנסה** – אז יחול סעיף 50 לחוק על אותו מוכר (למשל קבלן בניין בונה או סוחר נדל"ן)

הגדרת "דירת מגורים מזכה" – לפי סעיף 49 לחוק

"דירת מגורים מזכה" - דירת מגורים ששימשה בעיקרה למגורים לפחות באחת משתי התקופות שלהלן:

- (1) ארבע חמישיות מהתקופה שבשלה מחושב השבח;
- (2) ארבע השנים שקדמו למכירתה;

לעניין הגדרה זו, יראו תקופה שבה לא נעשה בדירה שימוש כלשהו או תקופה שבה שימשה הדירה לפעולות חינוך, לרבות פעוטון, או דת כפי שקבע שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, כתקופה שבה שימשה הדירה....

במסגרת תיקון 34 לחוק בשנת 97 הוספה הגדרה זו אשר תכליתה לצמצם את הפטור לדירות אשר נעשה בהם שימוש למגורים ולא שימוש עסקי למעט חריגים כמו פעוטון למשל.

לפי ההגדרה, הדירה צריכה לשמש בעיקר למגורים בכדי לזכות בפטור (עפ"י עמדת רשות המיסים כפונקציה של שטח – לפחות 50% משטחה צריך לשמש למגורים באחת מ – 2 החלופות הבאות:

1. 80% מהזמן שבו היתה ברשות היחיד
2. 4 שנים שקדמו למכירתה

אולם אם שימשה לפעילות חינוך, פעוטון, דת או שהיתה ריקה – יחשב זמן זה כתקופה ששימשה למגורים.

יודגש כי "דירת מגורים מזכה" חייבת להיות "דירת מגורים" כהגדרתה בסעיף 1 לחוק.

עקרון התא המשפחתי

סעיף 49(ב) לחוק קובע כי יראו מוכר וכן זוג וילדיו מתחת לגיל 18 כמוכר אחד (למעט ילדים כאלה נשואים או בן זוג שחי בנפרד). במילים אחרות, הפטור הוא לתא המשפחתי.

המסלולים לזכאות לפטור ממס שבח – סעיף 49ב לחוק:

- הסעיף קובע 4 מסלולים לקבלת הפטור ממס שבח במכירת דירת מגורים מזכה:
1. פטור לדירת מגורים יחידה
 2. פטור לדירת מגורים שאינה יחידה
 3. פטור לדירת מגורים שקיבל המוכר בירושה
 4. פטור למוסד ציבורי שמוכר דירת מגורים מזכה שקיבל בירושה ועמד בתנאי הסעיף (מיום 17.3.00)

פטור במכירת דירת מגורים יחידה – סעיף 49 ב(2) לחוק

מכירת דירת מגורים מזכה יחידה (בישראל או ב"אזור") תהיה פטורה ממס אחת ל – 18 חודשים, בתנאי שבארבע השנים שקדמו למכירה לא היו לו בעת ובעונה אחת יותר מדירת מגורים אחת. במילים אחרות, כל שנה וחצי ניתן למכור דירת מגורים יחידה בפטור ממס.

מי שיש לו 2 דירות ויותר במועד המכירה או ב – 4 שנים שקדמו למכירה היו לו 2 דירות ויותר – לא יזכה לפטור ממס.

סעיף 49 ג לחוק קובע, כי לעניין סעיף 49ב(2) לחוק – יראו כדירת המגורים כיחידה גם אם יש למוכר בנוסף לדירה הנמכרת דירת מגורים אשר:

1. דירה שנרכשה לתחליף לנמכרת כשנה לפני המכירה
2. דירה בשכירות מוגנת
3. המוכר מחזיק בה פחות מ – 25%

סעיף 49 ד לחוק קובע, כי יראו כדירה נוספת בידי יחיד, אם הוא מחזיק ב – 25% או יותר ממניות איגוד מקרקעין, שבבעלותו של האיגוד דירת מגורים.

פטור במכירת דירת מגורים שאינה יחידה – סעיף 49ב(1) לחוק

מכירת דירת מגורים מזכה תהיה פטורה אם המוכר לא מכר ב – 4 שנים קודמות למכירה דירת מגורים אחרת בפטור ממס. אם מחזיק במספר דירות, ומוכר כ"א מהן בטווחים של מעל 4 שנים – פטור ממס.

הסעיף מונה מספר מכירות שלא יובאו בחשבון ולא ישללו את הפטור (אפילו בתוך תקופת ה – 4 שנים):

1. מתנה פטורה עפ"י סעיף 62 לילדו או לבן זוגו של נותן המתנה. לדוגמא אם בבעלותי 2 דירות מגורים ואני רוצה לתת במתנה לקרוב במתנה (בפטור לפי סעיף 62) ומיד לאחר מכן מכרתי את הדירה השנייה – יחול פטור על הדירה השנייה, זאת כיוון שממילא המכירה הראשונה פטורה ללא קשר לסעיף 49 לחוק.
2. מתנה פטורה לפי סעיפים 60 או 61.
3. מכירה פטורה לפי סעיפים 64, 65, 67, 69 ו-70.
4. מכירה פטורה לפי פסקה 5 (פסקה 5 – מכירתה של דירה שנתקבלה בהורשה הפטורה ממס).

פטור לדירה שנתקבלה בירושה – ס' 49 ב' (5)

מכירת דירת מגורים שנתקבלה בירושה ע"י המוכר, ובלבד שקיבל אותה בן זוגו של המוריש, צאצאיו של המוריש או צאצאיו של בן הזוג. תהיה פטורה ממס אם: המוריש היה בעליו של דירת מגורים יחידה (היתה לו רק דירה אחת) ואילו מכר אותה המוריש הוא היה פטור ממס.

סעיף 49 לחוק – מעניק פטור חד פעמי במכירת 2 דירות מגורים לשם רכישת דירת מגורים אחת גדולה במקומן. ניתן רק לתושב ישראל בהתאם לתנאים בסעיף: מגבלה על סכום הפטור, על הסכום שמשמש וכו'. יובהר, כי רק פעם אחת ניתן לנצל פטור זה.

סעיף 49 לחוק - הסעיף קובע את הכלל שדירת מגורים שנתקבלה במתנה (כדירה או ככסף) לא תוכל לקבל את הפטור ממס, אלא אם המוכר עומד בדרישה של תקופת צינון כאמור בסעיף. המטרה היתה: מניעת ניצול הפטורים של נישומים אחרים, ע"י העברת הדירה אליהם או מכירתה על ידם בפטור ממס. נציין כי עקרון התא המשפחתי כמוכר אחד משלים מטרה זו. ההוראה חלה רק על מתנה שהועברה בפטור ממס שכן אם מוסתה – אין "בריחה של מס". נציין כי תקופת הצינון מתחילה מהיום בו מלאו למוכר (למקבל הדירה) 18 שנים ובכך מונעים את הפחתת המס באמצעות קטינים.

חייב להתקיים קשר סיבתי בין המתנה (הכספים) לרכישת הדירה ולכן הסעיף לא חל, לדוגמא, על מתנות חתונה. גם אם בפועל שימשו את המקבל לרכישת דירת מגורים, לעניין זה – ראה פס"ד **בן איים** (כלומר אם הוא קיבל את המתנות מהחתונה והלך וקנה דירה, אזי בגלל שמדובר בהרבה מתנות ולא במתנה אחת – ניתק הקשר הסיבתי ולכן הסעיף לא חל).

הסעיף קובע חזקה חלוטה לפיה יש לראות את הדירה כאילו נתקבלה במתנה אם המוכר קיבל 50% מהמחיר שלה במתנה בתוך 3 שנים שקדמו למכירה (בפס"ד סיגל רפאלי נקבע כי הלוואה אינה מתנה, ואז בדרך הלוואה – אפשר לחמוק מהסעיף).

תקופת הצינון – ניתן לראות כי תקופת הצינון מושפעת ממספר גורמים ונעה בין 4 שנים לשנה. הגורמים הינם:

1. מגורי קבע.

2. קירבה משפחתית של נותן המתנה.
3. מעמדו האישי של המוכר (נשוי או לא).
4. התקופה נעה בין שנה לבין 4 שנים החל מגיל 18 (אם מדובר בקטין).