



עבודות חשבוניות חקירות

1642 (23)
מאי 2013

א.ג.ג.

הנדון: עדכוני חקיקה במיסוי במקרקעין ומס ערך מוסף

ביום 13.5.2013 פרסם שר האוצר מספר תיקונים בקובץ התקנות (ק"ת 7249) הנוגעים לעניין מיסוי מקרקעין ומס ערך מוסף כדלהלן:

א. מיסוי מקרקעין – מקדמה על חשבון מס שבח

בחוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב מיום 6.12.2011 (ס"ח 2324) בוטלו סעיפים קטנים (ב)-(ה) לסעיף 15 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, אשר מטילים חבות על הרוכש זכות במקרקעין להעביר מקדמה לרשויות המס על חשבון מס השבח בו חייב המוכר. במסגרת זו נקבע, כי תחילתו של התיקון (קרי, ביטול הסעיפים האמורים) הינו מיום 1.4.2013 ולגבי עסקאות שיתבצעו מיום זה ואילך. יחד עם זאת, במסגרת התיקון לחוק נקבע, כי שר האוצר (באישור ועדת הכספים של הכנסת) רשאי לדחות את מועד התחילה של התיקון. בצו שפורסם בקובץ התקנות לאחרונה אכן נדחה ביטולם של הסעיפים ליום 1.10.2013. המשמעות היא, כי עדיין חלה חובת תשלום מקדמה על הרוכש בהתאם להוראות סעיפים קטנים (ב)-(ה). התיקון הינו בתחולה רטרואקטיבית מ-1.4.2013. לא הובהר מה בשל עסקאות שבוצעו מה-1.4.2013 ועד ליום פרסום הצו ובהם לא בוצע ניכוי מס במקור.

ב. מס ערך מוסף – מע"מ על בסיס מזומן ליצרנים ותקופת דוח בת חודשיים לעוסקים קטנים

פורסמו שתי תקנות המאריכות את הוראת השעה בחוק מע"מ ובתקנותיו עד ליום 31.12.2014 כדלקמן:

1. דיווח על בסיס מזומן ליצרנים קטנים – תקנות מס ערך מוסף (הוראת שעה) (מס' 2), התשע"ג-2013:

בעסקאות של מכר נכס, על ידי עוסק שמתקיים בו האמור בסעיף 2(ד) לתוספת א' להוראות מס הכנסה (ניהול פנקסי חשבונות), התשל"ג-1973 (יצרנים קטנים אשר מחזור עסקאותיהם אינו עולה על 1,950,000 ₪, ובעסקם לא יותר מ-6 מועסקים), יחול החיוב במס עם קבלת התמורה ועל הסכום שנתקבל (בסיס מזומן). הוראת השעה הוארכה עד 31.12.14.

2. דיווח אחת לחודשיים לעוסקים עם מחזור נמוך – תקנות מס ערך מוסף (הארכת התקופה שבסעיף 29(ב1) לחוק), התשע"ג-2013. תקופת דוח של עוסקים שמחזור עסקאותיהם השנתי הוא עד 1.5 מיליון ₪ תהא בת חודשיים. הוראת השעה הוארכה עד 31.12.14.

בכבוד רב,

הוכן בלשכת רואי חשבון בישראל



שרות חוץ לאלקוחות החברים

1640 (21)
מאי 2013

א.ג.ג.

הנדון: הארכת תקופת הוראת השעה בגין מס רכישה על דירת מגורים עד ליום 31.12.2014
(ס"ח 2395 – מיום 6.5.2013)

1. כללי

בסעיף 2 לחוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים – הוראת שעה), התשע"א-2011 (להלן – הוראת השעה), נקבעה הוראת שעה ולפיה במכירת זכות במקרקעין שאינה דירה יחידה, שנעשתה בתקופה שמיום י"ז באדר א' התשע"א (21 בפברואר 2011) עד יום י"ח בטבת התשע"ג (31 בדצמבר 2012), ישולם מס רכישה מוגדל בשיעורים הקבועים להלן, משווי הזכות הנמכרת (בערכים של חודש ינואר 2011):

- (1) על חלק השווי שעד מיליון שקלים חדשים – 5%;
- (2) על חלק השווי העולה על מיליון שקלים חדשים ועד שלושה מיליון שקלים חדשים – 6%;
- (3) על חלק השווי העולה על שלושה מיליון שקלים חדשים – 7%.

כחלק ממדיניות הממשלה להביא לצמצום נתח השוק של רוכשי דירות להשקעה, הוארכה התקופה שבה יחולו מדרגות מס הרכישה כאמור לעיל, עד יום ט' בטבת התשע"ה (31 בדצמבר 2014), וזאת בדרך של הוספת סעיף קטן (ג1ב)(2) לסעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין (שבה ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן – חוק מיסוי מקרקעין).

לצד התיקון האמור הוארכה עד יום ט' בטבת התשע"ה (31 בדצמבר 2014), גם התקופה שבה חלים שיעורי מס הרכישה המופחתים ליחיד שרכש דירת מגורים יחידה, שנקבעו בסעיף 3 להוראת השעה, וזאת בדרך של הוספת סעיף קטן (ג1ב)(2) לסעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין. באופן זה הפטור ממס רכישה ייקבע עד לחלק השווי מהזכות הנמכרת עד 1,470,560 שקלים חדשים, זאת במקום עד לחלק השווי שד 1,241,110 שקלים חדשים כפי שקבוע כיום בסעיף 9(ג1א)(2)(א) לחוק מיסוי מקרקעין.

להלן יפורטו שיעורי מס הרכישה על דירות מגורים:

2. מס רכישה על דירת מגורים נוספת בתקופה שמיום 21.2.2011 ועד 31.12.2014¹

על רכישות בתקופה 21.2.2011 ועד 31.12.2014

- (1) על חלק השווי שעד 1,089,350 ₪ - 5%;
- (2) על חלק השווי העולה על 1,089,350 ₪ עד 3,268,040 ₪ - 6%;
- (3) על חלק השווי העולה על 3,268,040 ₪ - 7%.

¹ על פי חוק מיסוי מקרקעין, מתעדכנים הסכומים מידי שנה ושנה בהתאם לשיעור עליית המדד. הסכומים בחוזר זה מעודכנים לרכישות שבוצעו החל מיום 16 בינואר 2013.

3. מס רכישה על רכישת דירת מגורים יחידה בתקופה שמיום 21.2.2011 ועד 31.12.2014²

על רכישת דירת מגורים יחידה מוענקים הקלות במס רכישה. ההקלות מוענקות לרכישת דירת מגורים ע"י יחיד, בהתקיים אחר מהתנאים הבאים:

- א. הדירה שרכש היא דירתו היחידה³.
- ב. במידה והדירה שרכש היא דירה שנייה בבעלותו, דירת המגורים הראשונה (דירה יחידה) תימכר תוך 24 חודשים מיום רכישת הדירה השנייה ואם רכש את הדירה השניה מקבלן – תוך 12 חודשים ממועד קבלת החזקה בדירה.

לעניין זה: (1) יראו רוכש ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים, למעט ילד נשוי – כרוכש אחד; (2) שווי הזכות הנמכרת במכירת זכות במקרקעין לרוכש הנמנה עם קבוצת רכישה יהיה שווי המכירה של הנכס הבנוי שהוא דירה המיועדת לשמש למגורים.

בתקופת הוראת השעה מוענקות הקלות נוספות על שיעורי מס רכישה של דירת מגורים יחידה.

על רכישות בתקופה 21.2.2011 ועד 31.12.2014

- (1) על חלק השווי שעד 1,470,560 ₪ - לא ישולם מס;
- (2) על חלק השווי העולה על 1,470,560 ₪ ועד 1,744,270 ₪ - 3.5%;
- (3) על חלק השווי העולה על 1,744,270 ₪ - 5%.

בכבוד רב,

הוכן בלשכת רואי חשבון בישראל

² על פי חוק מיסוי מקרקעין, מתעדכנים הסכומים מידי שנה ושנה בהתאם לשיעור עליית המדד. הסכומים בחוזר זה מעודכנים לרכישות שבוצעו החל מיום 16 בינואר 2013.

³ חל גם אם לרוכש יש בנוסף עליה: דירת מגורים שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני 1.1.1997, או דירת מגורים שחלקו של הרוכש בה הוא פחות מ-25%.