

”הדגשים בכללי המיסוי והדיווח,

לרבות תושבי חוץ”

לשבת עורכי הדין חיפה - 24.2.2014

עו”ד ורו”ח קובי צרפתי

# תושב ישראל ותושב חוץ - כללי

- תיקון מספר 76 לחוק מיסוי מקרקעין הקנה חשיבות רבה לנושא התושבות לצורכי מס.
- תושב חוץ אינו זכאי עוד לפטור ממס רכישה.
- בשנת 2014 מדרגת מס הרכישה ההתחלתית עברו - 5%.
- תושב חוץ אינו זכאי עוד לפטור ממס שבח, למעט בתנאי מסוים.
- ההגדרות החדשות של "תושב ישראל" ו"תושב חוץ" בחוק מיסוי מקרקעין מפנות להגדרות הרלוונטיות בסעיף 1 לפקודת מס הכנסה.

# תושב ישראל – פקודת מס הכנסה

## תושב ישראל (סעיף 1 לפקודה)

(1) מבחן מרכז החיים

(2) חזקות הימים (ניתנות לסתירה)

## (1) מבחן מרכז החיים

"לשם קביעת מקום מרכז חייו של יחיד, יובאו בחשבון מכלול קשריו המשפחתיים, הכלכליים והחברתיים, ובהם בין השאר:

(א) מקום ביתו הקבוע;

(ב) מקום המגורים שלו ושל בני משפחתו;

(ג) מקום עיסוקו הרגיל או הקבוע או מקום העסקתו הקבוע;

(ד) מקום האינטרסים הכלכליים הפעילים והמהותיים שלו;

(ה) מקום פעילותו בארגונים, באיגודים או במוסדות שונים;"

# תושב ישראל – פקודת מס הכנסה (המשך)

## תושב ישראל (סעיף 1 לפקודה) - המשך

### (2) חזקות הימים

**"חזקה היא שמרכז חיוו של יחיד בשנת המס הוא בישראל -**

(א) אם שהה בישראל בשנת המס 183 ימים או יותר;

(ב) אם שהה בישראל בשנת המס 30 ימים או יותר, וסך כל

תקופת שהייתו בישראל בשנת המס ובשנתיים שקדמו לה

הוא 425 ימים או יותר; "

**חזקות הימים אינן חזקות חלוטות - החזקות ניתנות**

**לסתירה הן ע"י היחיד והן ע"י פקיד השומה.**

# תושב חוץ – פקודת מס הכנסה

## תושב חוץ (סעיף 1 לפקודה)

- "מי שאינו תושב ישראל, וכן יחיד שהתקיימו בו כל אלה:
- (א) הוא שהה מחוץ לישראל 183 ימים לפחות, בכל שנה, בשנת המס ובשנת המס שלאחריה;
- (ב) מרכז חייו לא היה בישראל, כאמור בפסקה (א)(1) להגדרה "תושב ישראל" או "תושב", בשתי שנות המס שלאחר שנות המס האמורות בפסקת משנה (א); "

# מס רכישה – תושב חוץ לעומת תושב ישראל - 2014

מדרגות מס	רוכש דירה נוספת / רוכש "תושב חוץ" או תאגיד	רוכש דירה יחידה - יחיד "תושב ישראל"
0%	-	0 – 1,517,210 ₪
3.5%	-	1,517,211 – 1,799,605 ₪
5%	0 – 1,123,910 ₪	1,799,606 – 4,642,750 ₪
6%	1,123,911 – 3,371,710 ₪	-
7%	3,371,711 – 4,642,750 ₪	-
8%	4,642,751 – 15,475,835 ₪	4,642,751 – 15,475,835 ₪
10%	15,475,836 ₪ ומעלה	15,475,836 ₪ ומעלה

# מס רכישה – תושב חוץ לעומת תושב ישראל – 2015 ואילך

מדרגות מס	רוכש דירה נוספת / רוכש "תושב חוץ" או תאגיז	רוכש דירה יחידה - יחיד "תושב ישראל"
0%	-	0 – 1,517,210 ₪
3.5%	0 – 1,089,435 ₪	1,517,210 – 1,799,605 ₪
5%	1,089,436 – 4,642,750 ₪	1,799,606 – 4,642,750 ₪
8%	4,642,750 – 15,475,835 ₪	4,642,751 – 15,475,835 ₪
10%	15,475,835 ₪ ומעלה	15,475,836 ₪ ומעלה

## תושב חוץ – חבות במס שבח

**הכלל – תושב חוץ אינו זכאי לפטור ממס שבח!**  
הרציונאל – הרחקת משקיעים זרים משוק הנדל"ן.

### החריג לכלל

תושב חוץ ייהנה מפטור ממס שבח רק אם אין לו דירת מגורים אחרת במדינת תושבותו (הגם אם הדירה הנמכרת הינה דירתו היחידה בישראל).

**על תושב החוץ להמציא אישור משלטונות המס באותה מדינה כי אין לו (ולתא המשפחתי שלו) דירה כאמור.**  
רשות המיסים לא תסתפק בתצהיר או כל מסמך אחר למעט אישור משלטונות המס באותה מדינה.

יודגש – זכאותו לפטור תיבחן גם בהתאם לשאר התנאים הקבועים בפרק חמישי 1 לחוק מיסוי מקרקעין.



# דירת מגורים מזכה - תזכורת

## "דירת מגורים מזכה"

**"דירת מגורים"** (סעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין)  
" דירה או חלק מדירה, **שבנייתה נסתיימה** והיא **בבעלותו**  
או בחכירתו של **יחיד**, ומשמשת למגורים או מיועדת  
למגורים לפי טיבה, למעט דירה המהווה מלאי עסקי לעניין  
מס הכנסה. "

**"דירת מגורים מזכה"** (סעיף 49(א) לחוק)  
"דירת מגורים ששימשה **בעיקרה למגורים** לפחות באחת  
משתי התקופות הבאות: ארבע השנים שקדמו למכירתה,  
או ארבע חמישיות מהתקופה שבשלה מחושב השבח. "

# טופס 7912 – הצהרת רוכש דירת מגורים יחידה

# וטופס 7913 – הצהרת מוכר דירת מגורים מזכה

ג. הצהרה המוכרים

לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, אני מצהיר/ה בזה כי אני תושב ישראל כהגדרתו בסעיף 1 לפקודת מס הכנסה ואני עומד/ת בתנאים הבאים:

1. בשנה בה מכרתי את הדירה, איני נמצא בשנת הסתגלות כמשמעותה בסעיף 14 לפקודת מס הכנסה.
2. בשנת מכירת הדירה, אשהה בישראל מעל 183 ימים, ולא יחולו עלי תקנות מס הכנסה (קביעת יחידים שיראו אותם כתושבי ישראל וקביעת יחידים שלא יראו אותם כתושבי ישראל, התשס"ו - 2006).
3. בשנת מכירת הדירה, מרכז החיים שלי הוא בישראל.
4. בשנת מכירת הדירה, לא אטען בדוח לרשות המסים שהנני תושב חוץ.
5. בשנת מכירת הדירה לא פניתי ולא אפנה לרשות המסים לקבלת החלטת מיסוי או פטור כלשהוא שיגדירו את מעמדי כתושב חוץ.
6. משרד השומה בו מתנהל תיקי \_\_\_\_\_ לא קיים לי או לבן/בת זוגי תיק במס הכנסה
7. בימים אלה לא מתנהל ביני לבין רשות המסים הליך אזרחי בעניין תושבותי.
8. אני מתחייב/ת כי אם יחול שינוי כלשהוא באחד או יותר מהתנאים לעיל, בשנת מכירת הדירה, אעדכן את מנהל מס שבח באופן מיידי בדבר השינוי.

ידוע לי כי הצהרה זו והשומה שתקבע לי במס שבח, אינן מהוות קביעה לעניין מעמדי כיחיד תושב ישראל או יחיד תושב חוץ, נושא זה ייבדק ויוכרע ע"י פקיד השומה.

# טופס 7912 וטופס 7913

## הסבר ודגשים למילוי הטפסים:

- הטפסים מהווים הצהרה משפטית לפיה המוכר או הרוכש (לפי העניין) מצהיר שהוא תושב ישראל לצורכי מס.
  - הדדיות עם פקיד השומה.
  - **"שנת הסתגלות"** – שנת "התאקלמות" עבור עולה חדש או תושב חוזר ותיק.
- לפי סעיף 14(ב) לפקודת מס הכנסה, לא יראו יחיד שהיה לתושב ישראל לראשונה או לתושב חוזר ותיק, כתושב ישראל, **במשך שנה אחת** מהמועד שבו עלה או שב לישראל, במידה ובחר בשנת הסתגלות (אפשרות הבחירה מוגבלת ל- 90 ימים ממועד עלייתו/חזרתו).

# טופס 7914 - הצהרה לצורך חיוב במס שבח

## מקרקעין במכירת דירת מגורים מזכה חייבת

הצהרת המוכר/ת

כללי (יש למלא חלק זה אם כל המכירה חייבת במס)

רכשתי את הדירה בתאריך \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

בנייתה של הדירה הסתיימה  כן, הדירה היתה ראויה למגורים בתאריך \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  לא

קיבלתי את החזקה בדירה הנמכרת  כן, החזקה נמסרה לידי בתאריך \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  לא

הדירה הנמכרת שמשה בעיקרה למגורים  כן, מתאריך \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ עד תאריך \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  לא

(לעניין זה - דירה שמעל 50% משטחה משמש למגורים תחשב כדירה ששמשה בעיקרה למגורים)

לא נעשה בדירה שימוש כלשהוא מתאריך \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ עד תאריך \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

לדירה זכויות בנייה שלא נוצלו  לא  כן

הדירה הנמכרת שמשה מלאי עסקי לעניין מס הכנסה  לא  כן

מוכר הדירה נהנה מהטבות בגינה לפי פרק שביעי 1 לחוק עידוד השקעות הון  לא  כן

פירוט (צרף/י אסמכתאות) מקורות המימון לרכישת הדירה הנמכרת (למילוי רק אם הדירה נרכשה בתוך 4 השנים שקדמו ליום מכירתה):

משכנתא \_\_\_\_\_ חסכונית \_\_\_\_\_ מתנות \_\_\_\_\_ אחר \_\_\_\_\_ קיבלתי את הדירה במתנה  כן  לא

זכאות לחישוב עפ"י סעיף 48א(ב2)

המכירה הינה לקרוב  לא  כן

מכרתי דירות מגורים מזכות אחרות בחישוב לפי סעיף 48א(ב2) בתקופת המעבר  לא  כן, מספר הדירות שנמכרו בחישוב זה \_\_\_\_\_

הדירה הנמכרת התקבלה במתנה פטורה לפי סעיף 62 לחוק בתקופה שמיום 1.8.2013 ועד 31.12.2017  לא  כן

(אם התשובה היא כן, יש לצרף טופס 7914 שימולא ע"י נותן המתנה)

הדירה הנמכרת התקבלה במתנה לפני 1.8.2013  לא  כן

אם התשובה היא כן: חלפה תקופת הצינון האמור לפי סעיף 149 בנוסחו ערב יום המעבר  כן  לא

# טופס 7914 – מכירת דירה מזכה חייבת במס

## הסבר ודגשים למילוי הטופס:

- יש למלא את הטופס רק במקרה של מכירת דירת מגורים מזכה לגביה מבקש המוכר חיוב במס - מס מלא או לפי חישוב ליניארי חדש.
- יש להצהיר על מכירת "דירת מגורים מזכה" כמובנה בחוק, ו/או על עמידה בתנאים לזכאות של החישוב הליניארי החדש בתקופת המעבר.
- אם ישנם מספר מוכרים שאינם בני-זוג או קטינים יגיש כל מוכר הצהרה נפרדת.
- סוג של הצהרת הון – נדרש לצרף אסמכתאות למקורות המימון לרכישת הדירה הנמכרת (אם נרכשה בתוך 4 שנים שקדמו ליום מכירתה).

## טפסים שעודכנו לאור הרפורמה

**טופס 7000 (ורוד)** - הצהרה על מכירת דירת מגורים מזכה פטורה שאינה כוללת זכויות בנייה. שולבה בקשה להחלת החישוב הליניארי החדש במקרה של מכירת דירה פטורה בשווי שמעל תקרת הפטור (4.5 מ' נש) והטופס הותאם לרפורמה בפטורים.

**טופס 2990א** - שומה עצמית למס שבח שמותאמת לחלוקה הליניארית של השבח הראלי בהתאם לחישוב הליניארי החדש.

**טופס 2988 (ורוד)** - טופס בדיד של בקשה לפטור במכירת דירת מגורים מזכה פטורה. בטופס שולבה התייחסות למבחני תושב ישראל והטופס הותאם לרפורמה בפטורים.

**טופס 7002 (כחול)** - הצהרה על מכירת זכות במקרקעין / פעולה באיגוד – עודכנה בטופס בקשה להחלת החישוב הליניארי החדש.

## אופן הגשת הצהרה – הוראת ביצוע 5/2013

### מכירת דירת מגורים מזכה חייבת - טופס 7002

• במקרה שהמוכר מבקש להחיל עליו את החישוב הליניארי החדש יש לצרף להצהרה טופס 7914.

• בכל מקרה יש לצרף להצהרה שומה עצמית בטופס 2990 (חישוב רגיל) או 2990א (חישוב ליניארי חדש).

### מכירת דירת מגורים מזכה פטורה ללא זכויות בניה - טופס 7000

• במקרה ששווי המכירה עולה על גובה התקרה (4.5 מ' נח) והמוכר מבקש להחיל עליו את החישוב הליניארי החדש יוגש גם טופס 7914.

• במקרה כזה יש להגיש גם שומה עצמית לגבי החלק העודף.

### מכירת דירת מגורים מזכה פטורה הכוללת זכויות בניה - טופס 7002

• להצהרה יצורף טופס 2988 (בקשה לפטור לדירה מזכה) וטופס 7914 אם מבוקש להחיל חישוב ליניארי חדש, וכן שומה עצמית.

## איגוד מקרקעין

- תיקון מס' 76 לחוק קבע כי הקצאת מניות ב"איגוד מקרקעין" חייבת במס רכישה (החל מיום 1.8.13).
- ההגדרה של "פעולה באיגוד" תוקנה כך שלעניין מס רכישה, הקצאת מניות באיגוד מקרקעין, לרבות במקרים בהם הדילול במניות לאור ההקצאה אינו מהותי, תיחשב לאירוע מס ותחויב במס רכישה.
- בנסיבות בהן בעקבות פעולת ההקצאה לא שונו שיעורי ההחזקה בחברה, קרי בוצעה הקצאה פרורטה, לא תקום חבות במס רכישה ובתנאי שההקצאה אינה מטיבה עם בעלי מניות קיימים (ראו הו"ב 4/2013 מיום 13.10.13).
- לעניין מס שבח – הקצאת מניות באיגוד מקרקעין תמשיך לא להיחשב כאירוע מס.  
הערה: זאת להבדיל ממכירת מניות באיגוד מקרקעין אשר הינה אירוע מס הן לצורכי מס שבח והן לצורכי מס רכישה.



# איגוד מקרקעין (המשך)

## הקצאת מניות באיגוד מקרקעין – דוגמא

- שמעון מחזיק בכל הון המניות של חברה ששווייה 10 מיליון ₪, אשר כל נכסיה הם בנייני משרדים להשכרה.
- לטובת רכישת בניין משרדים מגייס שמעון את חברו רמי אשר משקיע בחברה 5 מיליון ₪ ביום 30.11.13, תמורת מניות בחברה.

## האם יחול מס רכישה?

- החברה הינה "איגוד מקרקעין" כהגדרתו בסעיף 1 לחוק.
- הקצאת המניות חייבת במס רכישה לאור תיקון סעיף 9(ב)(1) לחוק, החל מיום 1.8.13.
- יחול מס רכישה בסך 300,000 ₪ ( $= 5,000,000 * 6\%$ ).

## דוגמא – דירה יחידה

- יואב, תושב ישראל, מוכר ביום 31.12.2014 דירת מגורים יחידה בשווי של 3 מיליון ₪.
- דירה זו נרכשה על ידו ביום 1.1.2010.
- הדירה נרכשה בשווי רכישה של 1 מיליון ש"ח.
- כמו כן, יואב לא מכר בפטור ממס דירה אחרת במהלך תקופה זו.

### מהי חבות המס של יואב?

- יואב זכאי לפטור מלא ממס בגין השבח (2 מיליון ₪).

## דוגמא – תקרת פטור וחישוב ליניארי

- יאיר, תושב ישראל, מוכר ביום 31.12.2016 דירה בת"א, בתמורה לסך של 6 מיליון ₪.
- דירה זו נרכשה על ידו ביום 1.1.2007 בשווי רכישה של 2 מיליון ש"ח.
- במהלך השנים לא היו בבעלותו דירות נוספות.

**מהי החבות במס שבח של יאיר ?**

1.1.2007	יום רכישה	6,000,000	שווי מכירה
31.12.2016	יום מכירה	<u>2,000,000</u>	שווי רכישה
10	משך ההחזקה בדירה (שנים)	<b>4,000,000</b>	<b>שבח</b>
3	תקופה החייבת במס החל מיום 1.1.2014 (שנים)	4,500,000	תקרת פטור בגין "דירה יחידה"
<b>25%</b>	<b>שיעור מס</b>		
		6,000,000-4,500,000	יתרה העולה על תקרת הפטור
		1,500,000	
		<u>1,500,000/6,000,000*2,000,000</u>	שווי רכישה יחסי
		500,000	
		1,500,000-500,000	שבח חייב במס
		<b>1,000,000</b>	<b><u>פיצול ליניארי</u></b>
			יתרת שבח ריאלי לאחר יום המעבר
		3/10*1,000,000	
		300,000	
		<b>25%*300,00</b>	<b>חבות במס</b>
		<b>75,000</b>	

## דוגמא – "מרובה דירות"

- ביום 1.1.2014 ראובן היה הבעלים של דירת מגורים בחדרה ודירת מגורים בגדרה.
- ביום 1.5.2014 ראובן מכר את דירתו בגדרה אשר נרכשה ביום 1.1.2006 בסך 1,000,000 ₪, בתמורה לסך של 2,000,000 ש"ח,

**מהי החבות במס של ראובן?**

## דוגמא – "מרובה דירות"

### חבותו במס של ראובן:

- ראובן אינו זכאי לפטור מלא (בגין "דירה יחידה") בגין המכירה מאחר וביום המעבר היה "מרובה דירות".
- יחד עם זאת, לאור תחולת החישוב הליניארי ישלם מס בסך 10,000 ₪ בלבד, מאחר והשבח הריאלי חייב במס רק בגין 4 חודשים מתוך תקופה ממושכת של יותר משמונה שנים בה החזיק בדירה.

- מספר החודשים בהם החזיק בדירה:  $12 \cdot 8 + 4 = 100$
- שבח:  $1,000,000 - 2,000,000 = 1,000,000$
- שבח חייב במס:  $1,000,000 / 100 \cdot 4 = 40,000$
- חבות במס:  $40,000 \cdot 25\% = 10,000$

## דוגמא – 3 דירות ביום המעבר

- טלי, תושבת ישראל, מכרה ביום 1.1.2014 את דירת מגוריה בנתניה בסך של 2 מיליון ₪.
- דירה זו נרכשה על ידה ביום 1.1.2012 בשווי רכישה של 1 מיליון ש"ח.
- כמו כן, טלי מחזיקה בדירה נוספת בחיפה בה מתגוררת בתה, אותה טלי רכשה ביום 1.1.2008 בשווי רכישה של 2 מ' ₪, ודירת מגורים בת"א שנרכשה על ידה בשנת 2000.

**מה הייתה חבותה במס שבח במכירת הדירה בנתניה?**

1.1.2012	יום רכישה
1.1.2014	יום מכירה
2	משך ההחזקה בדירה (שנים)
0	תקופה החייבת במס החל מיום 1.1.14 (שנים)
<b>25%</b>	<b>שיעור מס</b>

שווי מכירה 2,000,000

שווי רכישה 1,000,000

**1,000,000 שבח**

### פיצול ליניארי

יתרת שבח ריאלי  
לאחר יום המעבר

$1,000,000 * 0/2$   
מס מזערי בלבד  
(שואף לאפס)

0

**0 חבות במס**

### הערות:

בגין השבח שנצבר עד ליום 31.12.2013 (1,000,000) חל פטור.



## דוגמא – 3 דירות ביום המעבר - המשך

- ביום 31.12.2017 מחליטה טלי למכור גם את דירתה בחיפה במחיר של 4 מ' ש"ח.
- יוזכר, כי טלי רכשה דירה זו ביום 1.1.2008 בשווי רכישה של 2 מ' ש"ח.

**מהי החבות במס שבח בעת מכירת הדירה בחיפה  
(מכירת דירה שנייה) ?**

1.1.2008	יום רכישה
31.12.2017	יום מכירה
10	משך ההחזקה בדירה (שנים)
4	תקופה החייבת במס החל מיום 1.1.14 (שנים)
<b>25%</b>	<b>שיעור מס</b>

שווי מכירה 4,000,000

שווי רכישה 2,000,000

**2,000,000** שבח

### פיצול ליניארי

יתרת שבח

ריאלי לאחר

יום המעבר

$2,000,000 * 4/10$

800,000

$25% * 800,000$

**200,000**

**חבות במס**

### הערות:

בגין השבח שנצבר עד ליום 31.12.2013 (1,200,000) חל פטור.

## דוגמא – 3 דירות ביום המעבר - המשך

ביום 1.1.2018 טלי מעוניינת למכור את דירתה בת"א (הדירה השלישית) ופונה אלייך לייעוץ בנושא.

**האם טלי זכאית לפטור ממס שבח או לחישוב ליניארי?**

## דוגמא – 3 דירות ביום המעבר - המשך

- טלי זכאית לפטור ממס לפי סעיף 49ב(2) לחוק ("דירה יחידה").
- ביום המכירה תהא זו דירתה היחידה;
- טלי בעלת הזכות בדירה בתקופה הממושכת מ- 18 חודשים;
- טלי לא ניצלה פטור ממס לפי סעיף 49ב(2) לחוק ב- 18 חודשים אלה.

## דוגמאות – הוראות המעבר

- שלומי, תושב ישראל, מוכר ביום 31.12.2015 את דירת מגוריו בנהרייה בסך של 3 מיליון ₪.
- דירה זו נרכשה על ידו ביום 1.1.2012 בשווי רכישה של 1 מיליון ש"ח.
- כמו כן, שלומי מחזיק ב-50% מהזכויות בדירת מגורים בעכו שנרכשה ביחד עם חברו ביום 1.1.2008, אותם הוא מעוניין למכור ביום 31.12.2015 במיליון ₪.
- שווי הרכישה של מחצית הזכויות הינו 600,000 ₪.
- יצוין, כי שלומי מכר ביום 31.12.2012 דירת מגורים בפטור ממס שבח.

**מהי החבות במס שבח בעת מכירת הדירה והזכויות?**

1.1.2012	יום רכישה
31.12.2015	יום מכירה
4	משך ההחזקה בדירה (שנים)
2	תקופה החייבת במס החל מיום 1.1.14 (שנים)
25%	שיעור מס

דירה בעכו	דירה בנהרייה	
1,000,000	3,000,000	שווי מכירה
<u>600,000</u>	<u>1,000,000</u>	שווי רכישה
400,000	2,000,000	שבח
		<u>פיצול ליניארי</u>
		יתרת שבח ריאלי לאחר יום המעבר
$2,000,000 * 2/4$	1,000,000	
$25% * 1,000,000$	<b>250,000</b>	חבות במס

### הערות:

בגין השבח שנצבר עד ליום 31.12.2013 (1,000,000) חל פטור.  
**לפי פרשנות מחמירה - בגין מכירת הזכויות בדירה בעכו יחול מס מלא בסך של 100,000 ש"ח ( $25% * 400,000$ ).**  
**לפי פרשנות מקלה - שלומי זכאי לפיצול ליניארי גם בגין הדירה השנייה בעכו.**  
 יוער, כי החזקה בלמעלה משליש מהזכויות מהווה החזקה בדירה נוספת.

## דוגמא – רכישה בתקופת המעבר

- מיטל, תושבת ישראל, רכשה ביום 1.1.2014 דירה בת"א בשווי 3 מ' נה וברמת גן בשווי 2 מ' נה.
- ביום 31.12.2016 מיטל מוכרת את הדירה בת"א ב- 4 מיליון ש"ח וביום 31.12.2018 היא מוכרת את הדירה ברמת גן ב- 4 מיליון נה.
- אין בבעלותה של מיטל דירות נוספות.

**מהי החבות במס שבח בעת מכירת הדירות?**

## דוגמא – רכישה בתקופת המעבר - המשך

• בגין מכירת הדירה בת"א יחול מס בשיעור של 25%.

חבות המס תהא 250,000 ₪ ( $25\% * 1,000,000 =$ )

**מה תהא חבות המס במכר ברמת גן ?**



# דוגמא – רכישה בתקופת המעבר - המשך

מיטל תהיה פטורה ממס בעת מכירת הדירה ברמת גן

לפי סעיף 49ב(2) לחוק ("דירה יחידה").

# היערכות לאור הרפורמה

## המלצות וטיפים

- לבחון היטב את שאלת התושבות לצורכי מס של הלקוחות (רוכשי ומוכרי דירות).
- לייעץ ללקוחות לתעד ולשמור מסמכים, לרבות חוזים, קבלות בגין שכ"ט וייעוץ (שמאי, מתווך, עו"ד וכו'), השבחה (שיפוצים) ומימון (משכנתא).
- שבח ריאלי ניתן לקיזוז מול הפסדי הון.
- לא למהר לנצל פטור!
- פעמים רבות עריכת שומה עצמית עשויה ליצור הפסד אשר ניתן לקיזוז בהתחשב בניכויים, לרבות מס רכישה, פחת, השבחות, שכ"ט, ובייחוד הוצאות ריבית (משכנתא).
- לשקול מעורבות רו"ח בעריכת השומה העצמית – קיזוז הפסדים, פריסת שבח, דיווחים הדדיים בהצהרות הון וכיוצ"ב.



**תודה על  
ההקשבה**

# קובי צרפתי

עו"ד ורו"ח (ישראל, ארה"ב)

שותף מנהל שלוחת חיפה

אלתר ושות', משרד עו"ד

שד' פל-ים 2, חיפה

טל. 04-8622191

נייד 052-2412430

[koby@altertax.co.il](mailto:koby@altertax.co.il)