



העלייה החדה והמתמשכת במחירי הדירות הניעה את המחוקק לפעול במספר מישורים במטרה להגדיל את היצע הדירות בשוק. בין יתר ההסדרים העוברים עדכון ורוויזיה, אישרה לאחרונה מליאת הכנסת את **חוק מיסוי מקרקעין (הגדלת היצע של דירות מגורים – הוראת שעה), התשע"א – 2011**. נעמוד בקצרה על עיקרי התיקון:

העלות שיעורי מס רכישה לקוני דירות להשקעה - סעיף 2 לחוק מסדיר העלות שיעורי מס רכישה ברכישת דירות להשקעה (שאינן דירות יחידות) למשך שנתיים - החל מ- 21 בפברואר 2011 ועד סוף 2012. מדרגות המס החדשות: על חלק השווי שעד 1 מיליון ₪ ישולם מס רכישה בשיעור 5%; על חלק השווי שבין 1 ל- 3 מיליון ₪ - 6%; ועל חלק השווי הגבוה מ- 3 מיליון ₪ - 7%.

הפחתת מס רכישה לקוני דירת מגורים יחידה - סעיף 3 לחוק מפחית את מס הרכישה לסקטור של רוכשי הדירות לשימוש עצמי - קוני דירה יחידה, גם כן לתקופה של שנתיים, החל מ- 21 בפברואר 2011 ועד סוף 2012. מדרגות מס הרכישה החדשות הינן: חלק השווי שעד 1,350,000 ₪ פטור; על חלק השווי העולה על 1,350,000 ₪ ועד 1,601,210 - 3.5%; על חלק השווי העולה על 1,601,210 ₪ - 5%.

הרחבת הפטור ממס שבח למוכרי דירות מגורים - סעיף 6 לחוק מעניק פטור ממס שבח במכירה של דירת מגורים, הנמכרת בתקופה שבין 1 בינואר 2011 ל- 31 בדצמבר 2012, וזאת בנוסף על הפטורים הקיימים על פי כל דין, וללא קשר למכירות שבוצעו טרם התקופה הקבועה לעיל, הכל עד לתקרה של 2.2 מיליון ₪ לדירה. במכירה בסכום גבוה יותר, ישולם מס שבח רק על היתרה. בפטור מיוחד זה ניתן להשתמש פעמיים. בהסדר זה גלומה הטבה משמעותית לבעלי מספר דירות מגורים - האפשרות לממש כיום בשוק גבוה דירה אחת או שתי דירות, ללא חבות מס שבח (עד התקרה הנ"ל), ללא כל תלות בתקופות הצינון וההמתנה הקבועות בהסדרי הפטור הרגילים המתייחסים לדירת מגורים מזכה. לפטור זה מספר חריגים הקבועים בסעיף.

הפחתת מס שבח במכירת מקרקעין המיועדים לבנייה למגורים - סעיף 5 לחוק מעגן הטבה ליחיד המוכר קרקע המיועדת למגורים - שיעור המס המופחת יהא לפי שיעור המס השולי של היחיד, אך לא יותר מ- 20%. התנאים לתחולת המס המופחת: 1. יום הרכישה של הזכות במקרקעין - 1 באפריל 1961 ועד 6 בנובמבר 2001. 2. יום המכירה של הזכות במקרקעין - 15 בנובמבר 2010 עד 31 בדצמבר 2011. 3. קיימת בנוגע לקרקע תכנית המתירה בנייה של 8 דירות לפחות המיועדות לשמש למגורים בהתאם לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965. 4. השלמת בניית 8 יחידות דיור או 80% מהדירות, לפי הגבוה, תוך 36 חודשים ממועד המכירה (קבלת טופס 4 תחשב להשלמת הבנייה בהתאם לחוק). ההסדר לא יחול על מכירת קרקע שנהנית מפטור אחר ממס, מלא או חלקי, או על מכירה ללא תמורה או מכירה בין קרובים, אך הנישום רשאי לבחור האם ליהנות מתחולת סעיף זה או מההקלות וההטבות האחרות להן הוא זכאי.

ייחודו של התיקון בכך שהוא מהווה ניסיון להשפיע על מגמות בשוק הדיור בטווח הקצר, במובחן מצעדים אחרים בהם נקטה הממשלה לאחרונה (כדוגמת שינוי ההסדרים הנוגעים לעסקאות פינני בינוי), המיועדים להשפיע בטווח הבינוני והארוך. בין אם יצלח המהלך ובין אם לאו, להסדרים דלעיל השלכות מיידיות על רוכשי דירות וכן הם מהווים הזדמנות לניצול הטבות לבעלי מספר דירות ולחלק מבעלי קרקעות המיועדות לבנייה למגורים.

נדגיש כי האמור לעיל הנו מידע כללי בלבד. נשמח לעמוד לרשותכם בכל שאלה או הבהרה נוספת בעניין זה.

**מצוקת דיור?
שינויים בהסדרי מיסוי
מקרקעין לשם הגדלת
היצע הדירות.**

**פברואר 2011
אדר תשע"א**

**למידע נוסף בעניין זה
ניתן לפנות אל:**

עו"ד ירון גרופמן
03-6846035
yaron@tadmor.com

עו"ד מירי כהן - ונונו
03-6846007
miri@tadmor.com

מזכר זה כולל מידע כללי וחלקי בלבד ואינו מהווה ייעוץ משפטי או תחליף לייעוץ משפטי פרטני. מזכר זה מוגש כשירות ללקוחותינו, תוך הבהרה שמקרה ספציפי טעון בדיקה ודין.

תדמור ושות', עורכי דין
מרכז עזריאלי 5
המגדל המרובע
דרך מנחם בגין 132
תל אביב 67021
טלפון 03-6846000
פקס 03-6846001
WWW.TADMOR.COM