

ועדת קניין ומקרקעין - מחוז מרכז

מאת:

עו"ד חני צ'רנובילסקי, יו"ר (משותפת) ועדת קניין ומקרקעין במחוז מרכז, יו"ר (משותפת) ועדת הקשר פתח תקווה במחוז מרכז, משרד עורכי דין חני צ'רנובילסקי
עו"ד אסף יצחקי, משרד עורכי דין אסף יצחקי



מאי 2022

מתי ניתן לקבל הקלה במס רכישה במקרה של אדם שיש לו דירה ועוד 1/3 דירה?

חוק מיסוי מקרקעין קובע כי בעת קניית זכות במקרקעין שהיא דירת מגורים נוספת, ישלם הרוכש מס רכישה בשיעור של 8% מסכום הדירה.

לעומת זאת, החוק מטיב עם מי שרוכש דירה יחידה כהגדרתה בחוק, מתוך מטרה סוציאלית המתחשבת ביכולתו הכלכלית של הרוכש. לכן נקבע שתושב ישראלי הרוכש 'דירה יחידה', יקבל הקלה בתשלום מס רכישה בהתאם לשיעורים הבאים:

- עד לסכום דירה של 1,805,545 ₪ הרוכש פטור באופן מלא מתשלום מס רכישה.
- מסכום של 1,805,545 ₪ ועד 2,141,605 ₪ ישלם הרוכש שיעור של 3% מס רכישה.
- מסכום של 2,141,605 ₪ ומעלה ישלם הרוכש שיעור של 5% מס רכישה.

המחוקק אף קבע כי יראו דירת מגורים כ'דירת יחידה' גם אם יש לרוכש, נוסף עליה, חלק מדירת מגורים שאינו עולה על שליש (1/3).

המשמעות - ניתן יהיה לקבל פטור/הקלה במס רכישה, גם אם לרוכש יש כבר שליש (1/3) דירה. האם במצב הפוך, כאשר בעלים של מלוא זכויות בדירת מגורים, רוכש בנוסף חלק בדירת מגורים שאינו עולה על שליש (1/3), האם הוא יהיה זכאי לקבל פטור/הקלה במס רכישה הניתנת לדירה יחידה? תשובה לשאלה זו ניתן למצוא בפסק דין ו"ע 20-01-25755 רוני טהרלב נ' מנהל מיסוי מקרקעין מחוז תל אביב, שניתן ביום 13/07/20.

במקרה זה, רכשה העוררת רוני טהרלב דירת מגורים בשנת 2004, ובשנת 2019 רכשה גם 20% בלבד מדירת מגורים נוספת.

לטענת העוררת, כל עוד התוצאה הסופית היא, שבבעלות הרוכש דירה שלמה וחלק בדירה שאינו עולה על שליש ממנה, אין לחייב את הרוכש במס הרכישה הרגיל החל על דירה נוספת, בגין אף אחת מהדירות. כך, בין אם הדירה השלמה נרכשה לאחר רכישת החלק בדירה (שאינו עולה על שליש) ובין אם החלק בדירה נרכש לאחר רכישת הדירה השלמה.

לטענתה, תוצאה המביאה לחיוב מס שונה, כנגזרת של סדר רכישות שונה, אינה הגיונית ואינה ראויה ואין לפרש את החוק באופן התומך בה.

בית המשפט לא קיבל את טענת העוררת, וקבע כי הן לשון החוק והן תכלית חקיקתו תומכים בעמדה לפיה רק סדר רכישות מסוים, לפיו,

רכישת חלק בדירה שאינו עולה על שליש תחילה ולאחר מכן רכישת דירה נוספת, הוא המבטיח את מתן ההקלה במס רכישה לדירה יחידה ברכישת הדירה הנוספת.

זכרו - סדר הרכישות הוא המבחן לזכאות בהטבת מס רכישה ולא התוצאה הסופית, לפיה מחזיק הרוכש בסופו של יום בדירת מגורים ועוד בשליש בדירה נוספת.

לפיכך, במקרה בו כבר יש בבעלות הרוכש דירה שלמה, היא תבוא בחשבון במניין דירותיו בבואו לרכוש חלק בדירה נוספת שאינו עולה על שליש.

מה קורה לגבי רכישת מספר חלקי דירות?

כאשר מדובר בחלקי דירות נפרדות, שכל אחד מהם אינו עולה על שליש מהדירה, והם אינם מצויים באותו בניין, אין חשיבות לסדר הרכישות לצורך קבלת הטבת מס רכישה של דירה יחידה בגינם.

מה קורה לגבי מס שבח?

יראו את דירת המגורים כדירתו היחידה של המוכר, לעניין הפטור ממס שבח הניתן לדירה יחידה, למרות שיש לו, נוסף עליה, חלק בדירה אחרת שאינו עולה על שליש ממנה.

לדוגמה, במצב בו למוכר יש דירת מגורים שלמה וגם חלק שאינו עולה על שליש דירה נוספת, ותחילה תימכר הדירה השלמה, המוכר יוכל ליהנות מפטור ממס שבח בגין דירה יחידה כהגדרתה בחוק עבור מכירת הדירה השלמה. שכן חלק דירה שאינו עולה על שליש, לא יבוא במניין דירות המוכר, לצורך קבלת פטור ממס שבח הניתן לדירה יחידה.

¹מעל סכום של 5,525,070, שיעור מס הרכישה הינו 10%.

יובהר, כי אין במידע שיימסר על ידי כותב המאמר ו/או מי מטעמו, אשר ניתן כשירות וולונטרי לציבור, כדי לשמש או להיחשב כייעוץ משפטי ו/או המלצה משפטית ו/או חוות דעת משפטית ו/או תחליף לייעוץ משפטי אצל עו"ד בעל מומחיות, ניסיון ו/או ידע בתחום המשפטי הרלוונטי ואין להסתמך על המידע בכל צורה שהיא. יובהר כי כל פעולה שתעשה על פי המידע הנאמר ו/או המוצג הינה על אחריות הקורא בלבד ולא יהא באילו כדי ליצור יחסי עורך דין לקוח בין הקורא ולשכת עורכי הדין ו/או מי מטעמה ו/או כותב המאמר, בין במישרין ובין בעקיפין ולשכת עורכי הדין ו/או מי מטעמה, אינם אחראים בשום צורה ואופן לתוצאות השימוש במידע המוצג ו/או הנאמר.

בברכת חברים וקריאה פורה, נשיאות הוועדה:

- עו"ד חני צ'רנובילסקי, יו"ר (משותפת)
- עו"ד שרה דיין- ינאי, יו"ר (משותפת)
- עו"ד שי אליאב, יו"ר (משותפת)
- עו"ד יניב אילן, יו"ר (משותפת)
- עו"ד בוריס פרלמן, יו"ר (משותפת)
- עו"ד שי זיכלינסקי, יו"ר (משותפת)
- עו"ד אורי סקוזה, יו"ר (משותפת)
- עו"ד עידן שטרית, מ"מ יו"ר
- עו"ד מאיר אביב, סגן יו"ר (משותפת)
- עו"ד יורם שר, סגן יו"ר (משותפת)
- עו"ד משה סויסה, סגן יו"ר (משותפת)

וחברי הוועדה