

פנינת הפרקליט

טור שבועי בעריכת עורכי הדין: אהרן (רוני) הרניק ורותם גלעדי משרד עו"ד אלון רום, הרניק, גלעדי

לדעת לבחור את הפטור (ממס שבח)

עו"ד רותם גלעדי

"מכירת דירת מגורים שהתקבלה בירושה" - לפי חלופת פטור זו במידה ואדם ירש זכויות בדירת מגורים והוא בן זוגו של המוריש או צאצאו של המוריש או בן זוגו של הצאצא, אזי הוא זכאי לפטור ממס במכירת דירה זו במידה והמוריש עצמו, אם היה בחיים והיה מוכר בעצמו את הדירה, היה זכאי לפטור ממס.

"פטור חד פעמי" - חלופת פטור זו ניתנת לתושב ישראל (ותאו המשפחה) באופן חד פעמי לכל ימי חייו במידה והוא עומד בתנאים המצטברים הבאים: א. שבנוסף לדירה הנמכרת כיום מכר המוכר בפטור ממס דירת מגורים בשנה הקודמת. ב. שווי 2 הדירות הנמכרות אינו עולה על 1,500,000 ₪. ג. שהמוכר רכש בשנה שלפני רכישת הדירה הנמכרת השנייה או בשנה שלאחר מכירתה דירה אחרת בשווי של לפחות 75% משווי 2 הדירות הנמכרות.

למען הסדר נציין, שעל מנת שדירה בכלל תוכר כדירת מגורים הזכאית לפטור על פי אחת החלופות הללו (המכונה בחוק "דירת מגורים מזכה") עליה לשמש בעיקרה למגורים ב-4 השנים שקדמו למכירתה או ב-4/5 מהתקופה שבשלה מחושב השבח על הדירה.

נחזור עתה למשה: אם היה משה בוחר להשתמש בחלופת הפטור של "מכירת דירת מגורים שהתקבלה בירושה" (בהנחה שאכן התקיימו תנאי חלופת פטור זו), הרי שכעבור שנתיים יכול היה להשתמש בחלופת הפטור הנפוץ במכירת דירת המגורים הנוספת וכך להימנע מלשלם את מס השבח ששילם בגינה.

נושא זה של פטורים מתשלום מס שבח הינו רחב ומורכב וקצרה היריעה בטור זה מכדי להכילו. ואולם, החשוב מכל הוא שתבינו שקיימות מספר חלופות לפטור ממס שבח ושכדאי מאוד להתייעץ עם איש מקצוע לפני שמחליטים באיזו חלופת פטור להשתמש, כי לעיתים, כמו במקרה של משה, בחירת חלופת הפטור הנכונה שווה כסף, והרבה.

רותם גלעדי, עו"ד

* כל המידע הנכלל בטור זה הינו בבחינת מידע כללי בלבד, ואינו בגדר חוות דעת או ייעוץ משפטי מוסמך. על הקורא לקבל עצה מקצועית לפני כל פעולה משפטית או אחרת המסתמכת על האמור בטור.

* אם ברצונכם להעלות נושא כלשהו לדיון בתחומי המשפט הפלילי, המוניציפלי, המסחרי והמקרקעין, ו/או להגיב ו/או לשאול על הכתוב הנכם מוזמנים לפנות למערכת העיתון בטל': 6320333 - 03 או לפנות דרך אתר האינטרנט של העיתון בכתובת: www.ononews.com.

אני מניח שרובכם הגדול יודע שכבואו למכור דירת מגורים הוא בדרך כלל זכאי לפטור מתשלום מס שבח ומכיר את הפטור הנפוץ של "אי מכירת דירת מגורים ב-4 השנים האחרונות" (להלן: "הפטור הנפוץ"), כלומר, אדם זכאי לפטור זה אם לא מכר ב-4 השנים הקודמות דירת מגורים.

ואולם, כדאי לשים לב, חלופת פטור זו אינה החלופה היחידה, ולעיתים ניתן וכדאי לשמור על חלופה זו ולהשתמש בחלופת פטור אחר.

כך למשל, נתקלתי במקרה בו אדם, בשם משה, שהיו בבעלותו 2 דירות מגורים: האחת, שקנה במיטב כספו, והשנייה, שקיבל בירושה מאביו המנוח. לאחר מספר שנים מכר משה את דירת מגורים אותה קיבל בירושה ובמסגרת הצהרתו למיסוי מקרקעין ביקש שיפטרו אותו מתשלום מס שבח בגין הפטור הנפוץ. לאחר כשנתיים נאלץ משה, בשל קשיים כלכליים, למכור גם את הדירה השנייה. מאחר שכאמור השתמש משה בפטור הנפוץ במכירת הדירה אותה קיבל בירושה ומאחר וטרם חלפו 4 שנים ממועד מכירתה, לא יכול היה משה להשתמש בפטור הנפוץ במכירת הדירה השנייה והוא נאלץ לשלם מס שבח בגין מכירתה. ואולם, אם היה משה ערני מספיק, או שהיה מתייעץ באנשי מקצוע, הוא היה יכול בקלות למנוע תשלום מס זה - הכיצד?

לשם כך אסקור בפניכם בקצרה את רשימת הפטורים העיקריים ממס שבח במכירת דירת מגורים:

"אי מכירת דירת מגורים ב-4 השנים האחרונות" - הפטור הנפוץ - התנאי היחיד של חלופת פטור זו הינו כי המוכר לא מכר במהלך 4 השנים האחרונות דירה אחרת למגורים בפטור ממס, כאשר לא משנה למשל כמה דירות מגורים מצויות בבעלותו.

"דירת מגורים יחידה" - לפי חלופת פטור זו יהיה המוכר זכאי לפטור ממס במידה והדירה הנמכרת הינה דירת המגורים היחידה בבעלותו בישראל (לרבות ה"שטחים"), הוא לא מכר ב-18 החודשים שקדמו למכירה זו דירה אחרת בפטור ממס לפי חלופה זו (קרי, תוך קבלת פטור ממס בגין "דירת מגורים יחידה"), ולא הייתה בבעלותו יותר מדירת מגורים אחת במהלך 4 השנים האחרונות טרם מכירה זו. למען הסדר יצוין, כי החוק קובע כי גם אם לאדם יש בנוסף לדירת מגורים גם חלק בדירת מגורים שהינו פחות מ-25% או שהדירה הנוספת נרכשה במהלך השנה שקדמה למכירה וכתחליף לדירה הנמכרת או שהיא הושכרה בשכירות מוגנת לפני 1.1.1997, הרי שבמקרים אלה עדיין יראו באותו אדם כבעל "דירת מגורים יחידה" והוא יוכל להשתמש בחלופת פטור זו.