

עו"ד ספיר זילבר



עו"ד על נדל"ן

ON-LINE עדכון

**מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים:
תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית**

עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד ספיר זילבר

גרסת הדפסה 

מיסוי מקרקעין - דחיית תקופות ומועדים

תוספת מס' 1 להוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מס' 2/20

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר

ביום 21.7.20, פורסם ברשומות חוק הארכת תקופות ודחיית מועדים בעניין הליכי מס ומענקי סיוע. החוק מסדיר הארכת תקופות שונות הנוגעות להליכים בחוקי המס השונים. כך, במסגרתו גם הוארכו תקופות מסוימות הקבועות בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה). ביום 29.12.20, פורסם ברשומות החוק לדחיית מועדי תשלומי מיסים והוראות לעניין מענקים בשל הקורונה, שהאריך את המועדים שנקבעו בחוק הארכת תקופות ודחיית מועדים. כמו כן, ביום 6.12.20 פורסמו תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה) (הוראת שעה), התשפ"א-2020 אשר קובעות דחיית מועד הקבוע בתקנה 2(א1)(2) לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה-1974 (להלן: "תקנות מס רכישה").

תוספת זו להוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מס' 2/20 באה לפרט ולהבהיר את המועדים בחוק ובתקנות שהוארכו במסגרת חוק הארכת מועדים ותקנה 2(א) הוראת שעה.

בהתאם לסעיף 2 לחוק הארכת מועדים נקבע, כי בחישוב התקופות שנקבעו בהוראות חוק מיסוי מקרקעין כפי שיובאו להלן, לא תבוא במניין **התקופה שמיום ה- 1 במרץ 2020 ועד ליום ה- 30.6.2021 (להלן: "התקופה שלא תובא בחשבון")** זאת, בתנאי כי מועד סיומן של התקופות המקוריות הקבועות בהוראות חוק מיסוי מקרקעין, חלים באותה תקופה שלא תובא בחשבון.

להלן יפורטו חלק מהסעיפים האמורים והאורכות:

מס רכישה:

- **סעיף 9(ג1ג)(2)(ב) -** הסעיף קובע כי יחיד תושב ישראל אשר הינו בעלים של דירת מגורים יחידה ורוכש דירת מגורים חדשה יהיה זכאי בגין רכישת הדירה החדשה למדרגות מס רכישה של דירה יחידה, ובלבד שבתוך התקופות הנקובות בסעיף (18 חודשים או 12 חודשים, לפי העניין) מכר את דירת מגורים שהייתה כאמור, דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה החדשה.

יחיד אשר המועד למכירת הדירה היחידה מסתיים בתקופה שלא תובא בחשבון כאמור לעיל, התקופה האמורה לא תובא בחשבון במניין המועדים.

- **סעיף 9(ג1ג)(2)(ב1)(2)(ב) -** בהתאם לסעיף שהוסף במסגרת תיקון 93 לחוק, יחיד שרכש דירה במסגרת קבוצת רכישה, שהיא דירתו היחידה, יהיה זכאי לשיעורי מס הרכישה לדירה יחידה ברכישת דירת מגורים חדשה, אם מכר את זכויותיו בדירת המגורים הישנה שבקבוצת הרכישה תוך 18 חודשים ממועד השלמת בנייתה של הדירה בקבוצת הרכישה.

יחיד אשר המועד למכירת הדירה בקבוצת הרכישה מסתיימת בתקופה שלא תובא בחשבון תיווסף לו התקופה האמורה (16 חודשים) לצורך מכירת הדירה בקבוצת הרכישה.

- **סעיף 9(ג1ג)(4)(ב) -** הסעיף קובע כי יחיד ייחשב ל"תושב ישראל" גם אם בתוך שנתיים מיום רכישת הדירה היחידה, היה לתושב ישראל לראשונה או לתושב חוזר ותיק כמשמעותו בסעיף 14 (א) לפקודה וזאת לצורך קבלת מדרגות מס רכישה של דירה יחידה.

יחיד אשר תקופת השנתיים האמורות מסתיימת בתקופה שלא תילקח בחשבון, תיווסף לתקופת השנתיים, התקופה האמורה.

מס שבח:

- **סעיף 49ג(1) -** הסעיף קובע, כי לעניין "חזקת דירת מגורים יחידה" לצורך הפטור הקבוע בסעיף 49ב(2) לחוק, יראו את הדירה הנמכרת כדירת מגורים יחידה גם אם למוכר יש דירת

מגורים נוספת שנרכשה כתחליף לדירה הנמכרת בתקופה של עד 18 חודשים שלפני המכירה של הדירה הנמכרת. בהתאם להוראות החוק להארכת מועדים, ככל שתקופת ה- 18 חודשים מסתיימת בתקופה שלא תילקח בחשבון, אזי תיווסף לו התקופה האמורה לצורך מכירת הדירה הנמכרת.

- **סעיף 49ה -** על פי הוראת הסעיף, מי שברשותו שתי דירות מגורים ומוכר את שתיהן – בסכומים ובתקופות המנויות בסעיף, ורוכש דירה אחרת בתקופה ובסכומים הנקובים בסעיף, יהיה פטור ממס שבח (מלא או חלקי בהתאם לתקרות בסעיף) על מכירת שתי הדירות ובתנאי שעמד במועדים הקבועים בסעיף למכירת/רכישת הדירה הנוספת והדירה האחרת בהתאם לסעיף.

בהתאם להוראות החוק להארכת מועדים, ככל שהתקופות הקבועות בסעיף מסתיימות בתקופה שלא תילקח בחשבון, אזי תיווסף לתקופות שבסעיף התקופה האמורה.

יודגש, כי מאחר ומוארכת גם התקופה לרכישת הדירה החליפית כהגדרתה בסעיף 49ה(א)(4) לחוק מיסוי מקרקעין, הרי הארכה זו משפיעה גם על הזכאות למדרגות מס רכישה לדירה יחידה לפי הוראות סעיף 9(ג1)(ג2)(ג) לחוק.

תקנות מס רכישה :

כאמור, תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)(מס רכישה) (הוראת שעה) התשפ"א 2020 מאריכות את התקופה הקבועה בתקנה 2(א1)(2) לתקנות מס רכישה. תקנה 2(א1)(2) לתקנות מס רכישה קובעת, כי נישום אשר רכש קרקע שביום הרכישה חלה לגביה תכנית בניין עיר המייעדת את הקרקע למגורים ובתוך תקופה של עד 24 חודשים ממועד הרכישה ימציא היתר בנייה לדירת מגורים אחת לפחות, יוחזר לו אחוז אחד ממס הרכישה (כלומר, ישלם סך הכול 5 אחוז מס רכישה).

בתקנות הוראת השעה האמורות, נקבע כי לצורך חישוב התקופה של 24 החודשים לא תימנה התקופה מיום 22.3.20 ועד ליום 2.5.20 (סך הכול 42 ימים). זאת בכפוף לתנאים להלן:

1. רכישת הקרקע הייתה לפני ה- 2.5.20.
2. מועד הסיום של 24 החודשים חל החל מיום 22.3.20 ועד ליום 2.7.20.