

חוק "ההסדרים" 2023-2024 - תיקונים חשובים במיסוי מקרקעין ושונות

הכותב: רו"ח (משפטן) ישי חיבה - ארצי, חיבה, אלמקייס, כהן פתרונות מיסוי בע"מ
חלק מחוק ההתייעלות 2023-2024, הנקרא בלשון העם חוק ההסדרים, נתפרסם בס"ח ביום 31.5.2023.
להלן נביא מספר תיקוני חקיקה בעיקר בתחום חוק מיסוי מקרקעין, בתמצית ובשיא הקיצור:

דירת מעטפת כדירה מושלמת לעניין מס רכישה

דירה בבניין המיועד למגורים, אשר ישנם בה או ישנה התחייבות של המוכר לבנות בה קירות חיצוניים, אף שאין לו התחייבות לבנות את חלל הפנים בה – זוהי "דירת מעטפת".
ברכישת דירת מעטפת יחול מס רכישה מלא כדירה מגורים. הדבר רלוונטי כמובן ככל שמדובר בדירה יקרה, ובעיקר אם אינה דירה יחידה (8%-10% מס רכישה, במקום 6% ברכישת נכס אחר שאינו דירה).
(רשות המיסים הפסידה בשנת 2022 בערעור לעליון בסוגיה זו בעניין שלמה נחמה, ועתה תוקנה הפרצה, בחיקוק).

תחולת התיקון 1.1.2024

מניעת הטבת מס ליניארית במכר דירת מגורים "חדשה" שנבנתה על קרקע "ישנה"

יום רכישה של דירת מגורים, נקבע לפי יום רכישת הקרקע עליה נבנתה.
כידוע על דירות מגורים שיום רכישתן לפני 1.1.2014, חל מיסוי ליניארי וכל חלק שבח המקרקעין הראלי שעד יום 31.12.2013 פטור ממס, ויתרתו שמיום 1.1.2024 ועד יום המכירה חייב במס בשיעור 25%.
כדי למנוע "כיבוס מס", בשיעורים גבוהים בידי מי שרכש קרקע פנויה משנת מס 1961 ואילך, וזאת ע"י בניית דירת מגורים עליה, ומכירת המקרקעין המבונים כדירת מגורים – נקבע עתה בחוק כי הטבת המס הליניארית לא תחול, ככל שבניית דירת מגורים כאמור לא תושלם על אותה הקרקע עד 31.12.2030.
תחולה - מי שמחזיק קרקע פנויה כאמור, ומעוניין בהחלת מיסוי ליניארי – ישכיל להתחיל ולסיים בניית דירת מגורים עליה עד סוף 2030.

"דירה יחידה" בידי מי שאין זו דירתו היחידה ("משפרי דיור").

מכירת דירה יחידה עשויה לאפשר פטור ממס שבח. רכישת דירה יחידה, מאפשרת שיעורי מס רכישה נמוכים, לרבות פטור חלקי.

טרם התיקון – מי שבדיו דירת מגורים, רוכש דירה נוספת, ומוכר אח"כ את הקודמת, ככל שתקופת החפיפה היא עד 24 חודש, ייהנה ממעמד של "דירה יחידה" הן למס רכישה והן למס שבח.

בתיקון לחוק נקבעה שתקופת השיחלוף תצומצם ל-18 חודש.

תחולת הוראת שעה לשנתיים מיום 1.6.2023

"שיטוח" שיעור המס בקרקע "ישנה"

רכיב מהותי בשיעור המס במכר מקרקעין (שאינן דירות מגורים), שיום רכישתן מיום 1.4.1961 ואילך, הוא שיעור מס שולי!!

כדי לעודד בעלי קרקעות כאמור למוכרן כדי להגביר את היצע דירות המגורים, מוצע לשטח עבורם את שיעור המס על השבח הראלי, תחת עקרונות אלו (בראשי פרקים):

- מדובר בקרקע שניתן לבנות עליה 8 דירות מגורים לפחות.
- מכירה, לרבות מכר חלקי בדרך של קומבינציה.
- המוכר הוא יחיד, חברה משפחתית או חברת בית.

- ככל שבניית כל הדירות האפשריות תסתיים תוך 4 שנים, מיום המכירה – שיעור מס 25%.
 - ככל שלא תסתיים בניית כל הדירות תוך 8 שנים מיום המכירה – 0 הטבת מס.
 - סיום בניה בין 4-8 שנים יאפשר הטבת מס חלקית מדורגת.
 - הטבת המס לא תחול במכירת המקרקעין לקרוב, בשינוי יעוד וכיו"ב.
- תחולה - מכירת קרקע שתעשה בתקופה 1.6.2023 ועד 31.12.2027.

ניכוי הוצאות דמי שכירות בדירת המגורים, מהכנסות שכר דירה מדירה יחידה אחרת

במבזק מס קודם מס' 970 פרטנו בהרחבה אודות ההטבה שנקבעה בחוק ההסדרים, כך שניתן יהיה לנכות מהכנסות שכירות של דירה יחידה, את הוצאות דמי השכירות ששכר לצורך מגוריו, בעל אותה דירה יחידה, באותה שנה.

המדובר הוא גם בהוצאות שכירות/החזקת המשלם או בן זוגו, בבית אבות (ולדעתנו חל גם על דיור מוגן). נזכיר כי בכל הקשור ל"קשישים", מצוי זה זמן רב בפקודת מס הכנסה סעיף 9(25), הקובע כי הכנסות שכר דירה שמקבל קשיש מהשכרת דירתו בה גר טרם כניסתו לבית אבות (לדעתנו חל גם על דיור מוגן), עד גובה 50% מתשלומי החזקתו בבית האבות, יהיו פטורים ממס !!

אם נדקדק ונאבחן בין שתי ההקלות, נמצא על פניו כי:

1. בחוק ההסדרים

- מדובר על הכנסות מהשכרת דירת מגורים יחידה.
- לא נדרש כי הקשיש התגורר באותה דירה טרם מעברו לבית האבות.
- סכום הניכוי מהכנסות שכירות אלו, מוגבל בתקרה של 7,500 ₪ לחודש.

2. בסעיף 9(25) לפקודה

- אין מגבלה לכמות הדירות שבבעלות הקשיש.
- נדרש כי הכנסות השכירות יהיו אך ורק מדירת המגורים בה התגורר, טרם מעברו לבית האבות.
- הפטור ממס על הכנסות דמי השכירות לחודש מאותה דירה מוגבל ל-50% מסך תשלומי דמי החזקת הקשיש החודשיים בבית האבות.

בידוע כי דמי החזקת קשיש בבית אבות/דיור מוגן יכולים להגיע כדי עשרות אלפי ₪ לחודש!