

## מכירת דירת מגורים בפטור ממס

מאורי עמפלי, עו"ד (רו"ח)      יניב שקל, עו"ד

חוק מיסוי מקרקעין מעניק במקרים מסוימים פטור ממס שבח וממס מכירה בגין מכירת "דירת מגורים מזכה". ואולם, לשם קבלת הפטורים האמורים צריך שיהיה מדובר במכירה של "דירת מגורים". במאמר זה נסקור, אפוא, בקצרה את הקריטריונים הנדרשים על מנת לעמוד בהגדרה של "דירת מגורים".

שאלה:

האם כל אחד יכול למכור "דירת מגורים" בפטור?

תשובה:

לא. רק יחיד יכול להיחשב כבעלים של "דירת מגורים". כך למשל, דירה בבעלות של חברה, אף אם בעל שליטה בחברה עושה בה שימוש לצורכי מגורים, לא הוא ולא החברה יוכלו ליהנות מהפטור בעת המכירה.

שאלה:

מהם התנאים אשר צריכים להתקיים כדי שדירה תיחשב כ"דירת מגורים" לצרכי הפטור?

תשובה:

ראשית, זו צריכה להיות דירה שבנייתה הסתיימה, דהיינו, מכירת שלד של דירה או מכירת דירה שנרכשה על הנייר ובנייתה טרם נסתיימה, אף אם הן מיועדות לשמש למגורים, לא ייחשבו כ"דירת מגורים". כמו כן, זו צריכה להיות דירה המשמשת למגורים בפועל, כלומר בעת המכירה מישהו גר פיזית בדירה או לחילופין שמדובר בדירה המיועדת למגורים לפי טיבה.

שאלה:

מהי דירה המיועדת למגורים לפי טיבה?

תשובה:

דירה שיש בה את כל הפונקציות על מנת שתהיה ראויה למגורים. בפסיקה

נקבע כי נדרשים לכך 3 תנאים: שירותים, מקלחת ומטבח. יש לציין, שדירה אשר מתקיימים בה כל הרכיבים של "דירת מגורים" אך משמשת גם לעסק, לא תהיה בהכרח זכאית לפטור ממס שבח מכוח "דירת מגורים מזכה" לאור תנאי נוסף המחייב שהדירה תשמש בעיקרה למגורים (ובכלל זה לפעולות חינוך ודת, או תעמוד ריקה בתקופת ארבע השנים שקדמו למכירתה (או ארבע חמישיות מתקופת החזקתה)).

שאלה:

האם דירה במצב פיזי רעוע הדורשת שיפוץ לצורך מגורים נחשבת כדירה המיועדת למגורים לפי טיבה?

תשובה:

התשובה אינה חד משמעית, מחד נקבע בעבר בפסיקה ביחס לדירה שלא גרו בה כ-20 שנה ושהייתה אף מנותקת ממים וחשמל, כי אי השימוש וההזנחה אינם משנים את אופייה של הדירה כדירה המיועדת למגורים. מאידך, לא מכבר נקבע בנסיבות דומות, בהן די היה בהשקעה של 7,000 דולר כדי להכשיר את הדירה לצורכי מגורים, כי בדירה לא מתקיימים היסודות של "דירת מגורים", לאור ההזנחה ששררה בה.

שאלה:

במקרה של דירה רעועה, האם תמיד כדאי לשפצה לפני המכירה?

תשובה:

הדברים תלויים בשיקולי עלויות, ואנו ממליצים לאדם המוכר דירה להשוות את שווי המס המשוער לעלות השיפוץ הנדרשת בדירה, ובהתאם לבחור במסלול המשתלם ביותר.

הכותבים הנם עו"ד במשרד שקל ושות', המתמחה במיסוי.