



סאלח אבו אלעסל, עו"ד (רו"ח); ניסן דר הלפרט, משפטן

בעת מכירת דירת מגורים על-ידי יחיד (ואף על ידי חבר בני אדם) חל חיוב בתשלום מס, בגין השבח הנובע, אם בכלל, מהמכירה.

לצד החיוב במס של השבח, מאפשר חוק מיסוי מקרקעין ליחיד המוכר דירת מגורים, לבקש פטור ממס לפי אחת מחמש חלופות (כאשר בניגוד ליתר החלופות, חלופת הפטור בשחלוף דירת מגורים מוגבלת לתקופה מיום 7.11.01 ועד ליום 31.12.03 ומשמעותה המעשית – דחיית מס בלבד). לדוגמא: יחיד שיש לו דירת מגורים יחידה זכאי לפטור ממס במכירתה, בתנאי שהלה לא מכר במשך 18 חודשים קודם למכירתה דירה אחרת בפטור ממס לפי החלופה דנא, וכי לא היו לו משך ארבע שנים קודם למכירה שתי דירות בעת ובעונה אחת; ויחיד שבבעלותו יותר מדירה אחת זכאי לפטור ממס במכירת הדירות במידה וימכור אותן במרווח של 4 שנים לפחות בין מכירה למכירה.

יותר ויותר מוכרים, הופכים את סדר הפעולות האמור, ומבקשים פטור מחיוב במס עוד בטרם בחנו באם נצמח להם שבח מהמכירה – אלא שפעולה זו אינה רצויה מכיוון שהחיוב יכול להעיד דווקא על קיומו של הפסד הניתן לניצול בעתיד, ובכך אף לשמור על "פוטנציאל" קיום תנאי הפטורים במכירות עתידיות של דירות מגורים.

על מנת להבהיר את הדברים נפרט בקצרה אודות מס השבח ודרך חישובו:

שבח במכירת דירת מגורים מוגדר כהפרש בין "שווי המכירה" ל"יתרת שווי הרכישה", וכפשוט - התמורה שהתקבלה בגין מכירת הדירה, בניכוי עלות הדירה והניכויים המותרים על פי חוק מיסוי מקרקעין. על הניכויים המותרים נמנים, בין השאר, הוצאות לשם השבחת הדירה, מס הרכישה ששולם המוכר בעת רכישת הדירה, דמי תיווך ושכ"ט עו"ד ששולמו ברכישת הדירה ובמכירתה, וכו'.

בנוסף, נציין כי במסגרת תיקון 50 לחוק מיסוי מקרקעין נוספה הוראה המאפשרת לנכות תשלומי ריבית ריאלית בה נשא המוכר בשל הלוואה לרכישת או להשבחת הדירה הנמכרת, ובלבד שהדירה נרכשה על ידי מוכרה לאחר ה-6.11.01. ההוראה האמורה נחשבה בעני רבים כמשנה את המצב החוקי עובר לתיקון 50 האמור, דא עקא, בהתאם להלכה שנקבעה לאחרונה בבית המשפט העליון בעניין מ.ל. השקעות ופיתוח בע"מ, עולה כי ניכוי ריבית ריאלית, כאמור, מותר גם טרם תיקון 50 לחוק מיסוי מקרקעין, וכי רואים בהוצאות המימון ברכישת מקרקעין או בבניה עליהם, לרבות רכישת דירת מגורים או בנייתה, משום הוצאה להשבחתם.

חישוב השבח או ההפסד במכירה יעשה בשקלים חדשים בלבד, כך במידה וחלק מהסכומים שלעיל שולמו או התקבלו בדולרים הרי שיש לתרגמם לשקלים לפי שער החליפין במועד תשלומם או קבלתם.

רבים ממוכרי הדירות, מודעים לקיומם של הפטורים ומבקשים ליהנות מהם באופן אוטומטי. במקרים רבים שיקול זה - מוטעה!

בתקופת שפל זו, כאשר מחירי הנדל"ן בירידה, קיימים מקרים רבים בהם יוצר הפסד במכירה, בין אם בשל ירידת שווי הדירה ובין אם לאור הוצאות בהם נשא המוכר בגין הדירה הנמכרת והמותרים בניכוי בחישוב תוצאת המכירה, קל וחומר במצטבר.

לאחר הרפורמה במס הכנסה (תיקון 132 לפקודת מס הכנסה), יעמוד ההפסד האמור לרשותו של המוכר ללא מגבלת זמן, וניתן יהיה לקזזו כנגד רווח הון ושבח שיהיו בעתיד, ובכך להביא לחסכון בחבויות מס עתידיות ככל שיהיו רחוקות. קיזוז שכזה יכול להתבצע כנגד הרווח ממכירת נכס עיסקי, דירה, מניות בחברה פרטית, ועוד. זאת ועוד, במידה ובמכירת הדירה קיים שבח, אך כולו שבח אינפלציוני (הנובע מתיאום העלות והניכויים למדד המחירים לצרכן), הרי שגם אז יש לבחון דיווח על עסקה חייבת מבלי לבקש פטור, ובדרך זו "לשמר" את הזכות לשימוש בפטור לטובת מכירה אחרת בה קיים שבח ריאלי, שכן השבח האינפלציוני שנוצר עד ליום 31.12.1993 חייב במס מופחת בשיעור של 10%, ויתרתו שנוצרה לאחר המועד הנ"ל פטורה ממס.

כך שהמסקנה היא כי מומלץ בכל מקרה להימנע מבקשה אוטומטית של הפטור ממס במכירת דירת מגורים, ולפיכך ובעיקר בעת ירידת מחירי הנדל"ן, ראוי היום, יותר מתמיד, לערוך חישוב בטרם בקשת הפטור ממס, ולבדוק האם בכלל יש מקום לבקשת הפטור האמור, שהלכה למעשה "מבזבז" ומונע "צבירת" הפסד לעתיד במידה ומדובר במכירת דירה בהפסד. כמו כן, יש לבחון האם ישנה כדאיות בבקשת הפטור לעומת חלופת תשלום מס על השבח האינפלציוני שנוצר עד 31.12.1993 בשיעור של 10% בלבד, ואף מס גבוה יותר, ושמירה על "פוטנציאל" הפטור במכירות עתידיות.