

## תיקון 55 לחוק מיסוי מקרקעין

סאלח אבו אלעסל, עו"ד, רו"ח

ביום 12/04/05, פורסם חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תיקון מס' 55), התשס"ה-2005 (להלן – "התיקון"). התיקון הנו מקיף ובחלקו הגדול בעל תחולה רטרואקטיבית, כך שמשמעויותיו משתרעות גם על עסקאות שבוצעו לפני פרסומו.

להלן נסקור בקווים כלליים חלק מהשינויים המרכזיים שמחולל התיקון.

התיקון משווה את מיסוי העסקאות במניות איגוד מקרקעין הנסחרות בבורסה למיסוי עסקאות במניות שאינן באיגוד מקרקעין. איגוד מקרקעין הנו חברה שפעילותה מתמצית באחזקת זכויות במקרקעין. מיסוי מכירות של זכויות באיגודי מקרקעין מתבצע על פי חוק מיסוי מקרקעין, לפיו מוטלים מס שבח ומס מכירה על המוכר ומס רכישה על הרוכש. בעקבות התיקון איגוד מקרקעין שמניותיו נסחרות בבורסה לא ייחשב עוד כאיגוד מקרקעין לעניין חוק מיסוי מקרקעין, כך שעסקאות בזכויות באיגוד המקרקעין שמניותיו נסחרות ימוסו על פי פקודת מס הכנסה, ע"י ידי הטלת מס רווח הון על המוכר בלבד.

התיקון מרחיב את הגדרת העברת זכויות במקרקעין אגב גירושין. עד לתיקון נקבע בחוק מיסוי מקרקעין כי העברת זכויות במקרקעין אגב פסק דין לגירושין אינה נחשבת לעסקה החייבת במס על פי החוק האמור. בעקבות התיקון לא נדרש כי חלוקת הזכויות תתבצע במסגרת פסק הדין לגירושין, אלא די בכך שתהא אגב הליכי הגירושין, לרבות במסגרת הסכם הנחתם בין בני הזוג, וכך הורחבה קטיגוריית חלוקת הזכויות אשר אינן מחויבות במסים על פי חוק מיסוי מקרקעין.

החוק מעניק לרוכש דירת מגורים יחידה הקלה ממס רכישה, על ידי קביעת מדרגת מס רכישה בשיעור של 0.5% על חלק ממחיר הדירה הנרכשת. עד לתיקון, נחשבה דירה כיחידה, גם אם הרוכש החזיק בדירה נוספת, ובלבד שהדירה הנוספת נמכרה לא יאוחר מ- 18 חודשים מיום רכישת הדירה החדשה. במסגרת התיקון הוארכה התקופה במסגרתה ניתן למכור את הדירה הישנה מ- 18 חודשים לאחר רכישת הדירה החדשה ל- 24 חודשים.

במסגרת התיקון הורחבה רשימת ההוצאות המותרות בניכוי לצורך חישוב השבח הנובע ממכירת זכויות במקרקעין, כך שכל הוצאה הקשורה ברכישת המקרקעין מותרת בניכוי. כמו כן, על פי התיקון הותרו בניכוי:

א) סכומים ששולמו למי שהחזיק במקרקעין שנה או יותר בעד פינויו, ובלבד שאינו קרובו של המוכר.

ב) שכר טרחת שמאי מקרקעין ושכר טרחת מודד מוסמך, ששולמו בקשר עם רכישת הזכות במקרקעין, השבחתה ומכירתה.

ג) הוצאות שהוציא החוכר או בעל הזכות במקרקעין לשם הוכחת זכותו במקרקעין.

ד) הוצאות בקשר להליכי השגה, ערר וערעור.

במסגרת התיקון עודכן חוק מיסוי מקרקעין בכל הקשור לניכוי הוצאות הריבית ריאלית ששימשו לרכישת הזכות הנמכרת או להשבחתה, כך שהניכוי הותר גם לגבי הלוואות ללא קשר למועד קבלתן (עד התיקון הוחל הניכוי על הלוואות שהתקבלו החל מיום 07/11/01) ולגבי הוצאות הריבית הריאלית ששילם המוכר החל מיום רכישת הזכות הנמכרת ועד 90 ימים לאחר יום מכירתה.

התיקון האריך את התקופה בגינה ניתנות הטבות במכירת אופציה במקרקעין, ולפיו מכירת אופציה, שעמדה בתנאים מסויימים, המתבצעת במהלך התקופה החל מיום 07.11.01 ועד 31.12.06 תהא פטורה ממס שבח, ממס מכירה וממס רכישה, ותהא חייבת במס רווח הון או במס הכנסה.

התיקון האריך את התקופה בגינה ניתנות הטבות בחילוף זכויות במקרקעין, ולפיו בתנאים מסויימים

בחילוף זכויות במקרקעין יינתן פטור ממס במכירת הזכות המוחלפת במהלך התקופה החל מיום 07.11.01 ועד 31.12.06.

כמו כן, הסדיר התיקון הוראות הנוגעות לפטור בפירוק איגודי מקרקעין, אשר מפאת מורכבותן לא נסקור כעת.

לבסוף נציין, כי התיקון נוגע למספר רב של עסקאות וכי אין ברשימה המצומצמת סקירה מלאה של השפעות התיקון. בכל מקרה, על העורכים עסקאות במקרקעין ועל אלו שערכו עסקאות עובר לפרסום התיקון להתייחס להשפעות התיקון לגבי חבויות המס נשוא העסקאות המבוצעות.