

# תיקון 85 לחוק מיסוי מקרקעין<sup>1</sup>

מאת: **מנחם כהן**, עו"ד (רו"ח), כלכלן ומוסמך למינהל עסקים

128	.....	<b>1. כללי</b>
128	.....	מס רכישה
128	.....	פטור ממס שבח מקרקעין
129	.....	תיקון 85 לחוק מיסוי מקרקעין
130	.....	<b>2. דירת ירושה</b>
131	.....	<b>3. דוגמאות</b>
131	.....	דוגמא א': דירה יחידה לעניין מס רכישה [סעיף 9(ג1)(2)(ב) לחוק]
		דוגמא ב': דירה בירושה כדירה נוספת לצד "דירה יחידה"
131	.....	[סעיף 9(ג1)(4)(א) לחוק]
131	.....	דוגמא ג': דירה בירושה כדירה נוספת לצד "דירה יחידה" [סעיף 9(ג1)(3) לחוק]
133	.....	<b>4. נספחים</b>
133	.....	נספח א': נוסח החקיקה הקודמת
133	.....	נספח ב': נוסח תיקון 85 לחוק מיסוי מקרקעין
134	.....	נספח ג': חקיקה עדכנית

<sup>1</sup> תיקון 85 - ס"ח 2544 התשע"ו 6.4.16, 694.

**1. כללי**

פרק הזמן לעניין היות הנישום בעל דירה יחידה בהחזיקו בשתי דירות קבוע בסעיף 9(ג1)(2)(ב) לעניין מס רכישה, ובסעיף 49(ג1) לעניין פטור ממס שבח מקרקעין למוכר דירה מזכה יחידה.

עד לתחילת תיקון 85 לחוק - 1.5.16 קבע סעיף 9(ג1)(2)(א)(ב) לחוק לעניין מס רכישה פרק זמן של 24 חודשים שבו בעלים שעמד למכור דירה ולרכוש דירה אחרת תחתיה, ייחשב לבעל דירה יחידה ואילו לגבי הפטור ממס שבח מקרקעין במכירת דירה מזכה יחידה, לפי סעיף 49(ג1) לחוק, היה קבוע פרק זמן של 18 חודשים.

**מס רכישה**

כך, לעניין מס רכישה, בעל דירת מגורים יחידה (להלן – **דירה א'**) שרכש דירת מגורים אחרת (להלן – **דירה ב'**), היה זכאי לשיעורי מס רכישה החלים לגבי בעל דירת מגורים יחידה, ובלבד שמכר את דירה א' בתוך **24 חודשים** מיום רכישת דירה ב'. ההגיון בכך הוא, כי מבחינה מהותית הוא בעל דירה יחידה, אלא שלא הספיק עדיין למכור את דירת המגורים הקודמת שלו (שהייתה דירה יחידה) מסיבות שונות.

אם רכישת דירה ב' הייתה **מקבלן**<sup>1</sup>, אזי הסעיף יחול רק אם הרוכש מכר את דירה א' בתוך **12 חודשים** ממועד מסירת החזקה לידי בדירה ב' (ממועד המסירה שנקבע בהסכם עם הקבלן, ואם מועד המסירה נדחה בשל סיבות שאינן בשליטתו של הרוכש – ממועד המסירה בפועל).

**פטור ממס שבח מקרקעין**

כידוע, סעיף 49(ב2) לחוק מעניק פטור ממס שבח מקרקעין למוכר דירת מגורים מזכה, שהינו בעל דירה אחת ויחידה. סעיף זה יחול רק אם ב-18 החודשים שלפני המכירה לא נמכרה דירת מגורים אחרת לפי פטור זה.

סעיף 49 לחוק מתיר קיום דירת מגורים נוספת בבעלות המוכר מבלי שתיחשב לדירת נוספת לעניין סעיף 49(ב2) במספר מצבים, שבהם הבעלות על הדירה הנוספת היא מקרית ואינה למטרת ספקולציה.

מצב אחד של דירה נוספת שלא תיחשב ככזו הוא בהתאם לסעיף 49(ג1) לחוק, אם המוכר רכש דירה חלופית לדירה הנמכרת בתוך 18 החודשים שלפני המכירה. פיסקה (2) לסעיף 49 לחוק מציינת דירה המושכרת בשכירות מוגנת. ערכה של דירת מגורים, המושכרת בשכירות מוגנת, הוא כ-40% מערכה של דירה בשוק החופשי. פיסקה (3)

<sup>1</sup> בלשון הסעיף:

"ואולם אם רכישת הדירה היתה מקבלן - בשנים עשר החודשים מהמועד שבו היתה החזקה בדירה שרכש אמורה להימסר לידי על פי ההסכם עם הקבלן, מכר דירת מגורים אחרת שהיתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה, ואם חל עיכוב במסירת החזקה בשל סיבות שאינן בשליטתו של הרוכש - ב-12 החודשים מהמועד שבו נמסרה לידי החזקה בדירה בפועל, מכר את דירת המגורים שהיתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה."

עוסקת במוכר המחזיק לא יותר משליש מהזכויות בדירה. גם במקרה זה אין זו "דירה שלמה"<sup>1</sup>.

### תיקון 85 לחוק מיסוי מקרקעין

עתה המחוקק "יישר קו" לגבי הדין החל בין מס רכישה לבין מס שבח מקרקעין וקבע פרק זמן של 18 חודש שבו ניתן להחזיק בשתי דירות ובכל זאת לקבל את ההקלה ולהיחשב כבעלים של דירה אחת, הן לגבי הרכישה לעניין מס רכישה, והן לגבי המכירה לעניין פטור ממס שבח מקרקעין במכירת דירה מזכה. "יישור קו" זה לגבי קביעת פרק זמן של 18 חודשים נעשה לתקופה 1.5.16 - 1.5.21 ואילו החל מ-1.5.21 תתארך התקופה לגבי שני הנושאים (מס רכישה ומס שבח מקרקעין) ל-24 חודשים.

כוונת המחוקק, מלכתחילה, היתה לקצר את תקופת הבעלות בהחלפת דירות, בשתי דירות ל-12 חודשים בלבד<sup>2</sup>, הן לענין סעיף 9 (מס רכישה) והן לענין סעיף 49ג(1) (פטור במכירת דירה מזכה), אולם במבחן התוצאה, בתיקון 85 לחוק, פרק הזמן להחזקה בשתי דירות הופחת למעשה רק לגבי מס רכישה מ-24 חודשים ל-18 חודשים. זאת, לגבי התקופה 1.5.16-1.5.21. כאמור, פרק הזמן נקבע בתקופת הוראת השעה כאמור ל-18 חודשים.

קיצור התקופה מ-24 חודשים ל-18 חודשים תופש לגבי רכישת דירה בתקופה הקובעת - 1.5.16-1.5.21. כלומר, גם מי שרכש דירה במקום דירתו הישנה לפני יותר מ-18 חודשים יוכל למכור את דירתו הישנה בתוך 24 חודשים שתיחשב כדירה יחידה.

<sup>1</sup> יש לשים לב, כי סעיף 49ג לחוק מתייחס בהקשר לדירה הנוספת לדירת מגורים ולא לכל דירה או לדירת מגורים מזכה. לפיכך, החזקת דירה אחרת שהוצאו ממנה המתקנים הבסיסיים כגון, מטבח, שירותים ומקלחת, לא תשלול מדירת מגורים מזכה הנמכרת את מעמדה כדירה יחידה. ואילו דירה, המשמשת לעסק, שלפי טיבה מיועדת למגורים תשלול ממנה מעמד זה.

<sup>2</sup> ראו ה"ח הממשלה 1003 התשע"ו 13.1.16, 387. שם בעמ' 387 לענין מס רכישה ועמ' 388 לענין מס שבח מקרקעין.

**2. דירת ירושה**

במכירת דירת מגורים חלות שתי הקלות לגבי דירה שנתקבלה בירושה. האחת, דירה זו יכולה להימכר בפטור אם התמלאו לגביה התנאים הקבועים בסעיף 49ב(5)(א)(ב) לחוק והשניה, היא גם לא תיחשב כדירה נוספת לפי סעיף 49ג(4) לחוק. אולם הקלות אלו יינתנו רק אם התקיימו לגבי המוריש שני תנאים מצטברים:

- א. יחס הקרבה שבינו לבין היורש הוא שהיורש הוא בן זוג, או צאצא, או בן זוג של צאצא של המוריש;
  - ב. לפני פטירתו היה המוריש בעלה של דירת מגורים אחת בלבד.
- ללא קיום אחד מהתנאים המצטברים הנ"ל לא יחולו ההקלות.

עתה הבחין המחוקק בין שני סוגים של דירות שהתקבלו בירושה: זו הנזכרת לעיל, אותה נכנה "דירה מסוג א'" ודירה שלגביה לא התקיים אחד מהתנאים לעיל אותה נכנה בשם "דירה מסוג ב'".

דירה מסוג ב' יכולה לכלול דירה שהתקבלה מקרוב אחר או מכל אדם אחר בירושה, למשל, מאח, מדוד, מבן או מבת. דירה מסוג ב' יכולה גם לכלול דירה שהתקבלה מהורה בעל מספר דירות. לגבי דירה מסוג ב', עד מועד התיקון, 6.4.16 חל דין של דירה רגילה. דהיינו, קיומה לצד דירה רגילה היתה הופכת את הדירה הרגילה לדירה שאינה יחידה. לעומת זאת, אם שלושה אחים קיבלו מאחיהם הרביעי דירה בירושה, כך שחלקו של כל אחד בדירה אינו עולה על שליש, הרי שחלק זה לא היה מובא בחשבון כדירה נוספת לעניין מס שבח מקרקעין לפי סעיף 49ג(3) וגם לעניין מס רכישה לפי סעיף 9(ג1)(2)(ב)(4) לחוק.

עתה ממועד התיקון, 6.4.16, חלה הקלה לגבי דירה מסוג ב' שהתקבלה בירושה. הורחבה האפשרות להיחשב כבעל דירה יחידה למקרה שבו חלק היורש אינו עולה על מחצית. להבדיל ממקרה שבו התקיימו בדירת הירושה תנאי סעיף 49ב(5)(א)(ב), שאז ניתן להיות בעלים על מלוא דירת המגורים שהתקבלה בירושה, לעניין פטור ממס שבח מקרקעין במכירת דירה מזכה. אפשרות זו הורחבה הן לעניין מס שבח מקרקעין והן לעניין מס רכישה.

עינינו הרואות, שיש להבחין בין דירת מגורים שהתקבלה בירושה בין שני סוגים: דירה מסוג א' לגביה חלות שתי הקלות: גם דירה שלמה לא תיחשב לדירה נוספת לעניין הפטור ממס שבח מקרקעין, אולם לעניין מס רכישה לא תיחשב כדירה נוספת רק מחצית הדירה גם אם היא מסוג א'. לעומת זאת, דירה מסוג ב' שנחשבה כדירה רגילה לכל דבר ועניין מבחינת השלכות לגבי מס רכישה והפטור ממס שבח מקרקעין, לפני תיקון 8 לחוק, לא תיחשב לדירה נוספת הן לעניין מס שבח מקרקעין והן לגבי מס רכישה, רק כשמדובר במי שקיבל בירושה מחצית הדירה מסוג ב'.

### 3. דוגמאות

**דוגמא א': דירה יחידה לעניין מס רכישה** [סעיף 9(א1ג)(2)(ב) לחוק]

דבורה, בעלת דירה יחידה בנתניה אותה היא עומדת למכור, רכשה דירה נוספת בכפר יונה ביום 3.5.16.

#### נדרש:

- א. עד מתי תוכל למכור את דירתה בנתניה כדי שהדירה הנרכשת בכפר יונה תיחשב לדירה יחידה לעניין מס רכישה?
- ב. כיצד היתה משתנה התשובה אם הדירה היתה נרכשת ביום 3.4.16?
- ג. כיצד היתה משתנה התשובה אם דבורה היתה רוכשת את הדירה בכפר יונה ביום 1.8.14?

#### פתרון

- א. את הדירה בנתניה תוכל למכור עד 18 חודש מיום הרכישה, דהיינו, עד 3.11.17, בהתאם לסעיף 9(א1ג)(2)(ב), כפי שהשתנה בתיקון 85 לחוק מיסוי מקרקעין.
- ב. אילו היתה רוכשת את הדירה ביום 3.4.16, לפני תיקון 85 לחוק, היתה לה תקופה של שנתיים למכור את הדירה, דהיינו, עד 3.4.18.
- ג. אילו דבורה היתה רוכשת את הדירה החדשה ביום 1.8.14, הרי שאמנם חלפו מעל 18 חודש להיותה בעלת שתי דירות, אולם תחולת ההוראה, לפי סעיף 5(ב) לתיקון 85 לחוק, היא לגבי רכישת דירה בתקופת הוראת השעה, דהיינו, בתקופה 1.5.16-1.5.21. לכן, תוכל למכור את הדירה בנתניה עד 31.7.16.

**דוגמא ב': דירה בירושה כדירה נוספת לצד "דירה יחידה"** [סעיף 9(א1ג)(4)(א) לחוק]

למשה יש דירה יחידה בתל אביב ובה הוא מתגורר שנים ועתה הוא עומד לרכוש דירה חדשה. אביו, בעל דירה יחידה, נפטר והשאיר דירה בירושה. נוכח האירועים האפשריים הבאים יש לציין את המקרים בהם תיחשב הדירה כדירה יחידה לעניין מס רכישה:

- א. הוא ירש מאביו דירה יחד עם שני אחיו שווה בשווה;
- ב. הוא ירש דירה בשלמות לבדו.
- ג. הוא ירש מאביו דירה יחד עם אחיו יעקב שווה בשווה;
- ד. האם התשובה לג' היתה משתנה אילו המוריש היה דודו?

#### פתרון

- א. מאחר שחלקו בדירה הנוספת שקיבל בירושה מאביו אינו עולה על שליש, לא ייחשב חלק זה כדירה נוספת לעניין מס רכישה בהתאם לסעיף 9(א1ג)(4)(א) לחוק.
- ב. מאחר שיש לו בעלות מלאה בדירת הירושה לא תיחשב הדירה החדשה שהוא עומד לרכוש כדירה יחידה, אף שדירת הירושה עונה על התנאים לפי סעיף 49ב(5)(א)(ב), שכן אלה נוגעים לפטור ממס שבח מקרקעין בלבד ולא למס רכישה.
- ג. אם פטירת המוריש היתה ביום שקדם לתיקון 85 לחוק, 6.4.16 ייחשב חלקו בדירת הירושה כדירה נוספת, בהתאם לסעיף 9(א1ג)(4)(א) לחוק. לעומת זאת, אם פטירת המוריש היתה ביום 6.4.16 או לאחר מכן, לא ייחשב חלקו בדירת הירושה, דהיינו מחצית הדירה כדירה נוספת.
- ד. התשובה לג' לא היתה משתנה משום שסעיף 49ג(3) סיפא אליו מפנה סעיף 9(א1ג)(4)(א) לחוק מתייחס לקבלת דירה בירושה ולא דווקא לירושה מאב. כלומר, אין דרישה לגבי מחצית הדירה בירושה שיתקיימו תנאי סעיף 49ב(5)(א)(ב) לחוק.

**דוגמא ג': דירה בירושה כדירה נוספת לצד "דירה יחידה"** [סעיף 49ג(3) לחוק]

דודה של שרה, בעלת דירה מזכה יחידה מזה עשור, נפטרה ביום 5.4.16, והוריש לה ולאחותה מרים דירת מגורים. היא עמדה בדיוק לחתום באותו יום על חוזה מכר של דירתה היחידה.

- א. האם תזכה לפטור במכירת דירתה המזכה?  
 ב. כיצד היתה משתנה התשובה אם מסכת האירועים היתה מתרחשת ביום שלמהרת (חתימת ההסכם ופטירתו של הדוד).

### פתרון

- א. דירת הירושה אינה נכנסת למסגרת סעיף 5ב49(א)(ב) לחוק מיסוי מקרקעין מאחר שלא עומדת בתנאי יחסי הקרבה, שכן המוריש הוא דוד ולא בן זוג, או אב, למשל. משכך, לא חל סעיף 49ג(4) הנוגע לחזקה בדבר דירת מגורים יחידה גם כאשר מקבל בעל הדירה דירה בירושה, אולם אינה מהסוג של דירה שנתקיימו לגביה תנאי סעיף 5ב49(א)(ב) לחוק. משכך, מחצית הדירה שמקורה בירושה (שהתקבלה שווה בשווה אצל שרה ואחותה מרים) עומדת לשרה לרועץ. כזכור, דירת מגורים בהתאם להגדרתה בסעיף 1 לחוק כוללת דירה או חלק מדירה. אמנם סעיף 49ג(3) מקל על חלק מדירה שאינו עולה על שליש אולם לא זה המקרה שלפנינו.
- ב. ביום שלמחרת, 6.4.16 נכנס לתוקף תיקון 85 לחוק שלפיו מחצית מדירה שהתקבלה בירושה, אף שלא עמדה בתנאים של סעיף 5ב49(א)(ב) לחוק, לא תיחשב לדירה נוספת ותותר את שרה כבעלת דירה יחידה. זאת, לפי סעיף 49ג(3) המתוקן. משכך, דירתה תימכר כדירה יחידה הפטורה ממס לפי סעיף 49ב(2) לחוק, למרות מחצית הדירה שקיבלה בירושה.

#### 4. נספחים

##### נספח א': נוסח החקיקה הקודמת

הגדרת דירה יחידה בסעיף 9(ג1)(4)(א)

"(4) בסעיף קטן זה -

(א) "דירה יחידה" - דירת מגורים שהיא דירתו היחידה של הרוכש בישראל ובאזור בהגדרתו בסעיף 16א; לעניין הגדרה זו יראו דירת מגורים כדירה יחידה גם אם יש לרוכש, נוסף עליה, דירת מגורים שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב בטבת התשנ"ז (1 בינואר 1997), או דירת מגורים שחלקו של הרוכש בה אינו עולה על שליש".

סעיף 49 הנוגע לחזקת דירה יחידה

"49ג. חזקת דירת מגורים יחידה

לעניין סעיף 49ב(2), יראו את הדירה הנמכרת כדירת המגורים היחידה שבבעלות המוכר גם אם יש לו, בנוסף על הדירה הנמכרת, דירת מגורים שנתקיים לגביה אחד מאלה:  
 (1) היא נרכשה כתחליף לדירה הנמכרת ב-18 החודשים שקדמו למכירה;  
 (2) היא הושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב בטבת התשנ"ז (1 בינואר 1997).  
 (3) חלקו של המוכר בבעלותה אינו עולה על שליש".  
 (4) היא דירה שהתקבלה בירושה והתקיימו בה תנאי סעיף 49ב(5)(א) ו-(ב)".

##### נספח ב': נוסח תיקון 85 לחוק מיסוי מקרקעין

##### חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 85 והוראת שעה), התשע"ו-2016

###### 1. תיקון סעיף 9

בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן - **החוק העיקרי**), בסעיף 9(ג1)(4)(א), בהגדרה "דירה יחידה", במקום "אינו עולה על שליש" יבוא "הוא כאמור בסעיף 9(ג1)(4)(א)".

###### 2. תיקון סעיף 49ב

בסעיף 49ב(2) לחוק העיקרי, במקום "שאינו עולה על שליש ממנה" יבוא "כאמור בסעיף 49ג(3)".

###### 3. תיקון סעיף 49ג

בסעיף 49ג לחוק העיקרי -

- (1) בפסקה (1), במקום "ב-18 החודשים" יבוא "ב-24 החודשים";
- (2) בפסקה (3), בסופה יבוא "ולגבי דירה שהתקבלה בירושה - אינו עולה על מחצית".

###### 4. תיקון סעיף 49ד

בסעיף 49ד לחוק העיקרי, אחרי "חלק העולה על שליש בבעלות בה" יבוא "ולגבי מוכר שירש את זכויותיו באיגוד - חלק העולה על מחצית בבעלות בה".

###### 5. הוראת שעה

(א) בתקופה של חמש שנים מיום כ"ג בניסן התשע"ו (1 במאי 2016) (להלן - **תקופת הוראת השעה**), יקראו את החוק העיקרי, כך שבסעיף 9(ג1)(2)(ב), במקום "ב-24 החודשים" יבוא "ב-18 החודשים".  
 (ב) הוראות סעיף 9(ג1)(2)(ב) לחוק העיקרי, כנוסחן בסעיף קטן (א), יחולו על זכות במקרקעין שנרכשה בתקופת הוראת השעה.

**6. תחילה ותחולה**

תחילתו של סעיף 49ג(1) לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 3(1), בתום תקופת הוראת השעה, והוא יחול על דירת מגורים שנרכשה בתום תקופת הוראת השעה ואילך, כתחליף לדירה הנמכרת שעליה חלה החזקה כאמור באותו סעיף.

**נספח ג': חקיקה עדכנית****הגדרת דירה יחידה בסעיף 9(ג)49(א)**

"(4) בסעיף קטן זה -

(א) "דירה יחידה" - דירת מגורים שהיא דירתו היחידה של הרוכש בישראל ובאזור בהגדרתו בסעיף 16א; לעניין הגדרה זו יראו דירת מגורים כדירה יחידה גם אם יש לרוכש, נוסף עליה, דירת מגורים שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב בטבת התשנ"ז (1 בינואר 1997), או דירת מגורים שחלקו של הרוכש בה<sup>1</sup> הוא כאמור בסעיף 49ג(3):

**סעיף 49ג הנוגע לחזקת דירה יחידה****"49ג. חזקת דירת מגורים יחידה**

לענין סעיף 49ב(2), יראו את הדירה הנמכרת כדירת המגורים היחידה שבבעלות המוכר גם אם יש לו, בנוסף על הדירה הנמכרת, דירת מגורים שנתקיים לגביה אחד מאלה:

(1) היא נרכשה כתחליף לדירה הנמכרת ב-18 החודשים שקדמו למכירה.<sup>3</sup> [על רכישה מ-1.5.21 - במקום "ב-18 חודשים" - "ב-24 חודשים"].

(2) היא הושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב בטבת התשנ"ז (1 בינואר 1997).

(3) חלקו של המוכר בבעלותה<sup>2</sup> אינו עולה על שליש<sup>3</sup> ולגבי דירה שהתקבלה בירושה - אינו עולה על מחצית.

(4) היא דירה שהתקבלה בירושה והתקיימו בה תנאי סעיף 49ב(5)(א) ו-(ב)."

<sup>1</sup> תחילה מ-6.4.16 (תיקון 85 - ס"ח 2544 התשע"ו 6.4.16, 694).

<sup>2</sup> תחילה על מכירת זכות במקרקעין מיום 1.1.14 ואילך (תיקון 76 לחוק. ס"ח 2405 התשע"ג 5.8.13, 161).

<sup>3</sup> תחילה מ-6.4.16 (תיקון 85 - ס"ח 2544 התשע"ו 6.4.16, 694).