

2. תכנון מס**2.1 רכישת דירת מגורים ושינוי יעוד למשרד לאחר תקופה סבירה****2.1.1 כללי**

יחיד, שאין בבעלותו דירת מגורים, הרוכש דירת מגורים למטרת מגוריו שלו, או של אחרים, ישלם מס רכישה נמוך ומדורג כאמור. זאת, בשונה מיחיד הרוכש דירת מגורים שלא למטרת מגורים, שכן ברכישת כל זכות במקרקעין שאינה דירת מגורים, ישלם היחיד שיעור מס רכישה אחיד בשיעור של 6% כקבוע בתקנה (1)2 לתקנות. לפיכך, יחיד המעוניין לרכוש דירת מגורים מתוך כוונה לעשות בה שימוש עסקי בעתיד, נראה שכדאי שישקול לפעול על פי ההוראות שלהלן.

מי שרוכש דירה למגורים שתשמש אותו **כדירה יחידה**, לא יחויב במס רכישה כלל (שיעור של 0% במדרגת המס הראשונה) לגבי דירה שמחירה עד 1,568,800 ₪. לעומתו, מי שרוכש דירה שתשמש אותו למטרה שאינה למגורים, שיעור המס הוא 6%. כלומר, החסכון במס, כבר במדרגת המס הראשונה, לרוכש דירה שתשמש למגורים בפועל, מסתכם ב-94,128 ₪ ($6\% \times 1,568,800 = 94,128$) לגבי דירה בערך של 1,568,800 ₪¹.

לגבי דירה שערכה עולה על הערך שצוין לעיל, על סכומי הרכישה העולים על הערך האמור, יחויב הרוכש במס בשיעור 3.5% על ההפרש בין סך 1,568,800 ₪ ועד 1,860,790 ₪ ועל סכומי הרכישה העולים על 1,860,790 ₪, יחויב הרוכש במס בשיעור 5%. כלומר, במדרגת המס השניה ישנו חסכון נוסף במס המגיע לכדי 1.5% מההפרש בין מדרגת המס הראשונה לשניה, המגיע לסכום של כ-4,380 ₪². החיסכון הכולל לפיכך, לרוכש דירה יחידה במחיר 1,860,790 ₪ שתשמש למגורים בפועל לעומת רוכש כל זכות אחרת במקרקעין שאינה דירת מגורים מגיע עד כדי סך של 75,058 ₪ בקירוב:
[94,128 + 4,380 = 98,508]

מי שהינו כבר בעלים של דירה אחת או יותר, יחויב במס רכישה מדורג גבוה שמתחיל בשיעור של 8%.

מה יעשה רוכש המעוניין לעשות בדירה שימוש עסקי דווקא וכן אינו מעוניין לוותר על הטבות המס הגלומות ברכישת דירת מגורים?

הפתרון לשאלה זו מצוי בהגדרת "דירת מגורים" לצורך מס רכישה, המצויה בסעיף 9(א) לחוק מיסוי מקרקעין. לשון הגדרה זו הנה כדלקמן:

"**דירת מגורים** - דירה המשמשת או המיועדת לשמש למגורים, ובדירה שבנייתה טרם נסתיימה, למעט דירה שאין עמה התחייבות מצד המוכר לסיים את הבניה."

החוק אינו מגדיר (ואף התקנות אינן מגדירות) תקופת זמן בה על הרוכש לייעד את הדירה למגורים. עם זאת, קובע החוק מפורשות כי בעת הרכישה על הדירה לשמש בפועל למגורים או להיות מיועדת על ידי הרוכש לשימוש למגורים. בפסיקה נקבע, כי אצל הרוכש צריכה להיות כוונה סובייקטיבית לייעד את הדירה לשמש למגורים. עוד נקבע, כי על כוונתו הסובייקטיבית של הרוכש יש ללמוד באמצעות הסקת מסקנות

¹ סכומים אלו בתוקף בתקופה 16.1.15 – 15.1.16.

² $1.5\% \times (1,860,790 - 1,568,800) = 4,380$

מפעולותיו ומהמקומות בהם גילה דעתו בעניין זה. לפיכך, ציון בחוזה הרכישה של מטרת הרכישה כרכישה לצורכי שימוש למגורים, על ידי הרוכש או על ידי אחר, כמו גם ביצוע פעולות להכשרת הדירה למגורים במידה ונדרשות פעולות כאמור ואף עריכת תיעוד מסודר של הפעולות והשיפוצים הנדרשים לשם הכשרת הדירה למגורים ושל אופן ביצועם, עשויים ללמד על כוונה סובייקטיבית של הרוכש לייעד במועד הרכישה את הדירה הנרכשת למגורים. ומנגד, דירה שאינה ראויה למגורים ושלא נעשו פעולות להכשרה למגורים תלמד על כוונה שלא לעשות בה שימוש למגורים¹.

פרט חשוב נוסף הוא התצהיר. רוכש המבקש ליהנות משיעורי מס רכישה לדירת מגורים מחויב בהגשת תצהיר כאמור בתקנה 2(2)ד לתקנות מס רכישה. גם בתצהיר אין דרישה לתקופת זמן מסוימת בה ייעשה שימוש בדירה למגורים, אלא התחייבות כללית כי הדירה תשמש למגורים בשלמות וכחטיבה אחת. הגשת תצהיר זה, מהווה תנאי חשוב להכרה בדירה כדירת מגורים לצורכי מס רכישה ולזכאות למדרגות המס המופחתות².

בהיעדר תקופת זמן בחוק או בתקנות המגדירה תקופה מינימאלית בה על דירת המגורים לשמש למגורים, הרי שיש ללמוד על תקופה זו מהדין הכללי. נראה, כי בכל מקום בו אין מצוינת תקופת זמן מסוימת, מגדירה הפסיקה 'זמן סביר' בנסיבות העניין ובכפוף לחובות תם הלב, היושר וההגינות.

מכאן, שעל על היחיד לייעד את הדירה למטרת מגורים³, לתקופת זמן סבירה⁴, בין אם הוא יתגורר בדירה, או בין אם יתגוררו בה אחרים שישכרו את דירתו ולממש ייעוד זה בפועל. יחד עם זאת, משמילאה הדירה את ייעודה ושימשה למגורים תקופת זמן סבירה, נראה כי ניתן יהיה לבצע בה שינוי ייעוד מדירה למגורים, לשימוש משרדי או שימוש עסקי אחר, ללא חיוב נוסף במס רכישה בגין שינוי זה. זאת, מכיוון שאין שינוי הייעוד נחשב כאירוע מס בחוק מיסוי מקרקעין.

יש לזכור, כי דירה שיועדה למטרת מגורים תיבחן בנוסף, לצורך עמידתה בהגדרת דירת מגורים שבחוק, על פי המבחן האובייקטיבי. דהיינו, אם היא כוללת בתוכה מרכיבים שברדרך כלל נמצאים בדירת מגורים כמו מטבח ושירותים. כמו כן, ייבדק המבחן הסובייקטיבי, דהיינו, האם כוונתו הכנה של הרוכש במועד הרכישה היתה להשתמש בדירה למגורים לזמן סביר.

¹ להרחבה בנושא המבחנים לדירת מגורים לצורך מס רכישה, ראו מ. כהן, דיני מסים (המכון למסים ולייעוץ כלכלי) עמ' 20503, בפרק הדין במס רכישה.

² להרחבה בנושא תצהירים ושומות עצמיות ברכישת דירת מגורים לצורך מס רכישה, ראו מ. כהן, דיני מסים (המכון למסים ולייעוץ כלכלי) עמ' 20503, בפרק הדין במס רכישה.

³ ראוי לציין, כי במקרה שהדירה לא תיועד למגורים כאמור, עלול הרוכש להיות מואשם בהגשת תצהיר כוזב לפי תקנה 2(2)ד לתקנות והוא יתחייב בהשלמת מס רכישה לגובה מס הרכישה שהיה חל על פי העובדות שהיוותו. אולם, ברי שאין להשוות בין אדם המתכוון להונות את שלטונות מס שבח ככוונה תחילה, לבין אדם, שבכדי להצמיח לו תשואה גבוהה על נכסיו, משכיר אותם פעם כשימוש למגורים ופעם כשימוש עסקי, לפי נסיבות העניין.

⁴ לשם השוואה, בשינוי מבנה לפי סעיף 104 לפקודת מס הכנסה קבע המחוקק תקופת צינון של כשנתיים שבה אין היחיד רשאי לממש את זכויותיו בחברה לה העביר נכסים. סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, קובע תקופת צינון של כשנה אחת לעובד שהוקצו לו מניות מהחברה בה הוא עובד בטרם יוכל לממשן. בו"ע 3145/04 מזרחי חיים נ' מנהל מס שבה (14.4.05), האתר המשפטי מסטקס, נקבע, כי תקופת זמן של חודשיים לאחר הרכישה אינה תקופת זמן מספקת בה שימשה הדירה למגורים לצורך זכאות למדרגות מס מופחתות. מכובן, יש ליתן משקל ניכר לנסיבותיו של כל עניין ועניין ובכל מקרה פרק הזמן המקסימאלי הוא 4 שנים, שכן פרק זמן זה מוגדר בסעיף 85 לחוק מיסוי מקרקעין, כתקופת התיישנות שומות. בחלוף מועד התיישנות, אין הנישום חשוף עוד לסיכון. ככל שהתקופה מרכישת הדירה ועד לביצוע שינוי הייעוד מתקצרת, כך גדל הסיכון לפתיחת השומה מחדש וחייבו של הנישום במלוא מס הרכישה. ההפרש בין המס שישולם לפי שיעורי מס רכישה לדירת מגורים לבין חיוב במס רכישה מלא בשיעור 6% מגדיר את הסיכון.

2.1.2 מגבלות התכנון

1. התשואה נטו בגין השכרת דירת המגורים עד לעשיית שימוש עסקי עלולה להיות נמוכה מתשואה נטו בגין שימוש בנכס עסקי.
2. נבהיר, כי ככל ששווי הדירה הנרכשת יהיה גבוה יותר, כך יקטן שיעור החיסכון היחסי אצל הרוכש. דירה ששווייה גבוה תתחייב בשיעור מס מדורג גבוה יותר, כך שההפרש היחסי (חסכון המס), בין סכום המס לדירה שאינה למטרת מגורים לבין סכום המס לדירה למטרת מגורים, יגדל בשיעור נמוך יותר¹.
3. יש שיטענו כי המדובר בעסקה מלאכותית כאמור בסעיף 84 לחוק מיסוי מקרקעין.
4. כאמור, תכנון המס אינו רלוונטי בעת רכישת דירה שאינה דירת המגורים היחידה של הרוכש.

¹ באם מכירת הדירה תתחייב במס שבח מקרקעין בשל אי עמידה בתנאי הפטור, מס הרכישה יותר בניכוי בדרך של פחת או כניכוי לפי סעיף 39 לחוק מיסוי מקרקעין בעת מכירת הנכס ואין הוא יורד לטמיון כליל.