

דוגמא 1.2: התקופה הקובעת (מאפייני תיקון 50)

דוגמא 1.2.1: חברה מכרה נכס שנרכש בתחילת התקופה הקובעת¹
[סעיף 48א(ד1)(1) לחוק]

חברה רכשה **מבנה** כרכוש קבוע ביום 1.12.01 ב-100 ומכרה אותו בשנת 2012 ב-130. השבח הריאלי הוא 25. השבח האינפלציוני הוא בסך 5 ש. התעלם מניכויים שונים לפי סעיפים 39 ו-39א לחוק.

נדרש: חישוב מס שבח מקרקעין.

פתרון

חישוב מס שבח

	שבח ריאלי
25.00	שיעור מס [סעיף 48א(א) לחוק]
$\times 25\%$	
6.25	
$6.25 \times 20\% =$	פחות: הנחה במס [סעיף 48א(ד1)(1) לחוק]
1.25	המס המגיע
5.00	

מס שבח: שיעור המס נקבע בסעיף 48א(א) לחוק לפי שיעור מס חברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה. שיעור המס לשנת 2012 ואילך הוא 25% על השבח הריאלי שנצמח החל מיום 7.11.01. השבח האינפלציוני אינו חייב במס. רק שבח אינפלציוני שנצמח עד 31.12.93 חייב במס בשיעור 10%. בדוגמא הנכס נרכש לאחר מכן, ביום 1.12.01. בשל תאריך הרכישה שחל בין 7.11.01-31.12.02 חלה הנחה במס שבח במכירה בשיעור 20%.

הערה: מטרת ההטבה בהפחתה בשיעור 20% מהמס היתה להמריץ **רכישה** של מקרקעין בתקופה הקובעת. מי שרכש מקרקעין **עד 31.12.02** יזכה בהפחתת מס שבח בשיעור 20% בעת מכירת הנכס; מי שרכש מקרקעין בשנת 2003 יזכה בהפחתת מס בשיעור 10% מסכום המס בעת מכירת הנכס.

¹ התקופה הקובעת מוגדרת באופן כללי בסעיף 1 לחוק כתקופה שבין 7.11.01 ליום 31.12.03. מס מכירה חל בזמנו רק לגבי מכירה בתקופה 31.7.2007-1.1.2000 (ס"ח 1707 התשנ"ט 25.4.99, 130).

דוגמא 1.2.2: יחיד מכר נכס שרכשו בתקופה הקובעת [סעיף 48א(ד1)(2) לחוק]

דוד, בן 61, רכש מבנה ביום 1.5.03 ב-100 ומכרו ביום 31.12.11 ב-130. השבח הריאלי היה 20. התעלם מניכויים שונים לפי סעיפים 39 ו-39א לחוק. לדוד אין הכנסות אחרות וקיבל על כך אישור מפקיד השומה.

דרגות המס:

שיעור מס	הכנסה
10%	8
20%	8
30%	24

נדרש: חישוב מס שבח מקרקעין.

פתרון

חישוב מס שבח למי שמלאו 60 שנה בשנת המס

$8 \times 10\% =$	0.80	
$8 \times 20\% =$	1.60	
$4 \times 20\% =$	0.80	סעיף 48א(ב)(1)(2) לחוק
20 שבח ריאלי	3.20	מס שבח מחושב
$3.2 \times 10\% =$	(0.32)	פחות: הנחה [סעיף 48א(ד1)(2) לחוק]
	<u>2.88</u>	המס המגיע

מס שבח

שיעורי המס במכירה יהיו בהתאם לסעיף 48א(ב)(1)(2) לחוק לאחר שהנישום המציא אישור מפקיד השומה למנהל על דרגות המס התחיליות בהתאם לסעיף 121(ב) לפקודה כפי שאומץ לעניין מס שבח בסעיף 48ב לחוק, בהיעדר הכנסות אחרות ובשל היותו בן 61.

מאחר שיום המכירה הוא לפני 1.1.12 ("מועד השינוי") כהגדרתו בסעיף 47 יחול מס בשיעור 20% על השבח הריאלי. אם המכירה היתה לאחר מכן היה צורך לבצע פיצול ליניארי של השבח הריאלי, כאשר חלק השבח הריאלי שלאחר 31.12.11 היה מתחייב במס בשיעור מרבי של 25%. כמו כן היה צורך לפצל, בהתאם לאותו יחס, גם את מדרגות ההכנסה. ראו דוגמא 1.1.

דברי הסבר

הנחה במס שבח לגבי מקרקעין שנרכשו בתקופה הקובעת

מטרת ההטבה בהפחתה בשיעור 10%-20% מהמס היתה להמריץ רכישת מקרקעין בתקופה הקובעת. למי שרכש מקרקעין עד 31.12.02 הוקנתה הזכות להפחית את המס בשיעור 20% בעת מכירת הנכס; מי שרכש מקרקעין בשנת 2003 יזכה בהפחתת מס בשיעור 10% מסכום המס בעת מכירת הנכס. על רכישת קרקע לא תחול הפחתה במס, אלא אם כן נבנה על הקרקע בנין ששטחו לפחות 70% מהשטח הכולל הניתן לבניה, לא יאוחר מתום 5 שנים מיום הרכישה [ראו סעיף 48א(ד3) לחוק].