



# עשר העוולות בחוק מיסוי מקרקעין

מאת: דורית גבאי, רו"ח

29 בדצמבר, 2022

• אי-צדק יכול להיעשות גם בחסות חוק ועל-ידי המדינה בבואה לחוקק ולתקן חוקים שיוצרים נזק ממשי, וכאשר מדובר בנזק, זה יותר כסף שמשולם לאוצר המדינה, בלי שהתרחשה כאן עסקה ממשית.

• הרשימה הוכנה ונכתבה על-ידי רו"ח דורית גבאי ביום 6 בספטמבר, 2022 וכוללת עוולות. עוולות שמביאות את מי שקונה או מוכר מקרקעין בישראל, או מניות בחברה שכל נכסיה הם מקרקעין בישראל לשלם יותר כחוק. לשלם יותר ושלא בצדק.

# עוולה מספר 1

שלילת הפטור והטלת מס רכישה בהעברה ללא תמורה של נכסי מקרקעין כגון – דירות, קרקעות, מניות בחרה של מי מבני הזוג לבן הזוג האחר, בין אם הם נשואים ובין אם ידועים בציבור. בשעה שבחוק נקבע כי לא יוטל מס הרכישה בין בני זוג שמתגרשים או יורשים אחד את השני, העוול הוא לבני זוג שמסדירים רכוש ביניהם, למשל להשגת שלום בית, ומעבירים חצי דירה מאחד לשני, או חצי קרקע מאחד לשנייה, או את כל החנות מאחד לשני, כחלק מהסדרה רכושית ביניהם, בעודם נשואים/בני זוג, ההסדר הזה יעלה 2% – לפחות משווי השוק של החלקים בנכסים המוסדרים.

**דוגמא:** חנות בשווי 1 מיליון ₪ היא בבעלות בת הזוג. היא רוצה להעביר חצי לבן זוגה. עלות ההסדרה הזו היא 10,000 ₪.

**דוגמא נוספת:** בן הזוג בעל שתי דירות בבעלותו ודירה משותפת עם בת הזוג בה הם גרים. הוא מעוניין לרשום את החלקים בשתי הדירות כך שיהיו חצי-חצי. לצורך ההמחשה שווי כל דירה הוא 2 מיליון ₪. עלות ההסדרה הזו היא 53,333 ₪.

• **הצעה למחוקק:** יש לאשר כי כל הסדרת רכוש בין בני זוג בעודם נשואים או ידועים בציבור אינה חייבת במס רכישה כלל.

## עוולה מספר 2

רכישת דירת מגורים במסגרת קבוצת רכישה, משנת 2011 היא אירוע המוליד על פי חוק חבות במס רכישה כאילו נרכשה דירת מגורים ולא קרקע. התיקון בחוק נעשה במסגרת תיקון מספר 69, במסגרתו הטיילו מס רכישה על מלוא הנכס (דירת מגורים) כגמור, בעוד נרכשה בפועל קרקע, וכן מוטל במסגרת רכישה זו על הרוכש גם מע"מ על שווי הקרקע שנרכשה. התיקון הזה העמיס מאז מעל 23% מיסים על רוכשי הדירות (17% מע"מ ועוד מס רכישה על שווי "דירת מגורים" כגמורה – כל אחד לפי מצבו בעת הרכישה).

העוול הקשה הזה נגרם בשל לחץ של הקבלנים להיות שותפים לחגיגה של קבוצות הרכישה, חגיגה כי אנשים יכלו לרכוש דירה במחיר מופחת של 20-30% מול רכישה מקבלנים, מה שהכניס עוד ועוד רוכשים שלקחו סיכון וקנו סיכוי. עם הטלת המס הזה, וחרף ניסיונות המדינה לבלום עלית המחירים, ניתן לראות כי מגמת זינוק במחירי הדיור בישראל רק נמשכת מאז.

● **הצעה למחוקק:** לבטל את התיקון הזה ולמצוא דרך לאפשר לקבלנים לרכוש קרקעות מפרטיים, בלי לשלם את ה-17% מע"מ. באופן הזה גם קבלנים יוכלו להיות חלק מהחגיגה.

## עוולה מספר 3

הקצאת מניות למשקיע בחברה שכל נכסיה מקרקעין בישראל, הוא אירוע שנועד להכניס משקיעים לפרוייקטים של בניה דרך קבלת חלק במניות בדרך של הקצאה. הקצאה היא פעולה שמבצעת החברה. ההשקעה הזו, דרך המניות, בעוד בעל המניות שירד שיעור אחזקותיו בחברה בעקבות ההשקעה לא ניפגש עם כסף, משום שהכספים מוזרמים לחבר הלשם בנית הפרוייקט. נניח משקיע מכניס 15 מיליון כנגד 40% במניות החברה, בעל מניות שחלקו במניות ירד ב-15% לא ניפגש עם הכסף, הוא לא מכר מניות.

במקרה כזה, מס רכישה מוטל על שווי השוק של החלק המועבר במניות בשיעור 6%. יצויין כי במסגרת תיקון 50 נקבע כי אירוע כזה הוא אירוע פטור ממס שבח וממס רכישה, ואולם במסגרת תיקון לחוק שנועד לסגור גרעון שהיה בשנת 2013, נקבע שלעניין מס שבח האירוע של ההקצאה יהיה פטור ממס, אבל מס רכישה יוטל וישולם.

● הצעה למחוקק: להשיב המצב לקדמותו ולבטל את החיוב במס רכישה בעת הקצאה.



## עוולה מספר 4

תושב חוץ שירש מהוריו או מסבא-סבתא דירת מגורים שהיא דירתם היחידה ביום פטירתם, בעת שנמכר חלקו בדירה, ישלם מס שבח וזאת לעומת יורש אחר שהוא תושב ישראל, אשר פטור ממס בגין מכירה זו.

העוול הזה נוצר במסגרת תיקון מספר 76, ואולם חרף הנוסח בחוק, הנהג היה להעניק את הפטור גם לתושב חוץ, בתנאי שהמוריש היה תושב ישראל ביום פטירתו. נהג זה לא פורסם, והוא בוטל בעקבות החלטת מיסוי שנתנה ממנה והאלה לא מעניקים את הפטור ליורשים תושבי חוץ.

● **הצעה למחוקק:** לתקן את סעיף 49ב(5) ולקבוע כי לגבי מסלול פטור זה הזכאות להנות ממנו היא גם ליורש שהוא תושב חוץ.

## עוולה מספר 5

יש חברות שרכשו את המקרקעין ושלמו ברכישה מס רכישה. החוק קובע שחברה שמתפרקת במסגרת פירוק מרצון ומעבירה את המקרקעין לידי בעלי מניותיה יוצרת חיוב במס רכישה בשיעור 6% לכל הפחות משווי השוק של המקרקעין המועברים. מס רכישה זה לא יוטל אם המקרקעין נרכשו לפני יולי 1983. נטל מס זה מכביד בעת העברה הזכויות בפירוק ומשית מס מיותר ומייקר את המקרקעין. מי שימכור את המקרקעין האלה, יוסיף את העלות הזו למחיר על מנת לכסות את זה.

- הצעה למחוקק: לבטל את החיוב במס רכישה.

## עוולה מספר 6

חישוב "פחת" בעת שמכינים שומת מס שבח מגדיל את הרווח ואת המס המחושב. עריכת החישוב הזה נועדה למנוע מצב שההשקעה בנכס נכללה בדיווחים למס הכנסה בדרך של פחת, שהמשמעות של זה היא, התרת בסכום ההשקעה כ"הוצאה" במקום בסכום אחד בשנת הרכישה, בפריסה של זה על פני 25 שנה, בדרך המקובלת "פחת" בשיעור 4% לשנה.

העוול נוצר, בשעה שהנכס בפועל לא הופחת בספרים (כלומר לא קבלו את ההשקעה כ"הוצאה" בפריסה של שנות ההפעלה של הנכס), ובמקרים רבים גם לא ניתן היה לדרוש פחת, לפי החוק, ובכל זאת, בשל נוסח החוק המילולי שקובע כי יש לחשב פחת שהיה ניתן בכל מקרה, זה משית מס שבח גדול על הרווח.

נרחיב מעט. פחת על מקרקעין, נחשב כדרך להכיר בעלות גובה ההשקעה במקום בסכום אחד בשנת הרכישה, מכירים בהשקעה בסכומים שנתיים שווים, לרוב 4% שמוכפלים ב-2/3 משווי הרכישה של הנכס. במס הכנסה זה מקטין את ההכנסה החייבת, ואולם, בחוק מיסוי מקרקעין, בעת המכירה, החוק קובע כי פחת יחושב בכל מכירה של נדל"ן, וזה כמובן מגדיל את הרווח ואת המס החל, וזאת בכל מקרה – גם אם נדרש כהוצאה בספרים וגם אם לא נדרש. העוול נגרם למי שמוכר ומתברר שהפחת לא נדרש כהוצאה בספרים. בבואו לחשב את המס כאילו הפחת כן נדרש, זה פוגע במוכר מאוד קשה בגובה המס. הנוסח של החוק בעניין הפחת מיושן ופוגעני, ואפילו הוגשה תובענה ייצוגית בנושא.

צריך לתקן את החוק. צריך לעזור למוכרים ולומר בנוסח בחוק כי פחת יחושב במכירה רק אם הנכס נרכש מיום 1.1.2000 ואילך. **למה שנה זו?** כי למי שרכש קודם, או למי שירש ממי שרכש קודם לשנה זו, בשל תנאי אינפלציה וכן הלאה, הם אלו שנכנסים למצב שהם הכי נפגעים. זה יצמצם את העוול ב-75% לרוב המוכרים. נטל ההוכחה כי לא נדרש פחת, זו אחת מדרישות בתי המשפט, שזו בקשה שנועדה להקטין את העוול, עדיין מאוד מכבידה כי לעיתים מוכרי נכס ירשו אותו ואין בידם יכולת לעמוד בדרישה הזו בחלוף עשרות בשנים. הנזק למוכר יכול להגיע למעל 100,000 ₪ במס. העוול גדול גם בנוגע למכירת דירה שהושכרה, כי אז פרשנות רשות המיסים קובעת כי יש בכל מקרה להפחית את שווי הרכישה של הדירה ולהגדיל את השבח.

● **הצעה למחוקק:** לשנות את ההגדרה של "פחת" בחוק מיסוי מקרקעין ולצמצם את הדרישה הזו לנכסים עסקיים שנרכשו מאז שנת 2000.

## עוולה מספר 7

כאשר רמ"י מקנה זכויות נוספות ומטיל חובת תשלום על חוכר או ברשות, נדרשים לשלם מס רכישה בגובה 6% על הרכיב הזה שמשולם לרמ"י. זה עוד מס שמתווסף לעלות ומייקר את הנכס כאשר יימכר.

לעומתו, בעל קרקע פרטית, כאשר מגדילים לו זכויות בניה, הוא אינו משלם את מס הרכישה הזה.

● הצעה למחוקק: לבטל את הטלת המס הזה בעת רכישת זכויות מרמ"י ולהשוות את המס לבעל קרקע פרטית.

## עוולה מספר 8

כולנו מכירים מצב שבו מוכרים בית מגורים, וקיימות זכויות לבניה, תוספות נניח של 10 מ"ר ויותר. לפעמים התוספת הניתנת לבניה מגיעה למעל 700 מ"ר. כאשר מוכרים בית מגורים כזה עם זכויות בניה שטרם נוצלו ובבדיקה מסתבר שהזכויות הללו תרמו למחיר המכירה של המקרקעין, כי אז לפי חוק מיסוי מקרקעין נמכרים פה שני נכסים: נכס ראשון, בית נכס שני, קרקע. על מכירת בית, שהוא "דירת מגורים מזכה" ניתן לקבל פטור או חישוב מס בנוסחה שמפחיתה את המס. ואילו במכירת קרקע יש חישוב רגיל ללא הקלות.

## נמחיש:

נמכר בית על חצי דונם במחיר 6 מיליון ₪ וניתן לבנות שבע יחידות דיור. הבית הקיים בשטח 65 מ"ר וניתן לבנות בסה"כ 800 מ"ר. זה ברור שמה שמשולם אינו רק בגין הבית הקיים, אלא בגין זכויות הבניה הבלתי מנוצלות. יש בחוק מיסוי מקרקעין את סעיף 49ז' שקובע נוסחה לקבלת הטבה במס. ההטבה הזו באה לידי ביטוי בייחוס הכסף שמשולם בעסקה לכיוון דירת המגורים יותר מהערך של הדירה כבנויה. נניח שווי הבית הישן הזה הוא 1.5 מיליון ₪. החוק קבע שניתן לקבל מתוך כלל התמורה המתקבלת, שווי שמיוחס לבית של 2.1 מיליון ₪. החוק קבע כפל השווי ומוגבל בתקרה של כ-2.1 מיליון ₪. במקרה שלנו 1.5 כפול 2 זה יותר מהתקרה, ולכן השווי שמיוחס לבית המגורים הוא 2.1 מיליון. כל שאר הכסף, 3.9 מיליון משולם על זכויות הבניה הבלתי מנוצלות וימוסו כקרקע.



העוול בסעיף הזה שהתקרה של 2.1 מיליון אינה מעודכנת למחיר השוק היא צמודה למדד המחירים לצרכן, בשעה שהשוק צומח וצומח והשווי לא ראלי. בערכי שווי השוק של המכירה, התקרה הזו נמוכה מאוד ומשיתה מס שבח גדול יותר ושלא בצדק. **העוול הזה ידוע לרשות המיסים.**

• **הצעה למחוקק:** לעדכן את גובה התקרה הזו לסך של 3 מיליון ₪ לפחות.

## עוולה מספר 9

סעיף 49ה' לחוק מיסוי מקרקעין מעניק הזדמנות למכור שתי דירות ולרכוש את השלישית במקומן, ולקבל את שתי המכירות פטורות ממס שבח, בכפוף למכירתן בתוך 12 חודשים ורכישת השלישית בתוך עד 12 חודשים מהמכירה של הדירה השנייה מבין השתיים.

יש מגבלה נוספת שמי שיהנה מזה הוא רק תושב ישראל ומגבלה קריטית זה השווי של שתי הדירות. במקור, החוק תוקן על מנת לסייע לתאים משפחתיים שנוצרו ושתי דירות של כל אחד מבני הזוג נכנסו לתא משפחתי חדש. הדירות לא מתאימות וצריכים למכור אותן ולשפר דיור לדירה חדשה וגדולה יותר. תקרת השווי של שווי שתי הדירות היא כ-2 מיליון ₪, תקרה כל כך נמוכה שלא עודכנה שנים רבות.

• הצעה למחוקק: לעדכן את התקרה צריכה ל-4 מיליון ₪.

## עוולה מספר 10 – עול מס הרכישה

מס הרכישה מכביד ומיותר. צריך לבטלו ולשחרר את המשקיעים מנטל כל כך גבוה שהחל בכלל, כ"תוספת מס", אגרת רשום צנועה שתפחה לממדים מפלצתיים של אחוזים גבוהים משווי רכישה של כל נדל"ן בישראל. מס זה הוא גזל. המס הזה גורם לכל הרבה צרות ועלויות ופעולות שמשפחה מבצעת. משפחות רוכשות נדל"ן על שם ילידם על מנת לא לשלם מס רכישה בגובה 8% על דירה שניה.

● המלצה למחוקק: לבטל את סעיף 9 ואת התקנות מכוחו.

## עוולות נוספות

1. עו"ד ארז גיל הפנה את תשומת ליבי כי גם תקרת הפטור בסעיף 49(א1) לחוק אינה משקפת שווי כלכלי אמיתי למצב השוק מאז נקבעה תקרה זו בשנת 2013, ועודכנה בהתרמה למדד מחירים לצרכן בעוד השוק הקפיץ את מחירי הדירות והבתים באופן משמעותי. לאור זאת נעשה עוול גדול למוכרי דירות או בתים בישוב כפרי, ששמשו את המוכרים כל חייהם כדירתם, או יורשים שמוכרים את בית הורים, ולפתע, תקרת הפטור משיתה עליהם מס המחושב כחלק העודף מעל תקרה זו העומדת בגובה של 4.6 מיליון ₪ לערך.

• הצעה למחוקק: לעדכן את תקרת הפטור הזו ל-6 מיליון ₪.

2. הפסדים במכירות נדל"ן מתרחשים מעת לעת. במצב כזה בשל ביטול חוק התיאומים ובעקבותיו מנגנון יצירת הפסד הון ראלי, מוצע לשוב ולבחון השבת המצב לקדמותו, כינו שהפסד נומינלי יגדל ברכיב האינפלציה ויחושב הפסד הון ראלי.

**דורית גבאי, רו"ח**

**יו"ר פורום מייצגים במיסוי מקרקעין**

**בתפקידי האחרון סגנית למנהל מס שבח חיפה והצפון**

**ולפני כן כיהנתי כעוזרת לנציב מס הכנסה ומיסוי מקרקעין**