



## חקיקה - חוק "ההסדרים" 2023-2024, תיקונים חשובים במיסוי מקרקעין ושונות

### "דירה יחידה" בידי מי שאין זו דירתו היחידה ("משפרי דיור")

מכירת דירה יחידה עשויה לאפשר פטור ממס שבח. רכישת דירה יחידה, מאפשרת שיעורי מס רכישה נמוכים, לרבות פטור חלקי.

טרם התיקון - מי שבידו דירת מגורים, רוכש דירה נוספת, ומוכר אח"כ את הקודמת, ככל שתקופת החפיפה היא עד 24 חודש, יהנה ממעמד של "דירה יחידה" הן למס רכישה והן למס שבח.

בתיקון לחוק נקבעה שתקופת השיחלוף תצומצם ל-18 חודש.

תחולה - הוראת שעה לשנתיים מיום 1.6.2023

### "שיטוח" שיעור המס בקרקע "ישנה"

רכיב מהותי בשיעור המס במכר מקרקעין (שאינן דירות מגורים), שיום רכישתן מיום 1.4.1961 ואילך, הוא שיעור מס שולי!!

כדי לעודד בעלי קרקעות כאמור למוכרן כדי להגביר את היצע דירות המגורים, מוצע לשטח עבורם את שיעור המס על השבח הראלי, תחת עקרונות אלו (בראשי פרקים):

- מדובר בקרקע שניתן לבנות עליה 8 דירות מגורים לפחות.
- מכירה, לרבות מכר חלקי בדרך של קומבינציה.
- המוכר הוא יחיד, חברה משפחתית או חברת בית.
- ככל שבניית כל הדירות האפשריות תסתיים תוך 4 שנים, מיום המכירה – שיעור מס 25%.
- ככל שלא תסתיים בניית כל הדירות תוך 8 שנים מיום המכירה – 0 הטבת מס.
- סיום בניה בין 4-8 שנים יאפשר הטבת מס חלקית מדורגת.
- הטבת המס לא תחול במכירת המקרקעין לקרוב, בשינוי יעוד וכיו"ב.

תחולה - מכירת קרקע שתעשה בתקופה 1.6.2023 ועד 31.12.2027

חלק מחוק ההתייעלות 2023-2024, הנקרא בלשון העם חוק ההסדרים, נתפרסם בס"ח ביום 31.5.2023. להלן נביא מספר תיקוני חקיקה בעיקר בתחום חוק מיסוי מקרקעין, בתמצית ובשיא הקיצור:

### דירת מעטפת כדירה מושלמת לעניין מס רכישה

דירה בבניין המיועד למגורים, אשר ישנם בה או ישנה התחייבות של המוכר לבנות בה קירות חיצוניים, אף שאין לו התחייבות לבנות את חלל הפנים בה - זוהי "דירת מעטפת".

ברכישת דירת מעטפת יחול מס רכישה מלא כדירה מגורים. הדבר רלוונטי כמובן ככל שמדובר בדירה יקרה, ובעיקר אם אינה דירה יחידה (8% ו-10% מס רכישה, במקום 6% ברכישת נכס אחר שאינו דירה). (רשות המיסים הפסידה בשנת 2022 בערעור לעליון בסוגיה זו בעניין שלמה נחמה, ועתה תוקנה הפרצה, בחיקוק).

תחולת התיקון 1.1.2024

### מניעת הטבת מס ליניארית במכר דירת מגורים

#### "חדשה" שנבנתה על קרקע "ישנה"

יום רכישה של דירת מגורים, נקבע לפי יום רכישת הקרקע עליה נבנתה.

כידוע על דירות מגורים שיום רכישתן לפני 1.1.2014, חל מיסוי ליניארי וכל חלק שבח המקרקעין הראלי שעד יום 31.12.2013 פטור ממס, ויתרתו שמיום 1.1.2021 ועד יום המכירה חייב במס בשיעור 25%.

כדי למנוע "כיבוס מס", בשיעורים גבוהים בידי מי שרכש קרקע פנויה משנת מס 1961 ואילך, וזאת ע"י בניית דירת מגורים עליה, ומכירת המקרקעין המבונים כדירת מגורים - נקבע עתה בחוק כי הטבת המס הליניארית לא תחול, ככל שבניית דירת מגורים כאמור לא תושלם על אותה הקרקע עד 31.12.2030.

תחולה - מי שמחזיק קרקע פנויה כאמור, ומעוניין בהחלת מיסוי ליניארי – ישכיל להתחיל ולסיים בניית דירת מגורים עליה עד סוף 2030.

חברים נכבדים  
מתכבדים לפרסם  
בזאת את מבזק מס  
מספר 971

### נושאי השבוע:

#### מיסוי ישראלי

חקיקה - חוק "ההסדרים"  
2023-2024 - תיקונים  
חשובים במיסוי מקרקעין  
ושונות

#### מיסוי בינלאומי

קריפטו - האם כל פעילות  
כרייה בקריפטו הינה  
עסקית?

האמור במבזק זה,  
אינו מהווה חוות דעת,  
סקירת הדין הרלוונטי  
או ייעוץ מקצועי

בכבוד רב,

ארצי, חיבה, אלמקייס, כהן  
פתרונות מיסוי בע"מ



## ניכוי הוצאות דמי שכירות בדירת המגורים, בחוק ההסדרים -

### מהכנסות שכ"ד מדירה יחידה אחרת

- מדובר על הכנסות מהשכרת דירת מגורים יחידה.
- לא נדרש כי הקשיש התגורר באותה דירה טרם מעברו לבית האבות.
- סכום הניכוי מהכנסות שכירות אלו, מוגבל בתקרה של 7,500 ₪ לחודש.

### בסעיף 9(25) לפקודה -

- אין מגבלה לכמות הדירות שבבעלות הקשיש.
- נדרש כי הכנסות השכירות יהיו אך ורק מדירת המגורים בה התגורר, טרם מעברו לבית האבות.
- הפטור ממס על הכנסות דמי השכירות לחודש מאותה דירה מוגבל ל-50% מסך תשלומי דמי החזקת הקשיש החודשיים בבית האבות.
- בידוע כי דמי החזקת קשיש בבית אבות/דיוור מוגן יכולים להגיע כדי עשרות אלפי ₪ לחודש!

**לפרטים נוספים ניתן לפנות לרו"ח (משפטן) ישי חיבה, ממשרדנו.**

במבזק מס קודם מס' 970 פרטנו בהרחבה אודות ההטבה שנקבעה בחוק ההסדרים, כך שניתן יהיה לנכות מהכנסות שכירות של דירה יחידה, את הוצאות דמי השכירות ששכר לצורך מגוריו, בעל אותה דירה יחידה, באותה שנה.

המדובר הוא גם בהוצאות שכירות/החזקת המשלם או בן זוגו, בבית אבות (ולדעתנו חל גם על דיוור מוגן).

נזכיר כי בכל הקשור ל"קשישים", מצוי זה זמן רב בפקודת מס הכנסה סעיף 9(25), הקובע כי הכנסות שכר דירה שמקבל קשיש מהשכרת דירתו בה גר טרם כניסתו לבית אבות (לדעתנו חל גם על דיוור מוגן), עד גובה 50% מתשלומי החזקתו בבית האבות, יהיו פטורים ממס !!

אם נדקדק ונאבחן בין שתי ההקלות, נמצא על פניו כי:

## קריפטו - האם כל פעילות כרייה בקריפטו הינה עסקית?

הבתים / דירות כמלאי לעומת אותו הקבלן שבונה בית פרטי לעצמו (תחת ההנחה שאינו עומד במבחני עסק אשר נקבעו בפסיקה) ובהחלט יכול לסווג את הבית הזה כנכס הוני. ניתן לקרוא בהרחבה את מבזקינו האמורים.

במבזק זה נרצה לעסוק באופן סיווג הכנסות מכרייה שאינן במודל הוכחת עבודה, ללא קשר האם הושגו באמצעות POOLS או באמצעות דרכים אחרות.

על קצה המזלג, מודל אימות הנתונים של כל מטבע קריפטו יכול להשתנות, והוא נע בין המודלים המוכרים של "הוכחת עבודה" (POW), (POS) - בו לאדם המפקיד מטבעות ניתנת הזכות לבצע אימות עסקאות ובתמורה לקבל מטבעות, ועד למודלים רבים ומגוונים אחרים (כגון DPOS - Delegated Proof of Activity - POA, Proof Of - POL, stake Location וכו').

ניתן לקרוא בהרחבה על כל המודלים השונים, אך לטעמנו עולה השאלה החשובה: אם אדם מקבל תשלום בתמורה לפעילות כרייה שאינה "העמדת כוח מחשוב" - האם הכנסה זו בהכרח עסקית?

במבזק זה נעסוק בפרשנות של רשות המסים לאופן בו יש לסווג את ההכנסות מפעילות כריית קריפטו.

חוזר 05/2018 מציין מפורשות את עמדת רשות המסים בעניין הכנסות מכרייה: "יובהר כי, אמצעי תשלום מבוזר אשר הגיע לרשותו של אדם בעקבות פעילות כרייה (פעילות המתבצעת באמצעות העמדת כוח מחשוב אשר תמורתה משולמים אמצעי תשלום מבוזר), יש לראות את ההכנסות המתקבלות בידי - כהכנסה עסקית" (הדגשות לא במקור).

מפסקה זו ניתן ללמוד כי הסיבות העיקריות של הרשות לאופן סיווג ההכנסה כהכנסה עסקית הינן:

- (1) העמדת כוח מחשוב (2) בתמורה לתשלום.

אמנם אין הדבר רשום במפורש אך ניתן להניח כי מדובר במודל אימות Proof Of Work / הוכחת עבודה (POW), אשר בלוקציינ הביטקוין כיום, ובלוקציינ האתריום בעבר פעלו באמצעותו, ואשר אכן דורש כוח מחשוב משמעותי.

במבזקינו מספר 911 ו-832 עסקנו בסוגיה בהיבט של אופן סיווג הכנסה מכרייה על ידי POOLS, והבאנו כדוגמה קבלן שבונה בתים כחלק מעיסוקו ומסווג את

האמור במבזק זה, אינו מהווה חוות דעת, סקירת הדין הרלוונטי או ייעוץ מקצועי

בכבוד רב,

ארצי, חיבה, אלמקייס, כהן  
פתרונות מיסוי בע"מ



במידה ויש לכם הכנסות מהותיות מכרייה שאינה במודל POW, אנחנו מזמינים אתכם לפנות אלינו על מנת לבחון כל מקרה לגופו, ולסייע לכם לקבל החלטה מושכלת כיצד לדווח על הכנסותיכם מכריית קריפטו.

**לפרטים נוספים ניתן לפנות לרו"ח נדב ליבנה, ממשרדנו.**

לדעתנו האופן שבו הרשות בחרה לקבוע מסמרות כי כל פעילות כרייה הנובעת מהעמדת כוח מחשוב הינה בגדר פעילות עסקית (לעמדת רשות המיסים כמובן) הינו מוטעה, ויש מבחנים שנקבעו בפסיקה לעניין סיווג ההכנסה כפירותית / עסקית או כהונית. בנוסף, כיום יש חלופות רבות לכריית מטבעות קריפטו במודלים שונים, ולטעמנו גם שתיקתה של רשות המיסים מאפשרת להתייחס לכל מודל בנפרד - תוך הפעלת המבחנים המקובלים לסיווג עסקה כהונית / פירותית.

האמור במבזק זה,  
אינו מהווה חוות דעת,  
סקירת הדין הרלוונטי  
או ייעוץ מקצועי

בכבוד רב,  
ארצי, חיבה, אלמקייס, כהן  
פתרונות מיסוי בע"מ