



מיסוי מקרקעין: מס רכישה בגין דירת מגורים - הצעות החקיקה

נשמר קצב התחלות הבנייה בשוק הנדל"ן, אשר מבטיח מלאי דירות מספק בטווח הארוך. עם פתיחת מלחמת "חרבות ברזל", נכנס ענף הבניה להאטה משמעותית. זאת לאור מספר סיבות, כאשר העיקרית שבהן הינה היעדר העובדים הכשירים לביצוע עבודות באתרי הבנייה, לאור היעדרותם של עשרות אלפי עובדים פלסטינים ממלאי כוח האדם הזמין להעסקה בענף.

לצד זאת, עלויות המימון הגבוהות הקיימות בשוק וכן ההאטה בביקושים שהחמירה עם תחילת הלחימה, פוגעים בהמשך הרחבת היצע הדיור בישראל.

...יצוין, כי במידה ולא תהיה הארכה של שיעורי מס הרכישה כאמור, ישנו חשש ממשי שמשקיעים יבחרו להמתין עם רכישת דירות עד לאחר פקיעת הוראת השעה, דבר שיכול ליצור קיפאון לא רצוי בשוק הדיור.

מס רכישה לעולה חדש

בעיקרון, שיעור מס רכישה לגבי זכות במקרקעין (הכוללת גם דירת מגורים) נקבע מכוח סעיף 9 לחוק ומכוח תקנות מס רכישה מכוחו (להלן - התקנות העיקריות).

שיעורי מס רכישה בגין רכישת דירות מגורים הינן מדורגות (החל ממדרגת מס 0% עד כ- 2 מיליון ₪ לרוכש דירה יחידה ועד 10% ברכישת דירות יוקרה יחידות או דירות נוספות), ולגבי זכות במקרקעין שאיננה דירת מגורים שיעור מס הרכישה הינו 6% (בכפוף למקרים בהן קיימים פטורים או הנחות במס הרכישה עפ"י התקנות העיקריות). למשל תקנה 12 לתקנות העיקריות מעניקות הנחה במס לעולה חדש בעת רכישת דירת מגוריו בישראל או מבנה לעסק בו הוא או קרובו עובדים בו.

עולה חדש הרוכש זכות במקרקעין כאמור (תוך שנה לפני יום כניסתו לראשונה לישראל ועד 7 שנים לאחר כניסתו כאמור) ישלם מס רכישה בשתי מדרגות, כדלקמן: מס רכישה בשיעור 0.5% עד שווי של כ-2 מיליון ₪, ומס רכישה בשיעור 5% על כל שווי מעל לכך.

לאחרונה פורסמו הצעות חקיקה ביחס לשיעורי מס הרכישה שיחולו על רוכשי דירות מגורים אשר הדירה הנרכשת אינה דירתם היחידה (להלן - דירה נוספת), וכן שינויים לגבי מס הרכישה לגבי עולה חדש הרוכש דירת מגורים יחידה. במבזק מס זה נפרט את המצב הקיים כיום בחקיקה בנושא ואת הרקע לשינויים המוצעים בה.

הארכת תוקף שיעורי מס רכישה לדירה נוספת

כידוע, בתיקון 98 לחוק מיסוי מקרקעין (להלן - החוק) פורסמה הוראת שעה במסגרת סעיף 9(ג1) לחוק בה הועלו שיעורי מס הרכישה ברכישת דירה נוספת כך שיחולו שתי מדרגות מס גבוהות - האחת, בשיעור 8% (על חלק השווי של הדירה עד כ-6.055 מיליון ₪, ו- 10% - על חלק השווי העולה עליו). הוראת שעה זו נקבעה לתקופה החל מיום 28.11.2021 (היום בו פורסמה ברשומות) ועד ליום 31.12.2024 (להלן - התקופה הקבועה).

כמו-כן, במסגרת אותו תיקון, הוסמך שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, להאריך את התקופה הקבועה בהוראת השעה בשנתיים נוספות, קרי עד ליום 31.12.2026.

מתוך חשש של המחוקק כי המשקיעים ימתינו לפקיעת הוראת השעה ע"מ לחזור ולהשקיע בדירות מגורים בישראל (בשיעורי מס רכישה נמוכים יותר ששררו טרם הוראת השעה), ביום 7.2.2024 פורסמה ברשומות הצעת חוק בה יעוגנו שיעור מס הרכישה כאמור לעיל כהוראת קבע, אולם לאור התנגדויות שעלו בוועדת הכספים לכך, משתמש כעת שר האוצר בסמכותו ע"מ להאריך בצו את הוראת השעה לשנתיים נוספות ולפיכך פורסמה טיוטת צו מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשפ"ד - 2024.

בדברי ההסבר לטיטת הצו האמורה נרשם, כדלקמן: "בשנה וחצי האחרונות חווה ענף הנדל"ן שינוי מגמה משמעותי, כאשר לאחר עליית ריבית בנק ישראל בשנתיים האחרונות, נרשמה התמתנות בביקושים אשר הובילה לירידת מחירים. בד בבד, למרות הגידול בעלויות המימון עבור יזמי נדל"ן,

חברים נכבדים
מתכבדים לפרסם
בזאת את מבזק מס
מספר 1015

נושאי השבוע:

מיסוי מקרקעין

מס רכישה בגין דירת
מגורים - הצעות החקיקה

מיסוי בינלאומי

יוון - עדכון בתנאי הסף
לקבלת ויזת זהב

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

בכבוד רב,

ארצי, חיבה, כהן
פתרונות מיסוי בע"מ



▪ על חלק השווי העולה על שווי מדרגה ראשונה לעיל ועד 2.5 מיליון ₪ - 0.5% בלבד.

✓ אם שווי הדירה מעל 2.5 מיליון ₪ ועד 4 מיליון ₪ - ישולם מס רכישה בשיעור 0.5% כל מלוא שווי הדירה!!!

✓ אם שווי הדירה גבוה מ-4 מיליון ₪ - ישולם מס רכישה לפי המדרגות מס של דירה יחידה לפי סעיף 9(ג1) (3) לחוק (קרי, 0%, 3.5%, 5%, 8% ו- 10%, בהתאמה למדרגות השווי).

ב. חיוב במס רכישה כאמור בתקנה 12א לטיוטת התקנות יינתן פעם אחת בלבד בחיי העולה, עם זאת העולה יוכל לקבל את ההטבה לפי תקנה 12 (לעניין רכישת מבנה לעסק) וכן ההטבה לפי תקנה 12א (לעניין דירת מגורים).

ג. מוצע כי התקנות ייכנסו לתוקף על מכירת מקרקעין כאמור מעת פרסומן. עם זאת, וכדי להגן על עולים שעלו ארצה לפני מועד התחילה כאמור לעיל, הם יהיו **רשאים לבחור** בין תקנה 12 בנוסחה לפני תיקון זה לבין המצב החוקי לאחר התיקון (קרי, תקנה 12+ תקנה 12א).

ד. ע"מ למנוע דרישת כפל הטבות באותו עניין, נקבע כי תקנה 12א בנוסחה בתקנות אלה לא תחול על עולה אשר רכש כבר דירת מגורים בישראל וברכישה חלו לגביה הוראות תקנה 12 בנוסחה לפני תיקונה.

לפיכך, נוצר אצל עולה חדש מצב שאיננו אופטימאלי בו המס המשולם עפ"י תקנה 12 (שאמור להקל על העולה) יהיה גבוה מהמס המוטל עפ"י החוק - למשל ברכישת דירת מגורים יחידה על ידו, על-פיו זכאי למדרגת מס של 0% עד שווי של כ- 2 מיליון ₪. לעומת זאת, ישנו מצב הפוך, כדברי ההסבר: **"...במקרים שבהם עולה חדש מרובה דירות, והוא רוכש דירת מגורים שאיננה דירתו היחידה, הוא זכאי לקבל את ההנחה מהמס לפי תקנה 12, והוא זכאי לשלם שיעורי מס נמוכים מאוד ברכישת הדירה, זאת למרות שמצבו דומה למצבו של אדם אחר הרוכש דירת מגורים נוספת, ובניגוד למדיניות הממשלתית להגדלת נטל מס הרכישה על משקיעים במטרה להביא לירידת מחירי הדיור."**

לאור האמור וע"מ לטייב את הטבות המס לעולה חדש תוך מתן הנחה גדולה יותר במס רכישה, פורסמה ביום 18.4.2024 טיוטת תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה) (תיקון), התשפ"ד-2024 (להלן - **טיוטת התקנות**) בה מוצע לתקן את תקנה 12 כך שהיא תחול לגבי רכישת זכות במקרקעין המשמש לבית עסק בלבד כאמור לעיל (שם אין עיוותים כמתואר לעיל).

כמו-כן, מוצע להוסיף את **תקנה 12א** הקובעת את ההוראות לעניין רכישת דירת מגורים יחידה על ידו, כדלקמן:

א. עולה חדש שירכוש דירת מגורים יחידה כאמור לעיל, ישולם מס רכישה לפי מדרגות כאמור להלן:

✓ אם שווי הדירה עד 2.5 מיליון ₪:

▪ על חלק השווי עד גובה מדרגה ראשונה הקיימת כיום בחוק לעניין דירה יחידה (כיום, כ-2 מיליון ₪) - פטור ממס.

לפרטים נוספים ניתן לפנות לרו"ח (משפטן) יובל אבוחצירא, ממשרדנו.

מיסוי בינלאומי: יוון - עדכון בתנאי הסף לקבלת ויזת זהב

לקוחות רבים של משרדנו פועלים בתחום הנדל"ן ביוון, בין אם כיוזמים ובין אם כמשקיעים, ונדמה שהתעניינותם של תושבי ישראל בהשקעות נדל"ן ביוון נמצאת בשיא של כל הזמנים. במקביל, לא מעט ישראלים בוחרים להעתיק את מרכז חייהם ליוון. החיפוש אחר קניית נכס ביוון נעשה, לעתים, גם כדי להשיג את הזכאות להתגורר בה. כידוע, החקיקה היוונית מאפשרת הענקת ויזת זהב לחמש שנים, 2013.

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

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



לתוכנית הוכנסו שני חריגים משמעותיים:

- הראשון הינו שיפוץ מבנה היסטורי, והשני הסבת בניין מסחרי לבניין למגורים (למעט שימוש להשכרות קצרות טווח). בשני המקרים הרף המזכה יעמוד (כבעבר) על 250,000 יורו.
- השקעה באמצעות רכישת מניות של חברות נכס, קרנות השקעה, או חברות בורסאיות, נשארה ברף של 400,000 יורו, אולם מומלץ להתייעץ עם מומחים בתחום לפני ביצוע השקעה פיננסית לצרכי ויזת זהב, מכיוון שישנם מספר תנאים נוספים.
- **משמעות העדכון היא שמרבית המשקיעים המבקשים להיות זכאים לויזת זהב, יידרשו להגדיל את גובה ההשקעה שתכננו לבצע, או לפזר את ההשקעות באופן שונה ממה שביצעו עד היום.** בעת רכישת נדל"ן ביוון, יש להיוועץ באשר למתווה ההשקעה המיטבי, שיקנה למשקיע את הויזה הנחשקת, ובה בעת יביא לכדי ביטוי את היבטי המס, ובפרט את ההקלות המוענקות על פי דיני המס ביוון ובהתאם להוראות האמנה למניעת מסי כפל בין ישראל ליוון.

לפרטים נוספים ניתן לפנות לרו"ח (עו"ד) גדי אלימי ולרו"ח (משפטנית) סאלי חדד גליבטר, ממשרדנו.

ב- 5 באפריל 2024, פורסם עדכון בתנאי הסף לקבלת ויזת זהב (להלן קישור לפרסום, הזמין רק בשפה היוונית), ובחרנו להקדיש מבזק זה לעדכון בתנאים, אף שלא מדובר בהיבטי מס גרידא. ניתן להעמיק בהיבטי המס הכרוכים בהשקעות ביוון, במבזקינו מס' **961, 926, 800** ו- **634**. **אלו הן תקנות ויזת הזהב שפורסמו על ידי הממשלה היוונית:**

- רף הרכישה המזכה באתונה, סלוניקי, מיקונוס, סנטוריני, וכל אי עם אוכלוסייה הגדולה מ- 3,100 תושבים (לפי המפקד האחרון), עלה מ- 500,000 יורו ל- 800,000 יורו.
 - בשאר האזורים הרף הועלה מ- 250,000 יורו ל- 400,000 יורו.
 - חובה לרכוש נכס אחד (אין אפשרות לאיחוד נכסים), וגודל הנכס המינימלי הינו 120 מ"ר.
 - ניתן להשכיר את הנכס הנרכש להשכרות ארוכות טווח בלבד. השכרה לשכירות קצרת טווח עלולה לגרור קנס בגובה 50,000 יורו.
- סכומי הרכישה המזכה המפורטים לעיל, נכונים גם כאשר הנכס נרכש בבעלות משותפת על ידי מספר משקיעים ("במושע") וזכאותו של כל משקיע פלוני תיבחן בפני עצמה, ככל שחלקו עומד בסכום הרכישה המזכה.

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

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