

למה כדאי לנו למכור דירה דווקא עכשיו?

החלטה נכונה על מכירת דירה, לא אמורה להתקבל רק בגלל שקיבלנו מחיר טוב בעבורה ■ מה שבאמת חשוב זה כמה כסף יישאר לנו ביד בסופו של דבר ■ עו"ד יבלונביץ, מסביר כיצד לחשב מהם המיסים החלים על העסקה

חשוב המס שיחול בעת מכירת דירה, יכול ויוביל אותנו למסקנה לפיה לפעמים כדאי יהיה למכור דירה במחיר נמוך יותר מהמחיר שרצינו ובלבד שלא נהיה חייבים בתשלום מס בעת המכירה. על מנת לעודד אנשים למכור את דירותיהם ובכך להגדיל את היצע הדירות ולהפחית את מחירן, אישרה הממשלה ביום 16/2/2011 את הצעת חוק מיסוי מקרקעין (שבח, רכישה) הגדלת ההיצע של דירות מגורים - הוראות השעה), התש"עא - 2011. הוראת השעה משליכה באופן ישיר על כל אחד ואחת מאיתנו והיא יכולה להוות עבור חלקינו "אקזיט" פרטי של ממש שיניב לנו לא מעט כספים פטורים ממס.

פנינו לעו"ד **חי עילאי יבלונביץ**, שמשדרו עוסק, בין היתר, בעסקאות מקרקעין בכלל ובמכר דירות מגורים בפרט, על מנת שיוסבר קצת את אופניו בנושא. הכלל הוא כי בעת מכירת דירת מגורים, חלה על המוכר החובה לשלם מס שבח. מס השבח הוא מס המוטל על רווח ההון, רווח הנובע ממכירת הדירה שבבעלותו. בהתאם לאותו הכלל, חתימה על הסכם המכר, מקימה את החובה לשלם מס על השבח - כלומר על ההפרש שבין התמורה שהתקבלה בגין הדירה לבין המחיר ששולם בעבור הדירה במועד רכישתה. מס זה נקרא מס שבח.

ניתן למכור דירת מגורים בפטור מתשלום מס שבח אחת ל-4 שנים (סעיף 1/1/2013 לחוק מיסוי מקרקעין) או פעם בשנה וחצי, ככל שמדובר בדירת מגורים יחידה (סעיף 2/2/2013 לחוק). פטורים אלה יחולו על מלוא מחיר הדירה הנמכרת, יהא מחירה אשר יהא. באה הוראת השעה והוסיפה לכל אחד מאיתנו שני פטורים מתשלום מס שבח נוספים. המדובר על פטור מתשלום מס שבח לעסקאות מכר שבוצעו או תבוצענה בין 1/1/2011 ועד ליום 31/12/2012. לפטורים הרגילים שבחוק,



עו"ד חי עילאי יבלונביץ, הוראת השעה במדיניות המס יכולה להוות עבור חלקנו "אקזיט" פרטי של ממש

באותה נשימה יש לזכור כי בעקבות תיקון שבוצע לאחרונה לסעיף 1/1/2013 לחוק מיסוי מקרקעין, הרי שמיום 1/1/2013 יהיה זכאי כל אדם לפטור ממס שבח במכירת דירת מגורים מזכה, אחת ל-8 שנים ולא אחת ל-4 שנים כפי שהיה נהוג עד כה. 8 השנים הנ"ל תספרנה החל ממועד מכירת הדירה האחרונה בפטור, גם אם זו נעשתה בפטור לפי הוראת השעה. נקודה זו, מהווה מעין זרז נוסף למכירת הדירות שבבעלותנו עד תום 2012.

מס השבח משולם בד"כ על ידי המוכר, כאשר מן הצד השני, הרוכש משלם את מס הרכישה. דירות שנרכשו או תירכשנה בין התאריכים 21/12/2011 ועד 31/12/2012, כי אז במקרה שהרוכש מחזיק בדירה יחידה (או מתחייב למכור את הדירה הנוכחית שבבעלותו תוך 24 חודשים ממועד רכישת הדירה השנייה), ייתן לו פטור מתשלום מס רכישה עד לסכום של 1,350,000 ש"ח. מסכום זה ועד לסכום של 1,601,210 ש"ח, יהיה עליו לשלם מס רכישה בשיעור של 3.5% על החלק היחסי. מעבר לסכום האחרון יש לשלם מס בשיעור של 5% על החלק היחסי.

במקרה שהרוכש מחזיק ביותר מדירה אחת, ישלם הרוכש מס רכישה בשיעור של 5% על המיליון הראשון, 6% על הסכום שבין המיליון הראשון ועד ל-3 מיליון ועל כל חלק יחסי העולה על 3 מיליון עליו לשלם מס רכישה בשיעור של 7%.

מדרגות מס הרכישה יעודכנו מחדש לאחר 31/12/2012 ויש לעקוב אחריהן בהתאם.

מצאנו לנכון להדגיש כי קביעת שומת המס (שבח, רכישה) הסופית היא עניין מורכב בפני עצמו המושפע ממס' רכיבים, גורמים והגדרות נוספות שלא צוינו לעיל וכי יש לבחון כל עסקה לגופה ולבצע תכנון מס לגיטימי באמצעות עו"ד המתמחה בתחום בלבד.

האמור לעיל, נועד ליתן נקודה למחשבה לפיה אנו נמצאים בתקופה בה מונחת לפנינו הזדמנות לממש דירות מגורים שבבעלותנו, תוך גריפת כספים רבים לכיסנו, ללא חבות במס. כאמור, חלון הזדמנויות זה ייסגר ביום 31/12/2012.

■ בהצלחה!

הטבות מס הכנסה בישובי הנגב והגליל איפה אפשר לגור בלי לשלם מס הכנסה?



תושבי 180 ישובים ברחבי הארץ נהנים מהנחות במס הכנסה בגובה של עד כ-4,600 שקלים בחודש ליחיד וסכום כפול למשפחה ■ הנהלים העיקריים: אנשי כוחות הבטחון, עצמאים, עובדי ציבור ובעלי מקצועות חופשיים, שאינם תלויים במקום מגוריהם מבחינה מקצועית ■ תנועת אור מסבירים כיצד ניתן לחסוך עשרות אלפי ש"ח בשנה

כמה כסף באמת שווה לכם מעבר מהמרכז לפריפריה? חוץ מעלויות דיור ומחיה שנמוכות בצורה משמעותית. ישנו גם נושא החיסכון בדלק וזמן על הכביש, ללא פקקים ובעיות חניה. למגורים הרחק ממרכז הארץ יש עוד יתרון כלכלי מובהק: הנחה משמעותית במס ההכנסה. רבים אינם מודעים לכך, אך זוהי אחת ההטבות המהותיות שלה זכאים תושבי ישובים מסוימים בפריפריה. תושבים המתגוררים בכ-180 ישובי פיתוח, ישובי ספר או ישובי עימות המוגדרים בחוק, לפחות 12 חודשים ברציפות, זכאים להנחות מס הנועות בין שיעור של 13% ועד ל-25% מהשכר החודשי (ליחיד), מהכנסות מעבודה כשכיר או עצמאי והכנסה מפנסיה. עובדי מערכת הביטחון זכאים להנחה של 5% נוספים במס

ההכנסה, בכל אחד מהישובים שברשימה. המשמעות: חיסכון של אלפי שקלים בחודש ועשרות אלפי שקלים בשנה, וגם כאשר מדובר במשפחות. שני בני הזוג יכולים להנות מההטבה, כל אחד בנפרד. הטבת המס הגדולה ביותר היא בקרית שמונה, שם החיסכון החודשי עשוי להגיע ל-4,635 שקל בחודש ליחיד. עבור רוב האוכלוסייה בישראל המשמעות היא פטור מתשלום מס הכנסה, שכן אינם מגיעים למשכורת כה גבוהה. במצפה רמון שווי ההנחה מגיע ל-3,087 שקל בחודש, ובדימונה וירוחם - 2,470 שקל בחודש. במטולה, נהריה וישובי גבול הצפון שווי ההנחה ליחיד הוא עד 2,410 שקל בחודש; באופקים וישובי מועצה אזורית רמת נגב - כמו כפר רתמים, רביבים, אשלים, מדרשת בן גוריון ומשאבי

הכנסה. עם זאת, ההטבה הניתנת לתושבי עוטף עזה נתפסת כומנית בלבד, ותלויה בדרך כלל במצב הביטחוני באזור.

המרווחים הגדולים הטבה זו לא תשפיע על בעלי הכנסה נמוכה, שמשלמים שיעור מס נמוך או אינם משלמים מס כלל, אך היא תנוצל באופן מקסימאלי על ידי בעלי שכר גבוה יחסית, שיהנו מהפחתה משמעותית בגובה המס החודשי. כך נוצר תמריץ שמגשר במידה מסוימת על פערי השכר בין המרכז לפריפריה, ומטרתו למשוך אוכלוסייה חזקה ואיכותית לעבור להתגורר בישובים אלה. זו גם הסיבה שישוברים מבוססים כמו עומר ולהבים בדרום, או ישובי משגב בצפון, לא מזכים את תושביהם בהטבת המס האמורה.

הנהלים העיקריים מהטבה זו הם עצמאים, בעלי עסקים, עובדי ציבור, אנשי מערכת הביטחון ובעלי מקצועות חופשיים, שאינם תלויים במקום מגוריהם מבחינה מקצועית. אלה ימשיכו להרוויח את אותו השכר גם בפריפריה, אך יחסכו תשלום מס הכנסה בשיעור של אלפי שקלים בחודש. במצב זה, מבחינה כלכלית משתלם לעבור להתגורר בישוב המקנה את הטבת המס. בחישוב שנתי, המעבר לפריפריה יוסיף לנטו המשפחתי עשרות אלפי שקלים בשנה, מהטבה זו בלבד. ■

מרכז המידע
להתיישבות בנגב ובגליל
1-800-215-216
www.or1.org.il
תנועת אור
חינוך בנגב ובגליל