

## חושבים למכור דירה? כדאי לכם למהר

ב-1 בינואר 2018 תסתיים תקופת המעבר שנקבעה ברפורמת מיסוי הדירות מ-2014. מחזיקים יותר מדירה אחת? מומלץ שתעדכנו בשינויים

צילום: יח"צ



// עו"ד טל בן משה

המס המוטב ביחס לדירות שהתקבלו במתנה. מ-1 בינואר 2018 ניתן יהיה להחיל את חישוב המס המוטב גם על דירות אלה. ● מגבלה על מכירת דירות לקרובים: החל ב-1 בינואר 2018 ניתן למכור דירת מגורים, בתמורה או שלא בתמורה, לקרוב תוך שימוש בחישוב המס המוטב. ● מגבלה על ניצול הפטור לדירה יחידה: מי שהיתה לו יותר מדירת מגורים אחת ב-1 בינואר 2014 לא יכול היה לנצל את הפטור בתקופת המעבר, גם אם נותרה בידיו דירת מגורים אחת. כעת ניתן יהיה להשתמש בפטור במכירת דירה יחידה ללא קשר למספר הדירות שהוחזקו בעבר, בכפוף לתנאי הפטור.

כפי שניתן לראות, באחד בינואר 2018 יוסרו מגבלות רבות על השימוש בחישוב המס המוטב. למי שמעוניין למכור דירת מגורים, אנו ממליצים להיערך למכירה בהקדם האפשרי - כדי למקסם את הטבת המס.

הכותב הוא בעלים-שותף במשרד עורכי דין שגיאי ושות', מומחה למיסוי בינלאומי, מיסוי ישראל, גילוי מרצון, מיסוי מקרקעין, ומע"מ. טלפון: 077-6467030 דוא"ר: tal@sagilaw.com

אין ברשימה זו כדי להוות ייעוץ משפטי ו/או תחליף לייעוץ משפטי ואין בה כדי, לחוות דעה או להביע עמדה ביחס למקרה מסוים.

מ-1 בינואר 2014 ועד 31 בדצמבר 2017. החל ביום הראשון של 2018, יוסרו המגבלות ויחולו כמה שינויים במיסוי דירות מגורים.

### המגבלות הצפויות להתבטל - ומשמעותן

- מגבלה על כמות הדירות הנמכרות בחישוב המס המוטב: בתקופת המעבר ניתן היה להחיל את חישוב המס על שתי דירות מגורים לכל היותר. החל מ-2018, חישוב המס המוטב יהיה ברירת המחדל במכירת כל דירת מגורים.
- מגבלות על דירות שהתקבלו במתנה: הוראת השעה הגבילה את השימוש בחישוב

יהיה פטור ממס, ואילו השבח שנצבר מ-1 בינואר 2014 ועד למכירה יהיה חייב במס בשיעור של 25% (חישוב מס מוטב). כך, לדוגמה, מי שרכש דירה ב-1 בינואר 2005 ומכר אותה ב-1 בינואר 2015, היה פטור ממס בגין 90% מהשבח. היתה זו הטבה משמעותית, שכן בפועל, היה זה כמעט פטור נוסף עבור אלה שמכרו דירות סמוך ל-1 בינואר 2014.

כדי למנוע מבעלי דירות למכור הלכה למעשה בפטור (או תוך תשלום מס מזערי) מספר בלתי מוגבל של דירות מגורים, נקבעה בחוק הוראת שעה המגבילה את השימוש בחישוב המס המוטב. הוראת השעה נקבעה לתקופת מעבר של ארבע שנים,

**כידוע**, ב-2014 נכנסה לתוקף רפורמה מקיפה במיסוי מכירות דירות מגורים בישראל. עד לאותה עת, התקיימו שני מסלולי פטור ממס שבח: הראשון, והעיקרי, העניק פטור מלא ממס שבח אחת לארבע שנים לכל מוכר, בלי קשר למספר דירות המגורים שבבעלותו; והשני העניק פטור אחת לשנה וחצי, למי שמוכר את דירתו היחידה.

הרפורמה ביטלה את הפטור שניתן אחת לארבע שנים, ונותר רק הפטור לדירה יחידה. במקביל נערך שינוי משמעותי באופן המיסוי במכירת דירת מגורים, שאינה זכאית לפטור. נקבע כי כל השבח שנצבר עד תום 2013

### חדשות

## רשות המסים פרסמה שני "מסלולים ירוקים" חדשים בנושא מיזוג חברות

המסלולים החדשים יקצרו את תהליך אישור הדחייה במס במקרה של שינוי מבני בחברות

בצעד שנועד להקל על נטל הביורוקרטיה בישראל, הודיעה רשות המסים ב-19 בדצמבר על שני "מסלולים ירוקים" חדשים לקבלת החלטות מיסוי (רולינג) במקרים של מיזוג חברות אחיות, או מיזוג של חברה בת עם ולתוך חברת אם.

כיום, במטרה למנוע חיוב במס במועד שינוי מבני - למשל, במקרה של מיזוג חברות או פיצולן - נדרשות החברות לעמוד בשורת של תנאים לפי פקודת מס הכנסה (חלק ה-2). הבקשה לדחיית המס מתקבלת רק במקרים מסוימים שבהם מגיעה הרשות למסקנה כי אין הצדקה לחיוב במס, בהיעדר מימוש כלכלי של ממש. ואולם, עד כה נדרש זמן רב להשגת האישור לדחיית החיוב במס - לעתים אף שנה שלמה.

כעת, המסלולים הירוקים החדשים צפויים לקצר את זמן ההמתנה - ולהקל על החברות המבצעות שינוי מבני.

לדברי מנהל רשות המסים, משה אשר, "חברות אשר החליטו לייעל את פעילותן העסקית ויבצעו שינוי מבנה, ייהנו עם השקת המסלולים הירוקים החדשים מהקלה בירוקרטית משמעותית, על ידי קבלת ודאות מסוימת תוך ימים ספורים". בהודעת רשות המסים נכתב, בין היתר, כי "פקודת מס הכנסה (חלק ה-2) מסדירה תנאים בהם שינוי מבנה בדרך של מיזוג חברות, העברת נכסים לחברה תמורת מניות בה או פיצול חברות, לא יחויבו במס בהתאם להוראות הפקודה במועד שינוי המבנה אלא במועד מאוחר יותר. דחיית מס זו, נעשית ברשימה סגורה של מקרים, אשר נבחרו על ידי המחוקק, במקום שבו מדובר בשינוי מבנה שבהם מבחינה מהותית, לא היה מימוש כלכלי אמתי המצדיק חיוב במס, וזאת בשל השמירה על הבעלות הכלכלית בנכסים המועברים. כאמור, במקרים אלה, החיוב במס נדחה למועד המימוש. עם פרסום המסלולים הירוקים החדשים, יקוצר משמעותית זמן הטיפול בבקשות של חברות להחלטת מיסוי לפיה הן עומדות בתנאים שנקבעו בפקודה".

## רו"ח ועו"ד ג'ק בלנגה מתמודד לנשיאות לשכת רואי חשבון בישראל

רו"ח ועו"ד ג'ק בלנגה, המשמש כיום כסגן נשיא וחבר נשיאות בלשכת רואי החשבון וכיו"ר ועדת המיסים והקשר עם רשויות המס, מתמודד לנשיאות לשכת רואי החשבון.

העשייה הציבורית של רו"ח בלנגה כוללת 23 שנות פעילות מגוונת בלשכת רואי חשבון. הוא חבר בדירקטוריון הלשכה מעל 8 שנים. לפני כשנתיים מונה לסגן נשיא והוא עומד בראש הוועדה העליונה המנהלת את כל תחומי המיסים בהם עוסקים רואי החשבון.

במסגרת פעילותו כיו"ר ועדת המיסים וועדת הקשר עם רשות המיסים, מרכז ומנהל רו"ח בלנגה במסגרת הוועדה וועדות המשנה את כל תחומי המיסים בהם עוסקים רואי חשבון, כגון חקיקה, מס ערך מוסף, מיסוי מקרקעין, מיסוי בינלאומי, טיפול בטייטת חוזרים, ביטוח לאומי ושע"מ. במקביל, מלווה בלנגה את כל הליכי חקיקת המס בכנסת ישראל ומשתתף דומיננטי במהלכי החקיקה מול רשות המיסים ומול ועדות הכנסת.

רו"ח בלנגה אף מטפל בקשר מול רשות המיסים ומנהלי משרדי השומה ומע"מ בכל רחבי הארץ, ומסייע באופן ישיר לכל חברי הלשכה בפעילותם מול משרדי המס. עוד פעיל רו"ח בלנגה במסגרת הלשכה בריכוז כנסים מקצועיים, בהעברת הדרכות והשתלמויות לרואי חשבון בכל רחבי הארץ ובריכוז מקצועי של עשרות כנסים מקצועיים שנערכו לאחרונה בלשכה. רו"ח בלנגה חיבר מאות מאמרים בעיתונות הכלכלית וספרים בדיני מיסים, הוא יליד דמשק שעלה לארץ בשנת 1980, נשוי לענת ואב לשלוש בנות.