



מיכל רוה, עו"ד ורו"ח
פתרונות מיסוי

תמרורי אזהרה בעסקאות נדל"ן

תמרורי אזהרה בעסקאות בדירות מגורים - מיסוי

- **סוג הנכס** - דירת מגורים? מקרקעין אחר? מגרש? זכויות בניה? לזיהוי סוג הנכס משמעות בקביעת משטר המס שיחול עליו במכירה ו/או ברכישה.
- **דירת מגורים לצורכי מס רכישה או דירת מגורים לצורכי מס שבח** - תתכנה עסקאות בהן סיווג הנכס שונה למס שבח ולמס רכישה.
- **לא ניתן להפריד זכויות בניה מן הנכס העיקרי ברכישה** - פס"ד נקסטרנד מ-9/2019.
- **קביעת התושבות קריטית להערכת המס החל** - מס רכישה לדירה יחידה ופטור ממס שבח.
- **שבח במכירת דירה שהושכרה למגורים** - ניכוי הפחת מישווי הרכישה בכל אחד מן המסלולים.
- **מתי דירת מגורים תחשב חיצונית לתא המשפחתי** - היקף תחולת התא המשפחתי.



תמרורי אזהרה בעסקאות במקרקעין אחרים - מיסוי

- **חשיבות מועד הרכישה של הנכס הנמכר לחישוב מס השבח** - שיעור מס היסטורי עד לשנת 1960 ולאחריו שיעור מס שולי עד ל-7.11.2001 ולאחר מכן 20%-ו-25%.
- **הטבה בחישוב מס שבח למוכר מעל גיל 60** – ניצול מדרגות המס הנמוכות ("יגיעה אישית") לחישוב מס השבח. כדאיות פריסת מס השבח ל-4 שנים והחובה להגיש דוחות לפקיד השומה.
- **מס יסף** – תוספת 3% על הכנסה שנתית העולה על 649,560 ₪, לרבות שבח מקרקעין, למעט שבח ממכירת דירת מגורים מזכה הפטורה ממס עד לתקרה של כ-4.6 מיליון ₪.
- **שבח במכירת נכס עסקי** - חישוב השבח תוך הקטנת שווי הרכישה בגובה הפחת שהותר למס הכנסה.
- **הוצאות הממומנות על ידי הרוכש אינן מותרות בניכוי מן השבח**.
- **עסקת נטו** – גילום מלא של מס השבח החל – מגדיל את תמורת העסקה ואת מס השבח החל.

