



מס שבח ומס רכישה - מי משלם מה וכמה? מאת עו"ד איילה בירגר / מאי 2008

מס שבח הוא מס המוטל על מוכר דירה. מס רכישה הוא מס המוטל על רוכשי דירות.

מס שבח הוא מס המוטל על ההפרש בין המחיר ששולם כשהדירה הנימכרת (כיום) נירכשה בזמנו, בתוספת עליית המדד והוצאות שהוצאו לצורך רכישת הדירה והשבחחה (למשל: שכ"ט עו"ד, דמי תיווך, עלויות שיפוצים ותוספות בניה וכיוצ"ב) לבין המחיר בו אנו מוכרים כיום את אותה דירה. המס כיום שישלם המוכר (לאחר הרפורמה) הוא בשיעור 25% על התקופה שלאחר 7.11.2001.

מס שבח אינו מוטל על בעלי דירה אחת. החישוב לגבי פטור מתשלום מס שבח מתייחס לכל התא המשפחתי, כלומר זוג וילדיהם עד גיל 18. כלומר החישוב הוא במצטבר לגבי התא המשפחתי כולו. קיימת מערכת פטורים ולכל פטור תנאים שונים לצורך קבלתו. קיימים מרכיבים שונים המשפיעים על הפטורים השונים למשל: האם נימכרה דירה אחרת ב-4 השנים האחרונות, האם מדובר בדירה יחידה, פטור לדירה שהתקבלה אגב ירושה. חשוב להיוועץ בעו"ד כדי להתאים את הפטור למקרה הספציפי.

במקרים רבים יתכן ולא כדאי כלל לעשות שימוש בפטור אלא שומה לפיה הדירה הנמכרת כלל לא צברה רווחים, אלא מחיר המכירה כיום נמוך ממחיר הרכישה של הדירה בזמנו (עקב ההוצאות שפורטו לעיל) כך ניתן לשמור על הפטור מבלי לעשות בו שימוש.

מומלץ בעת רכישת דירה חדשה לשמור קבלות המעידות על כל ההוצאות שהוצאו בעת רכישת הדירה הנ"ל למשל: תשלום שכ"ט לעו"ד, שיפוצים בדירה, דמי תיווך, התקנת ו/או החלפת מערכות שונות בבית כגון: אינסטלציה, חשמל, מיזוג, תריסים. כל ההוצאות הנ"ל מעידות כי הדירה הושבחה. ניתן להגיש הוצאות אלו כשהן צמודות למדד לרשויות המס כדי שתוכרנה בעת מכירת הדירה במקרה והשיקול הוא שלא לעשות שימוש בפטור.

בהתייחס למס רכישה - כאמור מס רכישה מוטל על רוכשי דירות. המס מורכב מ-3 מדרגות מס כשמדובר ברכישת דירה ראשונה ומ-2 מדרגות מס כשמדובר ברכישת דירה נוספת. מדרגות המס משתנות לפרקים ומומלץ להתעדכן בגובהן טרם רכישת הדירה. מדרגות המס מתעדנות אחת לשלושה חודשים.

במקרה ומדובר ברכישת דירה יקרה הכוללת תכולה - מומלץ להפריד את חוזה רכישת הדירה מחוזה התכולה והמסלולין הקיימים בדירה למשל: מזגנים, ריהוט, ארונות וכיוצ"ב. יש לשמור על דיווח נכון אמין ומקובל באשר לעלויות המסלולין כך שיתקבל ע"י רשויות המס ויחסוך אלפי שקלים במס.

לסיכום, מומלץ להיוועץ בעו"ד ולפרט בפניו את השיקולים השונים וזאת טרם רכישת או מכירת הדירה והכל על מנת לבדוק את החבויות במס והאפשרות לקבל פטור.

- עו"ד בירגר עוסקת בתחום המקרקעין / נדל"ן / מסחרי משרד: רח' הרצל 5 נתניה, טל: 09-8844156
- מאמר זה אינו מהווה יעוץ משפטי אלא הסבר ראשוני בלבד. יש להיוועץ בעו"ד לפני כל פעולה •