

מיסוי מקרקעין

במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית טופלו מספר סעיפים שנועדו בעיקר לסייע ליעד הלאומי – הגדלת דירות מגורים. להלן פרוט השינויים בהתאם לסדר הסעיפים בחוק מיסוי מקרקעין -

סעיף 9 (ג) –

הגדרת דירת מעטפת כדירת מגורים לצורך מס רכישה

מס רכישה ברכישת דירת מגורים גבוה ממס רכישה ברכישת זכות אחרת במקרקעין (למעט ברכישת דירת מגורים יחידה), תכנון מס מצוי היה לרכוש דירות מעטפת (דירות שהסתיימה בנייתן של הקירות החיצוניים ו/או יש התחיבות מצד המוכר לסיים את בניית הקירות החיצוניים) וכך המיסוי היה כשל זכות אחרת במקרקעין. תיקון סעיף 9 כולל תוספת להגדרת דירת מגורים כך שגם דירת מעטפת תיכלל בהגדרת דירת מגורים ויחולו עליה אחוזי המס של דירת מגורים.

לתשומת לב התיקון הינו לטוב ולרע, **לענין מס רכישה נמוך בדירה יחידה – לטוב.**

תחולה 1.1.24

סעיף 48א –

ביטול הפטור הליניארי במכירת דירה שנבנתה על קרקע

במכירת דירת מגורים מזכה שנרכשה לפני 1.1.14 ובנייתה הושלמה אחרי 31.12.30 לא יחול פטור ליניארי על החלק שנצמח עד 1.1.14 במידה והן במועד רכישת הזכות במקרקעין והן נכון ל-1.6.23 לא היתה בנויה על הקרקע דירת מגורים. המטרה לבטל את הפטור הליניארי על קרקעות שהשלמת הבניה עליהן הינה אחרי 31.12.30 וזאת כדי לתמרץ את הבניה למגורים על קרקעות אלו.

סעיף 9(ג1)(ב) + (ג)49(1) - הוראת שעה לשנתיים

קיצור תקופת ההחזקה בשתי דירות בשיחלוף דירה

בשיחלוף דירה יחידה, ההקלות הקבועות בחוק לענין מס שבח ומס רכישה של דירה יחידה במקרה

בו נרכשת דירה מחליפה לפני מכירת הדירה הישנה, מוגבלות לטווח זמן של עד 24 חודשים בהם ניתן להחזיק במקביל ב2 דירות. במסגרת התיקון **תקופת ההחזקה קוצרה ל-18 חודשים** בכדי לאלץ את מחליפי הדירות לזרז את המכירות ובכך להגדיל את היצע הדירות בשוק.

תחולת ההו"ש ברכישת דירה שניה החל מ-1.6.23 **למשך שנתיים**.

סעיף 48א(ב)(1) – הוראת שעה במכירות מ-1.6.23 עד 31.12.27

הפחתת שיעור המס במכירת קרקע עם תוכנית בניה למגורים בהתאם למועד סיום הבניה

במכירה על ידי יחיד (לרבות חברה משפחתית, שותפות וחברת בית) של זכות במקרקעין שקיימת לגביה תוכנית בניה המתירה בניה של 8 דירות לפחות (לרבות בדרך של עסקת קומבינציה), **השבח** הריאלי שנצבר עד ליום התחילה - 7.11.2001 וחייב במס שולי (עד 47%) יחויב במס מופחת של 25% בתנאי שהבניה מסתיימת תוך 48 חודשים מיום המכירה. במידה והבניה מתמשכת ניתנת הטבת מס מופחתת המחושבת על חלק מהשבח הריאלי לאותה תקופה הנע בין שיעור של 80% ל-50% בהתאם למועד סיום הבניה כאשר בסיום בניה אחרי 96 חודשים כבר לא תינתן כלל הטבה.

ההקלה לא תחול על מכירת ללא תמורה/ לחברה בשליטת המוכר/ מכירה שיש לגביה פטור אחר, אף אם חלקי ו/או שיעור מס מופחת מכח סעיף אחר בחוק זה או בפקודה/ שינוי יעוד.

מאחר וההטבה תלויה בתנאי עתידי שלא מתקיים נכון לביצוע המכירה ניתן לשלם את כל המס ועם סיום הבניה לקבל החזר. לחילופין לשלם את המס אחרי הפחתת המס לפי ההו"ש ולהציב ערובה בגובה יתרת המס עד לקיום התנאי.

מטרת הו"ש גם היא, להגדיל היצע של דירות מגורים בהקדם האפשרי.