

## איך לנצל את הפטור ממס במכירת דירה?

שלחו להדפסה

**רכשתם דירה ורשמתם אותה על שם אחד הילדים, כדי לקבל פטור ממס? ברשות המסים עלולים להתייחס לכך כאל עסקה מלאכותית שנועדה להונות את רשויות המס בדרך מתוחכמת. מהן ההשלכות של מהלך השקעה כזה, ולמה כדאי לשים לב כדי למנוע בסופו של דבר תשלום כבד? אביטל להב**

משרדי האוצר והבינוי [החליפו האשמות](#) ביניהם השבוע, סביב [סקירה שפרסם הכלכלן הראשי במשרד האוצר](#), שבה נטען כי משקיעים בשוק הנדל"ן רכשו חלק ניכר מהדירות בפרויקטים חדשים בקרית גת תוך ניצול הטבות המס שלהם זכאים ילדיהם. במשרד הבינוי ראו בפרסום מהלך שמכשיר את הקרקע לקראת ביטול הפטורים ממס, מהם נהנים כיום רוכשי דירה ראשונה, והאשימו את האוצר בהתערבות מוגזמת בשוק הנדל"ן.

לחצו כאן להגדיל הטקסט

- [לכתבות נוספות באותו נושא בערוץ נדל"ן :](#)
- [זינוק של כ-22% ברכישת דירות חדשות](#)
- [בין ת"א לרמת השרון: 6,700 דירות חדשות](#)
- ["בעוד 4-5 שנים יחול זינוק בבנייה הירוקה"](#)
- [האם דרישות העיריות מהקבלנים מוגזמות?](#)

אין זו הפעם הראשונה, ובוודאי שלא אחרונה, שמדיניות המיסוי בשוק הדירות עולה לכותרות בטענה כי הפטורים מעודדים את פעילות המשקיעים ודוחפים את המחירים כלפי מעלה. בתחילת שנת 2014 בוטלו הפטורים שמהם נהנו משקיעים, במטרה לצנן את השוק, וכעת נדמה שאנחנו בפתחו של השלב הבא – ביטול גורף של כל הפטורים, גם לרוכשי דירה ראשונה.



(צילום: עידו ארז)

אך מהו בכלל הפטור הזה ומי זכאי ליהנות ממנו? האם רכישת דירה ורישומה על שם אחד הילדים, או קרוב משפחה אחר, היא עוד דרך מתוחכמת להונות את רשויות המס שמי שילך בה וייתפס ישלם מחיר כבד, או שמא זוהי דרך לגיטימית להפחית את תשלומי המסים על השקעה בנדל"ן? והאם הפטורים הללו באמת מתדלקים את המחירים ויוצרים פער בלתי צודק בין אלו שנולדו להורים בעלי אמצעים לאלו שנאלצים לפלס את דרכם בחיים בכוחות עצמם?

### מי זכאי לפטור ממס שבח?

בעת רכישת דירה גובה המדינה מס רכישה, המחושב כאחוז ממחיר הקניה. בעת מכירתה, גובה המדינה מס שבח, המחושב כאחוז מההפרש שבין מחיר הקניה למחיר המכירה. גובהו של מס שבח הוא 25% וגובהו של מס הרכישה משתנה בהתאם לשווי הדירה ולכמות הדירות שבבעלות הרוכש.

רוכשי דירה יחידה למגורים נהנים מהטבות בשני המקרים. שיעור מס הרכישה שהם משלמים נמוך יותר והם פטורים מתשלום מס שבח כאשר הם מוכרים את הדירה. מטרת ההטבות הללו היא לעזור לזוגות צעירים ברכישת דירתם הראשונה ולסייע למשפרי דיור המבקשים להתחיל ברכישת דירה קטנה באזור זול מתוך כוונה למכור אותה בהמשך ולקנות דירה גדולה יותר באזור יקר יותר.

עד תחילת שנת 2014 העניקה המדינה פטור ממס שבח על מכירת דירה אחת כל 4 שנים ללא קשר

לכמות הדירות שבבעלות המוכר. לאחר מאבק פוליטי ממושך, בוטל הפטור בטענה שהוא מעודד רכישת דירות להשקעה ותורם לעליית המחירים. מאז, הפטור ממס שבח מוענק רק לבעלי דירה אחת ויחידה.

לכן, לאזרחים רבים יש תמריץ לרכוש דירות ולרשום אותן על שם בנם, ביתם או קרוב משפחה אחר שלו אין דירה. אך ישנם כמה פרטים שחשוב לשים לב אליהם. פטור ממס שבח מוענק לבעל דירת מגורים יחידה שמכר את הדירה לפחות שנה וחצי לאחר שקנה אותה (את זמן ההמתנה מתחילים לספור החל מיום קבלת המפתחות לדירה). מי שמכר את הדירה פחות משנה וחצי לאחר רכישתה, לא יהיה זכאי לפטור גם אם זוהי דירתו היחידה. במהלך תקופה זו אפשר לגור בדירה, להשכיר אותה או להשאיר אותה ריקה. אין לכך חשיבות לשם קבלת הפטור.

### דירה במתנה? חכו 3 שנים לפטור

אולם, אם הדירה נחשבת כדירה שניתנה במתנה, יש להמתין 3 שנים לפני מכירתה (אם המוכר גר בדירה) ו-4 שנים (אם דירה הושכרה או עמדה ריקה). מהי דירה שניתנה במתנה? ככלל, בעת רכישת דירה נדרש הרוכש למלא טופס הצהרה שבו הוא נשאל, בין היתר, האם הוא רוכש את הדירה מכספו, מקבל אותה במתנה או רוכש בסיוע כספי של מישהו אחר. במידה שמציין הרוכש כי הוא קיבל סיוע כספי עליו לציין מה היקף הסיוע הכספי. אם היקף הסיוע הכספי גבוה ממצחית מחירה של הדירה – היא נחשבת לדירה שניתנה במתנה.



(צילום: Index open)

ישנן עוד מגבלות על הפטור. אם שווי הדירה שנרכשה גבוה מ-4.5 מיליון שקל, אז הפטור לא יחול על כל הרווח ממכירתה אלא רק על חלקו. כמו כן, אם בעל הדירה מחזיק בשליש או יותר מהמניות בחברה שבבעלותה דירות מגורים – הוא אינו זכאי לפטור. בנוסף, תושבי חוץ צריכים להביא אישור מהמדינה שבה הם גרים כי אין להם דירות נוספות במדינה זו.

מנגד, ישנם מקרים חריגים שבהם גם מי שבבעלותו דירה נוספת יכול למכור וליהנות מפטור ממס שבח או ממדרגות נמוכות יותר של מס רכישה. כדי לסייע למשפרי דור, קבעה המדינה כי מי שקנה דירה נוספת יוכל למכור את דירתו הישנה למשך תקופה של שנה וחצי מיום רכישתה של הדירה החדשה וליהנות מפטור ממס שבח בגין מכירת הדירה הישנה ומשיעור מס רכישה מופחת בגין רכישת הדירה החדשה.

כמו כן, מי שמחזיק בדירה וספת שאותה קיבל בירושה מהורה או בן זוג יכול למכור את הדירה הנוספת שקנה בפטור ממס שבח, כל עוד הוכח כי הדירה שירש הייתה הדירה היחידה של ההורה או בן הזוג בעת מותם. בנוסף, מי שבבעלותו שליש או פחות מהזכויות בדירה אחרת (או במספר דירות) יכול למכור דירה נוספת בפטור, אבל אז הוא יאבד את הפטור על מכירת זכויותיו בדירות האחרות.

### הצהרה כוזבת - עבירה פלילית

יש לזכור שילדים עד גיל 18 אינם נחשבים לנישום נפרד בעיני רשות המסים. כמו כן כדאי לקחת בחשבון שרשות המסים אמנם לא בודקת כל הצהרה, אבל היא עורכת בדיקות מדגמיות והצהרה כוזבת הינה עבירה פלילית שבגינה אתם גם חשופים לקנסות. "אם הדירה נמכרה תוך ארבע שנים מיום רכישתה והמוכר דורש פטור ממס שבח בגינה, הוא יידרש להצהיר אם מימון הרכישה נעשה באמצעות משכנתא, כספי מתנה או כל מקור אחר", מסביר רמי יולוס, עו"ד מומחה לענייני מיסוי.

"בנוסף, רשות המסים רשאית לדרוש מכל אדם להגיש הצהרת הון. הצהרת הון היא תמונת ראי מדויקת למצב ההון של אדם לנקודת זמן מסוימת ומטרתה לסייע לרשויות המס לגלות הכנסות נוספות, שאינן מדווחות. באמצעות הצהרת ההון מתקבלת תמונה כוללת על ההון של הנישום, וכיוצא מכך סבירות לרמת הכנסתו האמיתית.

"הצהרת ההון היא אחד הכלים החשובים

### באוצר מאשימים

#### "משקיעים מנצלים הטבות מס לזוגות צעירים" / אביטל להב

זינוק של 120% בקניית דירות בחודש פברואר בדרום הארץ, בעיקר בקריית גת, על ידי מי שמאופיין בתור "רוכש דירה ראשונה", עורר תהיות במשרד האוצר: כיצד מי שמרוויח משכורת נמוכה הצליח לרכוש נכס? ההערכה

היא שהטבות המס מנוצלות כך שמשקיעים קנו לילדיהם דירות כדי לזכות בפטור

[לכתבה המלאה](#)

של רשויות המס לבחון ולקבוע את סבירות רמת הכנסתו אדם. במקרה שההון של הנישום גדל, או שהיו לו הוצאות כלשהן מעבר להוצאות המחיה שלו, מבלי שניתן להסביר מהיכן נוצר הגידול בהון או כיצד מומנו הוצאות – רשויות המס ידרשו ממנו הסברים". כלומר, לפני שההורים רוכשים דירה ורושמים אותה על שם הבן, כדאי לוודא שהבן יכול להוכיח כי יש ביכולתו לגייס את הסכום הדרוש לרכישתה, ולא, יש להצהיר על היקף הסיוע שהעניקו לו ההורים.

לרכישת דירה ורישומה על שמו של הילד יש עוד השלכות שאותן כדאי להביא בחשבון. "אם וכאשר הילד ירצה לרכוש דירה עבור עצמו, היתנו רשום כבעל דירה נוספת ימנע ממנו ליהנות ממדרגות מס רכישה נמוכות יותר החלות בעת רכישת דירה יחידה", מסבירה עו"ד רחל גזית, גם היא מומחית לענייני מיסוי. "בנוסף לכל אלו, עולות בעניין זה סוגיות משפטיות נוספות אשר יש להיות מודעים אליהן ולתת עליהן את הדעת בכל מקרה לגופו.

"כך, למשל, במקרה של מוות של ההורים, עצם רישום הדירה על שם הילד מוציא את הדירה ממצבת הנכסים של ההורים ולא יאפשר להם להוריש אותה לילדיהם האחרים; כמו כן, במצב בו הילד הרשום כבעל הדירה ילך לעולמו, חס וחלילה, אזי הזכאים לקבל את זכויותיו בדירה יהיו יורשיו החוקיים או כפי שיורה בצוואתו; במקרה של גירושין קיים סיכון כי יראו בבן/בת הזוג כבעל זכויות בדירה, אך הדבר תלוי ומוגבל מאוד לנסיבות המקרה".

למחלוקות הללו יש פתרונות משפטיים אבל עו"ד גזית מזהירה מפני ההשלכות של השימוש בפיתרונות הללו. "רישום דירה על שם הילד, תוך הטלת מגבלות והתניות באשר לזכויותיו של הילד להעביר את הזכויות בדירה, לדוגמה הגבלה לפיה העברת הזכויות בדירה כפופה להסכמת ההורים או להחלטתם, עשוי להקים חשיפה לטענה מצד רשויות המס בדבר מלאכותיות העסקה. עסקה מלאכותית היא עסקה שאין בה תוכן כלכלי אמיתי, פרט לניסיון להתחמק מתשלום מס. ככל ומיסוי מקרקעין סבור כי בוצעה עסקה מלאכותית, הוא רשאי להתעלם ממנה ולהתייחס אליה כאילו לא נעשתה ולשום את האדם בהתאם לתוכנה האמיתי של העסקה".

## האם כדאי לבטל את הפטור?

עד כאן באשר לתנאים לזכאות לפטור. נותרה עדיין השאלה האם הפטור הזה מוצדק, כלומר, האם הוא משיג את מטרתו והאם המחיר שהחברה כולה משלמת בגינו אינו גבוה מידי. "חוקי המס, וביניהם חוק מיסוי מקרקעין, נועדו, בין היתר, לקדם תכליות חברתיות", אומרת עו"ד גזית. "מתן פטור ממס שבח על מכירת דירה יחידה הינה סוג של הטבה סוציאלית אשר ביטולה עלול לפגוע בתכלית חברתית זו, בייחוד נוכח המצב של שוק הדירות לצעירים כיום".

עו"ד רמי יולוס מסכים עימה. "ימים יגידו כיצד ביטול הפטור ישפיע על שוק הדיור אבל לדעתי ביטול הפטור, צריך להיעשות כחלק ממהלך כולל בו תהיה מעורבות ממשלתית במחירי הדירות לזוגות הצעירים באופן שלא ירע את מצבם של משפרי הדיור החפצים להמיר את דירתם היחידה בדירת מגורים אחרת".

אחד המתנגדים הבולטים לפטור הוא הכלכלן מיכאל שראל. שראל שימש ככלכלן הראשי במשרד האוצר, עד שלפני כשנה התפטר בתגובה להחלטתו של שר האוצר להעניק פטור ממע"מ לרוכשי דירה ראשונה. לפני כמה חודשים פרסם נייר עמדה מפורט שבו טען כי המהלך המשמעותי והמועיל ביותר שהממשלה יכולה לעשות על מנת להוריד את מחיר הדירות הוא לבטל את הכדאיות של רכישת דירה כהשקעה, על ידי ביטול הפטורים ממס שבח והשוואת נטל המס על דירות לנטל המס על רווחי הון.

"פעם שאלו כלכלן איך הוא היה מתאר את מקצוע הכלכלה בשלוש מילים", אומר שראל. "שלוש המילים שבהן הוא בחר היו 'אנשים מגיבים לתמריצים'. לכן מה האוצר הציג השבוע לא מפתיע. יש הטבת מס אדירה ברכישת דירה יחידה על פני כל האלטרנטיבות האחרות, כולל השקעה בשוק הון, חיסכון, השקעות ריאליות ורכישת דירות לא יחידות. זו הטבה דרמטית אז ברור שלכל אחד יש אינטרס שתהיה לו דירה יחידה. הורה שיש לו ילד וממילא הוא הולך להעביר לו נכסים, המדינה יצרה עבורו תמריץ לבחור בדרך של רכישת דירה.

"זו אחת ההטבות הגרועות ביותר שקיימות. היא גם פוגעת בצמיחה כי היא גורמת לאנשים להעדיף השקעה בנדל"ן על פני השקעה בשוק ההון ובנכסים ריאליים, מה שמעכב מימון פירמות והשקעות במשק. היא גם מקדמת אי שוויון כי רוב ההטבה זורמת לכיסים של אלה שיש להם ההון העצמי הנדרש כדי לקנות דירה לילדים שלהם והבנק מוכן לתת להם משכנתא. בסוף, היא גם מנפחת את מחירי הדירות כי היא מעודדת השקעה לצורך עשיית רווח מהיר. מכל הבחינות, קשה למצוא מדיניות שהיא פחות טובה מהטבת מס לרכישת דירה".

**אבל בנקודת זמן זאת, כאשר המחירים כל כך גבוהים, האם ביטול ההטבה לא יטיל עומס כלכלי נוסף על זוגות צעירים שגם כך מתקשים לרכוש דירה?**

"אם תבטל את ההטבה מחירי הדירות ירדו בשל הירידה בביקוש והגדלת ההיצע. מרגע שהפטור יבוטל, המס יחול רק על פרק הזמן שחלף מאז ביטול הפטור. זה ייצור תמריץ עבור כל מי שרכש דירה לפני ביטול הפטור למכור כמה שיותר מהר, כי ככל שעובר הזמן, החלק היחסי של הזמן שעליו הוא חייב במס הולך וגדל".

## מה בנוגע לתפקיד החברתי של ההטבה? היא נועדה לעודד זוגות צעירים לרכוש דירה בשלב מוקדם ואז למכור אותה כדי לעבור לדירה גדולה יותר?

"משפרי הדיור הם אוכלוסייה מגוונת. יש כאלה שמוכרים וקונים דירה יקרה יותר, יש כאלה שמוכרים וקונים דירה זולה וקטנה יותר ויש כאלה שמוכרים וקונים דירה במחיר דומה פשוט בעיר אחרת בגלל שהם החליפו עבודה. אבל אם מישהו שכר עד עכשיו דירה ועכשיו הוא רוצה לקנות, אז למה להפלות אותו מול מי שעד עכשיו גר בדירה משלו ורוצה להחליף?"

"הרי זה מה שאתה עושה. נניח שני זוגות. זוג אחד קנה דירת 3 חדרים וזוג אחר שכר דירת 3 חדרים וחסך בשוק ההון. עכשיו שני הזוגות רוצים לקנות דירת 4 חדרים. זה שמוכר דירה שהוא קנה לא משלם שום מס וזה ששכר ישלם מס מלא על רווחיו משוק ההון. למה לעשות את זה?"

**תגיות: מסים | נדל"ן**  
[חזרה](#)