

## תוכן עניינים

הקדמה ..... 7

### שער ראשון

פטור ממס על דירות מגורים לפני הרפורמה ..... 11

מבוא ..... 13

שלושת השלבים בתהליך ברירת הפטור לדירת מגורים טרם הרפורמה ..... 14

שלב ראשון – ברור ראשוני: האם יש טעם או צורך בבקשת פטור? ..... 15

שלב שני – בדיקות הסף (פרק חמישי) לפטור לדירת המגורים ..... 19

שלב שלישי – עיקרי סעיפי הפטור לפי פרק חמישי ..... 21

### שער שני

הרפורמה במיסוי דירות מגורים ..... 31

מבוא: תמצית הרפורמה ..... 33

1. מסלולי המס למוכר זכויות במקרקעין ..... 36

מסלולי המס העיקריים במכירת זכות במקרקעין ..... 36

א. מסלול מס למוכר "זכות במקרקעין" שנרכשה אחרי 1.12.12 ..... 36

ב. מסלול מס למוכר "זכות במקרקעין" שנרכשה לפני 1.12.12 ..... 37

ג. מסלול "מס מוטב" למוכר דירה מזכה ..... 41

ד. מסלול "מס מוטב" למכירת דירה מזכה שמחירה הושפע מזכויות נוספות ..... 44

2. פטור ממס לדירת מגורים מזכה (פרק חמישי) ..... 46

א. תושבות ..... 46

ב. הגבלת גובה הפטור ..... 52

3. סעיפי הפטור לדירת מגורים לאור הרפורמה ..... 57

א. ביטול הפטור ממס במכירת דירה אחת לארבע שנים – סעיף 49ב(1) ..... 57

ב. הפטור ממס לדירה מזכה יחידה – תיקון סעיף 49ב(2) ..... 58

59	1. ביטול ההתניה של ארבע שנים
61	2. דירה יחידה
61	3. הפטור יכול שיחול גם על "הספחים"
63	4. נדרשת אחזקה בדירה לפחות 18 חודש
71	ג. חזקת דירה יחידה אף באחזקת דירה נוספת – סעיף 49ג
71	1. אחזקה בחלק מדירה נוספת
72	2. אחזקה בדירה המושכרת בשכירות מוגנת
77	3. סייגים נוספים שאינם מאיינים את חזקתה של דירה יחידה
84	ד. אחזקת חלק בדירה העולה על שליש באמצעות איגוד – תיקון סעיף 49ד
86	ה. מכירת שתי דירות בפטור ורכישת דירה חלופית במקומן – תיקון סעיף 49ה
89	ו. מכירת דירת מתנה – תיקון סעיף 49ו
93	ז. הגבלת הפטור בהעברה ללא תמורה בין אחים – תיקון סעיף 62
95	ח. מכירת דירה שמחירה מושפע מזכויות בנייה צפויות – סעיף 49ז
98	ט. פטור חלקי ב"עיסקת קומבינציה" – תיקון סעיף 49א(ב)
104	4. שונות
104	א. מס יסף
105	ב. קיזוז הפסדים
105	ג. תמ"א 38 ו"פינוי-בינוי"
107	5. טפסי דיווח ואופן הגשתם
107	א. טפסים חדשים
107	ב. טפסים מעודכנים
108	ג. אופן הגשת הצהרה

## שער שלישי

111	תקופת המעבר
111	1. כללי

- 112 ..... א. מושגי יסוד הנוגעים למועדי תחולתה של הרפורמה
- 113 ..... ב. מועדי כניסתם לתוקף של תיקוני החוק במסגרת הרפורמה
- 114 ..... 2. מכירת דירות מזכות בתקופת המעבר - סעיף 44(ד)(1)-44(ד)(4)
- 114 ..... א. הגבלת מכירות ב"מס מוטב" בתקופת המעבר - סעיף 44(ד)(1)(א)-(ג)
- 115 ..... ב. שלושת התנאים למכירה במסלול "מס מוטב" - סעיף 44(ד)(1)(א)-(ג)
- 115 ..... ג. דיון פרטני, ומורחב, בסעיף 44(ד)(1) על שלושת תתי-סעיפיו:
- 115 ..... 1. סעיף 44(ד)(1)(א) - מכירת עד שתי דירות "מס מוטב"
- 117 ..... 2. סעיף 44(ד)(1)(ב) - דירת מתנה
- 117 ..... • דיון משולב בהוראות העוסקות במתנה-44(ד)(1)(ב) ו-44(ד)(3)
- 120 ..... • טבלה מסכמת למכירת דירה מזכה שהתקבלה במתנה
- 126 ..... 3. סעיף 44(ד)(1)(ג) - מכירה לקרוב
- 127 ..... ד. חבות מס מלאה למוכר שלא על-פי הוראות המעבר - סעיף 44(ד)(2)
- 128 ..... ה. תחולת סעיף 49ב(2)(דירה יחידה) בתקופת המעבר - סעיף 44(ד)(4)

## שער רביעי

- 133 ..... **מס רכישה**
- 135 ..... הקדמה
- 137 ..... 1. המצב הקיים לפני הרפורמה - 1.8.13
- 137 ..... א. דירות מגורים - תנאים נדרשים לקבלת מדרגות מס רכישה מוטבות לדירה
- 137 ..... ב. מהי "דירה יחידה", לצורכי קבלת מדרגות מס רכישה מוטבות לדירה יחידה
- 138 ..... ג. מספר דגשים נוספים בנושא מס רכישה לדירות מגורים
- 140 ..... 2. מס רכישה לאחר הרפורמה (החל מ- 1.8.13)
- 140 ..... א. "דירה יחידה" - תנאי סף והדגשים לאחר הרפורמה
- 140 ..... 1. תושבות
- 145 ..... 2. דירות נוספות שאינן מאיינות את חזקת הדירה היחידה
- 145 ..... ב. העלאת שיעור מס הרכישה ל-6% ברכישת זכות אחרת במקרקעין

- ג. הטלת מס רכישה על הקצאה של זכויות באיגוד מקרקעין ..... 146
- ד. שיעורי מס רכישה לאחר הרפורמה ..... 147
- ה. דוגמאות לחישובי מס רכישה לאחר 1.8.13 ..... 148

### שער חמישי:

- נספחים** ..... 151
- הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מס' 5/2011 – היקף תחולת חזקת התא המשפחתי ... 155
- הוראת ביצוע 4/13 תיקון 76 (החלק שתחולתו מיום 1.8.13) ..... 160
- הוראת ביצוע 5/13 תיקון 76 הרפורמה במיסוי דירות מגורים ..... 172

### טפסים:

- הצהרה לצורך בקשת פטור ממס למכירת דירה מזכה ..... 189
- חישוב מס שבח במכירת דירה מזכה בליניאריות חדשה ..... 191
- הצהרה על מכירת דירה ללא זכויות נוספות המבוקש בגינה פטור ממס ..... 195
- הצהרת מוכר על מכירת זכות במקרקעין והצהרת רוכש על רכישה ..... 200
- הצהרת רוכש דירת מגורים יחידה ..... 204
- הצהרת מוכר המבקש פטור לפי סעיף 48ב(2)ב49/5)ה49 ..... 205
- הצהרה לצורך חיוב במס במכירת דירה מזכה חייבת ..... 206
- הצהרה לצורך חיוב במס במכירת דירה מזכה חייבת - אנגלית ..... 207
- תחשיב החיוב למס שבח - סעיף 48א(ב3) - נספח להצהרה ..... 209
- עיקרי סעיפי החוק שתוקנו בתיקון 76 ..... 210
- עיקרי השינויים המוצעים בחוק ההסדרים הנוגעים בתיקון 76 ..... 215
- דוגמאות נוספות לישום הרפורמה ..... 216
- דוגמאות של חישוב שומות במסלול ליניארי מוטב ..... 238
- מאמר - קריאה בין שורות הרפורמה ..... 246