

פטור ממס שבח במכירת דירת מגורים/ עו"ד עופר גת

ב- 1 בינואר 2014 נכנסה לתוקף רפורמה במיסוי מקרקעין, במסגרתה בוטל הפטור ממס שבח שלפיו ניתן היה למכור דירה בפטור ממס אחת לארבע שנים.

עד לביטול הפטור, מי שהיו ברשותו מספר דירות יכול היה למכור דירה בפטור ממס ובלבד שלא מכר דירה אחרת בפטור בארבע השנים האחרונות.

בעקבות ביטול הפטור הנ"ל, כיום זכאי לפטור מלא ממס שבח רק מי שהדירה הנמכרת היא דירתו היחידה, אולם המוכר יהיה פטור ממס רק אם מתקיימים (במצטבר) כל התנאים הבאים:

1. הנכס הנמכר הינו דירת מגורים מזכה. הדירה צריכה להיות דירה "מזכה" כלומר דירה ששימשה למגורים לפחות ארבע שנים בטרם נמכרה.

2. המוכר הינו תושב ישראל. תושבי חוץ אינם זכאים עוד לפטור ממס שבח, למעט אם תושב החוץ יוכיח כי אין בבעלותו דירת מגורים במדינת התושבות שלו.

3. הדירה הנמכרת הינה דירתו היחידה של המוכר. לכלל זה ישנם מספר חריגים. למשל, אם למוכר יש 1/3 בדירה אחרת, הדירה האחרת אינה נחשבת כ"דירה נוספת" ולכן אינה שוללת את הזכאות לפטור.

4. נכון ליום 1.1.14 היתה בבעלות המוכר דירה אחת בלבד. כלומר, אם במועד כניסת הרפורמה במס לתוקף היו למוכר שתי דירות או יותר, הוא לא זכאי לפטור אפילו אם בעת המכירה נותרה לו דירה אחת בלבד.

5. הדירה מוחזקת אצל המוכר לפחות 18 חודש ממועד רכישתה. אם מדובר בדירה חדשה, צריכים לחלוף לפחות 18 חודש ממועד סיום בנייתה.

6. חלפו לפחות 18 חודש מהמכירה הקודמת שבה המוכר מכר דירה בפטור ממס. כלומר, יש תקופת צינון של 18 חודש בין פטור לפטור.

7. הפטור ניתן רק עד לתקרה של 4.5 מיליון ₪. החלק העולה על התקרה חייב במס, אף אם הדירה הינה דירתו היחידה של המוכר.

המידע הנ"ל הינו כללי בלבד ואין להסתמך אליו ללא קבלת יעוץ פרטני לגופו של ענין.