

מיסוי מקרקעין - הלהה ומעשה למשקיע בישראל

מרצה: עו"ד שי ניזרי

טל' 052-6459123, נייד: 03-6117775

shay@nizrilaw.co.il

© כל הזכויות שמורות לעו"ד שי ניזרי



סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רוח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רוח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: הסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון בריס, קומה 2
סניף ירושלים: הgan הסטטולוגי בניין כניסה 1
לימודי השקעות בשוק ההון ובנדליז'

אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעכיר בכל צורה שהוא כל חלק מהחומר המצויר ללא אישור בכתב ממיללת פסגות חודה.

תוכן הרצאה

- עקרונות במיסוי מקרקעין - שיטת המיסוי
- מיסוי על דירות מגורים – שיעורי המס
- דירת מגורים מצהה
- פטורים במס שבך לאור הרפורמה
- מס השבח על מכירת זכויות במרקען
- מיסוי על הכנסות משכ"ד

תוכן הרצאה

- מס רכישה - הגדרות, כלליים ושיעורי המס לדירות ולנכסיים אחרים
- מס שבח - הגדרות, שיעורי המס (יחיד, חברה), השפעת הרפורמה על חישוב המס
- פטור במכירת דירות מגורים יחידה/בחילוף דירות
- תכוני מס בדירות מגורים - ביצוע סימולציה עם הכיתה והציג תכנון מס למשקיע
- חישוב מס השבח - תרגול חישובי מס עם הסטודנטים בסימולטור מס שבח
- מיסוי במכירת נכס ירושה, עסקאות מתנה, מקדמת מס שבח, מס הכנסה בהשכרת נכס נדל"ן

מיסוי מקרקעין



עקרונות מיסוי מקרקעין

חוק מיסוי מקרקעין מתייחס כיום לשבי מיסים:

- מס שבח.
- מס רכישה.

מס שבח ומס רכישה - הינם מיסים טריטוריאליים.

כלומר: החבות בהם תלויות במקום בו בוצעה העסקה ולא במקום מגוריו של מבצע העסקה.

מיסוי על דירות מגורים



מיסוי על דירות מגורים

חוקים עיקריים רלוונטיים:

- **חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג – 1963**
עוסק במיסוי החל על מכירת זכויות במרקען
- **תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), תשל"ה - 1974**
(להלן - "תקנות מיסוי מקרקעין")
קובעת פטורים/הקלות מסויימים בתשלום מס רכישה

מיסוי על דירות מגורים

מהו מס רכישה?

מה המוטל על רכישת זכויות במרקען.

חוק מיסוי מקרקעין (סע' 9 א) קובע כי במכירת זכות במרקען הרוכש חייב במס רכישה.

מיסוי על דירות מגורים

שיעור מס הרכישה:

▪ מס הרכישה הנזק בשיעור (ב- %) משוו המכירה.

▪ בנכסיים שאינם מהווים דירת מגורים, שיעור המס קבוע לכל השווי (6%). חריג - ברכישת קרקע לבנייה למגורים וככל ויתקבל היתר בניה תוך 24 חודשים מרכישת הקרקע, ניתן לבקש החזר של 1%.

▪ בדירות שישמשו למגורים שיעור המס מדורג.

▪ בנוסף, תקנות מיסוי מקרקעין קבועות פטורות והקלות מיוחדות ממס רכישה.

מיסוי על דירות מגורים

מהו מס שבח?

- המס המוטל על השבח שנוצר במכירת זכות במרקען.
- מס שבח מקרקעין הנזק למעשה מס רוח הון, המוטל על מוכר זכות במרקען / זכות באיגוד מקרקעין אשר אינה מראה בידיו "מלאי עסוק".
- המס מוטל במרקעה בו למוכר נוצר רוח מכירת הזכות במרקען. במקרה של הפסד – לא יוטל מס.

מיסוי על דירות מגורים

מדרגות מס רכישה – דירה ייחידה לトושב ישראל (לשנת 2018) (סעיף 9(ג1א)(2) לחוק מיסוי מקרקען)

על חלק השווי שעד 1,664,520 שקל – לא ישולם מס;

על חלק השווי העולה על 1,664,520 שקל ועד 1,974,335 שקלים חדשים – 3.5%;

על חלק השווי העולה על 1,974,335 שקל ועד 5,093,535 שקלים חדשים – 5%;

על חלק השווי העולה על 5,093,535 שקל ועד 16,978,450 שקל – 8%;

על חלק השווי העולה על 16,978,450 שקל – 10%

מיסוי על דירות מגורים

- מדרגות מס רכישה – רכישת דירה נוספת (דירה שאינה ייחידה) לשנת 2018

- על חלק השווי שעד 5,095,570 ₪ – 8%
- על חלק השווי שמעל – 5,095,570 ₪ – 10%

מיסוי על דירות מגורים

שירותibus ממוחשבים

5/2/2013

סימולטור - מיסוי מקרקעין

01

רשות המסים בישראל

סימולטור | סימולטור מורחב | הדרכה | תמיינה טלוונת | מיסוי רכישה בסיסי

תאריך עסקה: *
סוג עסקה: *
סוג חישוב: *
שוו עסקה: *
חלוקת: *
שדה חובה *

תאריך: 05.02.2013
דירת מגורים יחידה
חישוב רגיל
לא שווי - הצגת מדրגות מס בלבד
1000000 ש"ח
\$
1 (מכנה / מונה) / 1

חישוב עבורי דירת מגורים ייחידה
חישוב לפי סוג הנכס ללא פטורין, הנחהות או הקלות.
נכחה רכישה ע"י מי שעומד בהגדרת נכה ע"פ התקנות ובתנאי שהדירה הנרכשת תשמש למגורין. חישוב מס רכישה למכנה מוגעה שתיק פעמים בלבד
עליה רכישה על ידי מי שעומד בהגדרת עליה על פי התקנות ובתנאי שהדירה הנרכשת תשמש למגורין והרכישה הבצעה שנה לפני או 7 שנים אחריו כניסה לישראל לראשונה. חישוב מס רכישה לעוללה הרוכש דירה מוגעה פעם אחת בלבד.
קרוב ללא תמורה מכירה בין צדדים קרובים בהתאם להגדירה שבתקנות, כאשר כל תמורה ישירה או עקיפה בצדיה (מתנה).
רכישה ללא תמורה לבן זוג המתגורר יחד איתו בדירה הנמכרת.
ד. מגורים וכן דוג
מכירה ללא תמורה לבן זוג המתגורר יחד איתו בדירה הנמכרת.

קישור למחשבון מס רכישה



סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רוח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רוח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: הסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון בריס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לצלם, להקליט או לה公报 בכל צורה שהוא כל חלק מהחומר המצויר ללא אישור בכתב ממיללת פסגות חודה.

מיסוי על דירות מגורים

שירות לקוחות
משרד המינימום
הeon

5/2/2013

סימולטור - מיסוי מקרקעין

01 רשות המינימום דירקטוריון הכספי בקשר אל ירושלים

אנו שרים

סימולטור | סימולטור מוחלט | הדרמה | תמצאה טלפונית |

סימולטור מס רכישה
תוצאת חישוב (על פי סעיף 9(ג)(א)(2) לחוק מיסוי מקרקעין)

תאריך עסקה: 05/02/2013
סוג עסקה: דירת מגורים יחידה
חלוקת: 1
שווי ב שקלים: 1,000,000 ש"ח
שווי ב דולרים: \$ 270,929 שער החליפין לחישוב: 3.6910
שווי עסקה - סכום בש"ח
לכל שווי עסקה
סה"כ מס רכישה למשולם בש"ח

אחוז מס	עד סכום בש"ח
0%	1,000,000
0	0

לחישוב מס רכישה מוחלט
לידיעותך, תוצאה החישוב מותבססת על נתונים שהוקלו על ידך ואינה מהווה התחייבות של רשות המינימום בישראל לחישוב המס.

מיסוי על דירות מגורים

מה שבך:

שיעור המשם העדכניים:

יחיד – 25% על השבח הריאלי

יחיד (בעל מנויות מהותי באיגוד מקרקעין) – 30% על השבח הריאלי

חברה – 23% על השבח הריאלי

פטורים במו שבח



סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רוח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רוח' הנדיב 71, קומה 3

סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: הסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון בריס, קומה 2

סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1

פטורים במס שבח

פטורים מתשלום מס שבח:

הפטורים הקיימים קבועים בחוק מיסוי מקרקעין.

פטורים במס שבך

בדיקות מקדמית לזכאות לפטור

- בדיקת עצם הזכאות לפטור חייבת להיעשות לפני העסקה
- הבדיקה המקדיםה עשויה להוביל לשינוי בהחלטת המוכר
- ראשית, נבדוק אם קיימים לנו שבך?
- במסגרת בדיקת שווי הרכישה וההוצאות שבוצעו, ניתן לגלות למשל כי השבח הינו שלילי וכי לא כדאי "לשrhoף" פטור
- במידה וקיים שבך ואנו זכאים לפטור, נוכל לעשות שימוש בפטור

דירה ייחודית בכפוף לעמידה בתנאי הפטור



סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רוח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רוח' הנדיב 21, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: הסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון בריס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הסטטולוגי בניין כניסה 1
לימודי השקעות בשוק הבון ובנדליז'

אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעכיר בכל צורה שהוא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכילת פסגות חודה.

פטורים במס שבח - דירת מגורים מזча

תנאי מקדים למתן פטור – דירת מגורים מזча

החוק קובע, כי פטור ממיס שבח יינתן לגבי דירה, אשר עונה להגדרת המונח "דירת מגורים מזча"

פטורים במס שבח - דירת מגורים מזча

מהי דירת מגורים עפ"י חוק מיסוי מקרקעין?

"דירת מגורים" - דירה או חלק מדירה, שבנייהה נסתיימה והוא בעלותו או בחכירתו של יחיד, וממששת למגורים או מיועדת למגורים לפי טيبة, למעט דירה המהווה מלאי עסק לעניין מוס הכנסה".

המועד הקבוע לבחינות היותה של דירה "דירת מגורים", הינו יום **"מכירת הזכות במרקען"**.

פטורים במס שבח, דירת מגורים מצה

הגדרת המונח "דירת מגורים" מורכבת למשה מארבעה תנאים (מצטברים) שונים, כמפורט להלן:

1. "דירה, או חלק מדירה".
2. "שבנייתה נסתיימה".
3. "בבעלותו, או בחייבתו, של יחיד".
4. "הדירה משמשת למגורים, או מיועדת למגורים לפי טيبة".

פטורים במס שבח, דירת מגורים מזכה

מהי דירת מגורים מזכה?

המונח "דירת מגורים מזכה" בחוק:

- "49. (א) לעניין פרק זה,
"דירת מגורים מזכה" – דירת מגורים ששימשה בעיקרה למגורים
לפחות באחת משתי התקופות שלහן:
(1) ארבע חמישיות מהתקופה שבשלה מחשב השבח;
(2) ארבע שנים שקדמו למכירתה;"

פטורים במס שבח - דירת מגורים מזча

דירה תהשך כ- "דירת מגורים מזча" בהתקיים התנאים המctrברים הבאים:

- דירה או חלק מדירה (3/1 מזכויות בנכו ומעלה).
- שבניותה הסתימה.
- בעלות או בחרירה (25 שנה ומעלה).
- הדירה משמשת למגורים, או מיועדת למגורים לפי טيبة.
- שימוש עיקרי למגורים (% 80 מהתקופה, או 4 שנים האחרונות שקדמו למכירה).
- הדירה אינה מהוות מלאי עיקרי לצורכי מס הכנסה (למשל: של חברה קבלנית).

פטורים במס שבח - דירת מגורים מזקה

בקשר זה, עומדות למכר שתי חלופות, כליהן:

- במהלך כל 4 השנים שלפני עסקת המכירה שימשה הדירה בעיקר לדירות מגורים.
- לחילופין, במהלך 80% מהזמן שתחילה ביום הרכישה ועד ליום המכירה שימשה הדירה בעיקר למגורים.
- המונח "בעיקרה" מתיחס לרוב השטח של הדירה. בתו המשפט ערים למציאות הקיימת בישראל, לפיה אנשים רבים עובדים כiom מהבית, ולכן הפסיקה קבעה, כי שימוש בדירת מגורים של פחות מ-50% למטרות אחרות (והיתר בשימוש למגורים) ייחשב לעניין פטור ממס השבח כדירת מגורים מזקה.

פטורים במס שבח - דירת מגורים מזча

דוגמה

בבעלות גיא דירת מגורים אותה רכש להשקעה לפני 4 שנים.

מיד לאחר קבלת החזקה בדירה, גיא השכיר את הדירה לרופא שניים אשר השתמש ב- 40% מהדירה למרפאת שניים ואילו ב- 60% הנותרים למגורים.

גיא מעוניין היום למכור את דירתו וմבקש לדעת האם דירתו עונה להגדרת "דירת מגורים מזча"?

פטורים במס שבח - דירת מגורים מזча

ניתוח הדוגמה

מנתוני השאלה, למדנו כי הדירה **במלואה** הינה **బבעלות גיא**, בנית הדירה **הסתימר** וכי **ייעודה** למגורים – דירת מגורים.

מנתוני השאלה, למדנו כי הדירה **בעיקרה** שימשה למגורים בכל התקופה מעת שגיא רכש את הדירה – דירת מגורים מזча.

שימשה **בעיקרה**, כאמור – לפחות 50% ממנה שימש בפועל למגורים.

המסקנה היא שזו "דירת מגורים מזча"

פטורים במס שבח לאור הרפורמה

הפטורים במס שבח במכירת דירת מגורים מזכה:

- פטור במכירת דירת מגורים יחידה
- פטור בגין מכירת דירה שנתקבלה בירושה
- פטור בהעברה ללא תמורה

פטור במס שבח במכירת דירה ייחודית

התנאים לקבלת פטור במכירת דירה ייחודית:

- המוכר הוא תושב ישראל
- המכירה בפטור מוגבלת ל – 4.5 מיליון ₪.
- הזכות המוכר בדירה כדירה מגורים מצויה בידי 18 חודשים לפחות
- המוכר לא מכר במהלך 18 חודשים שלפני המכירה דירת מגורים אחרת תוך שימוש בפטור שבסעיף הנ"ל
- חריג! במידה והמוכר רכש דירה נוספת, חליפית, שנועדה להחליף את דירתו הייחודית, זכאי הוא למכור את דירתו הייחודית בפטור תוך 18 חודשים מעת רכישת הדירה החליפית

חזקת דירת מגורים ייחידה - סעיף 49 ג'

לעניין סעיף 49ב(2), יראו את הדירה הנמכרת כדירה המגורים הייחידה שבבעלות המוכר גם אם יש לו, בנוסף על הדירה הנמכרת, דירת מגורים שנטקיים לגביה אחד בלבד:

- (1) היא נרכשה כתחליף לדירה הנמכרת ב-18 החודשים שקדמו למכירה;
- (2) היא הושכرا למגורים בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב בטבת התשנ"ז (1 בינואר 1997);
- (3) חלקו של המוכר בבעלותה "אינו עולה על שלישי" ולגבי דירה שהתקבלה בירושה – "אינו עולה על חמישית";
- (4) היא דירה שנטקבה בירושה ונתקיימו בה תנאי סעיף 49(5)(א) ו-(ב)"

ביטול הפטור החל מ- 1.1.14

שיעור המס על דירה נוספת בעקבות הרפורמה
עם כניסה הרפורמה בתחום מסויי מקרקעין, בוטלה החל מיום 1.1.14 הזכות לקבל פטור מס שבח של אחת ל- 4 שנים בגין מכירת דירת מגורים מזקה

החל מיום 1.1.14, ניתן פטור רק לדירת מגורים מזקה שהינה "דירה ייחודית" כהגדרתה בחוק ובכפוף לעמידה בתנאי החוק

לעומת זאת, במכירת דירת מגורים שאינה "דירה ייחודית" (להלן: "דירה נוספת"), יוטל מס שבח בשיעור 25% מהשבח הריאלי



חישוב ליניארי מוטב

הקלה - חישוב ליניארי (מוטב)

מה זה אומר?

לגביו דירת מגורים שיום רכישתה היה לפני 1.1.14, השבח המួחס בגינה לתקופה שעד 1.1.14 יהיה פטור ממום ואילו השבח שנוצר לאחריו יהיה חייב בממ

ביטול הפטור החל מ- 1.1.14

דוגמה

יואב רכש דירה במועד 31.12.12 במחיר של 500,000 ₪

יואב מכר את דירתו ביום 1.1.18 במחיר של 1,000,000 ₪

מהו המס שישלם יואב (בהנחה והוא זכאי לחישוב הליניארי)?

$$\frac{500,000 \times 4 \times 25\%}{5} = 100,000$$

פטור בגין מכירת דירה שנתקבלה בירושה

פטור בגין מכירת דירה שנתקבלה בירושה

▪ החוק קובע כי הירושה אינה בבחינת עסקת מכירה ואין להוות אירוע מז

▪ שאלת המס מתעוררת בעת מכירת נכס הירושה והכל הוא שהירושה נכנס בנעליהם המוריש לחובה ולזכות

▪ המחוקק ייחד פטור עצמאי ונפרד למכירת דירות המתקבלות בירושה, אשר אינו תלוי במספר הדירות שיש ליורש, או במספר הפטורים שניצל בעבר, בכך שמאפשר ליורש 'להיכנס' בנעליהם המוריש

פטור בגין מכירת דירה שנתקבלה בירושה

פטור זה ינתן בהתקיים כל התנאים הבאים:

- המוכר הינו בן זוגו, או צאצא, של המוריש, או בן זוגו של צאצא של המוריש.
- לפני מועד פטירתו היה המוריש בעליים של דירת מגורים אחת בלבד.
- אילו היה המוריש בחיים והיה מוכר את דירת המגורים – היה פטור ממס בשל המכירה בהיותה של הדירה, דירה יחידה

פטור בגין העברת ללא תמורה ללקוח

סעיף 62 לחוק מיסוי מקראקעין קבוע

מכירת זכות במקראקעין ללא תמורה מיוחד ללקוח

תהיה פטורה ממס

פטור בגין העברה ללא תמורה ללקוח

מי הם קרוב?

סעיף 1 לחוק קובלע:

"**קרוב**" לאדם פלוני –

(1) בן-זוג;

(2) הורה, הורי הורה, צאצא, צאצאי בן-זוג ובני-זוגם של כל אחד מאליה;

(3) אח או אחות ובני-זוגם – **בוטל בכפוף לחריג**;

(4) איגוד שהוא בשליטתו.

פטור בגין העברה ללא תמורה ללקוח

ביטול הפטור בהעברה ללא תמורה בין אחים

- בהתאם לתיקון לחוק, "אח או אחות או בני זוגם", לא יחשבו עוד "קרובי" לעניין סעיף הפטור הנ"ל
- המשמעות היא כי החל מיום 1.1.14, לא תתאפשר העברת ללא תמורה לאח או אחות או בני זוגם בפטור לפי סעיף 62

חריג

אם מדובר בהעברה של זכויות אשר התקבלה אצל נוטן המתנה מהורה או מהורי הורה ללא תמורה או בירושה

מכירת דירה שנתקבלה ללא תמורה

זהירות, תקופת ציון

- קבלת פטור ממש שבח של מקבל המתנה בעת מכירת הדירה ובהנחה שזו דירתו היחידה, כפוף לתקופות הציון שבחוק.
- בעת מכירת הדירה, תקופות הציון שיחולו עליו נעות בין 3 ל-4 שנים.

רפורמה - ביטול הפטור לתושבי חוץ

החל מיום 1.1.14, בוטלו הפטור לתושבי חוץ

משלמים מושך רכישה לפי מדרגות של דירה נוספת (חל מ- 8%)

לא יהיו זכאים לקבל פטור במס שבח בגין מכירת דירת מגורים

הפטור במס שבח מוקנה מיום 1.1.14 ואילך, אך ורק לתושבי ישראל

חריג! במקרה של מכירת דירה יחידה, יכול לטעון לזכאות לפטור אם המזיא אישור משלטונות המס במדינת תושבתו כי אין לו בה דירה אחרת

מו השבח על מכירת זכויות במרקעין

שיעוריו מו השבח הינם בהתאם למועד רכישת המקרקעין
(לא רלוונטיים לצאים לחישוב הליניארי במכירת מגורים בתקופת המעבר
31.12.17 – 1.1.14 המחייב ב- 25% בלבד על החלק החיב)

- שבח שנוצר עד ליום 7.11.2001 – יכול שיעור המס החלי הגבוה ביותר הקבוע בסעיף 121 לפוקודת מס הכנסה.
- שבח שנוצר מיום 7.11.2001 ועד ליום 31.12.11 – שיעור מס של 20%.
- שבח שנוצר מיום 1.1.2012 – שיעור מס של 25% או 30%, בהתאם להזות המוכר (חברה, יחיד, בעל מנויות מהותי).

מו השבח על מכירת זכויות במרקען

שיעור מס היסטוריים

- מו השבח בגין נכס שנרכש לפני 1948 לא יעלה על 12% ואם מועד הרכישה הוא בין 1949 ל-1960 לא יעלה ממו השבח על 12% ועוד 1% לכל שנה מ-1949 ועד לשנת הרכישה.
- התקון משנת 2012 קבע הוראת שעה שתעמוד בתוקפה עד לשנת 2017 – לגבי יחיד בלבד – לפיה על שיעור המס ההיסטורי לעיל יוספ 1% בשנת 2012 ו-2% נוספים בכל שנה בין השנים 2013-2017, עד לשנת המכירה (להלן: "שיעוריהם הנוספים").

מו השבח על מכירת זכויות במרקען

שומה עצמית למס שבח - חישוב חדש

נסופת לטופס 2002 - הצהרה על מכירת זכויות במרקען בהתאם לסעיף 73 לחוק מסויי מקרקעין, תשכ"ג - 1963

פרטים אישיים:

תושב חוץ ללא מספר זהות מספר זהות *

דירות

כנישת

מספר בית: *

שם: *

לא נבחר

שם: *

רחוב: *

מצרף/ת בזה שומה עצמית למס שבח, נחלק בלתי נפרד מהצהרה עפ"י סעיף 73 לחוק מסויי מקרקעין, תשכ"ג-1963 בקשר למכירתו:

זכויות במרקען זכויות באיגוד מקרקעין *

הכלני יחיד חבר בני אדם *

המוכר הרוכש

מס שבח ישולם על-ידי: *

פרטי הנכס:

החולק הנמכר:

נת חלקה:

חולקה: *

גורא: *

* שדה חובה

קישור למחשבון מו שבח <https://www.misim.gov.il/svtsvazmit/>

סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רוח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רוח' הנדיב 71, קומה 3

סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: הסתדרות 54, צ'ק פוסט, בנין ג'ז' בריס, קומה 2

סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בנין כניסה 1

אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעכיר בכל צורה שהוא כל חלק מהחומר המצויר ללא אישור בכתב ממכללת פסגות חודה.



לימודי השקעות בשוק ההון ובנדדיין 42

מו השבח על מכירת זכויות במרקעין

תשלום מוקדמת מו שבח

- החוק קובע כי על הרוכש החובה להעביר לאגף מיסוי מקרקעין תשלום מוקדמת על חשבון מו שבח בו חב המוכר.

dagshim

- אין צורך בתשלום מוקדמת מקום בו המוכר זכאי לפטור.
- תשלום המוקדמת מבטיח המצאת אישור מו שבח בעסקה.
- גובה המוקדמת נגזר מסכום תמורת העסקה (7.5% או 15%, לפי מועד רכישת הנכס ע"י המוכר).

מו השבח על מכירת זכויות במרקען

- רואים את סכום המקדמה המשולם ע"י הרוכש כאילו שולם ע"י המוכר על חשבון מו השבח שבו הוא חייב.
- את המקדמה יש להעביר לאחר שהרוכש משלם % 40% מהתמורה למוכר.

מיסוי על הכנסות משכ"ד

מסלול הפטור העיקריים

מסלול הפטור מתשלום מס הכנסה.

מסלול של תשלום 10% על הכנסה משכירות ברוטו.

מסלול של חישוב מס הכנסה רגיל.

מיסוי על הכנסות משכ"ד

חוק קבע פטור מהכנסה מדמי שכירות של דירות מגורים עד לסכום הקבוע בחוק.

תקרת הפטור לשנת 2018 לסר כל הכנסות מהשכרת דירות מגורים הינה – 5,030 ט.

מיסוי על הכנסות משכ"ד

מה קורה כשהכנסה עולה על תקרת הפטור?

דוגמא

בבעלות גיא 2 דירות אותן הוא משכיר.

סר הכנסותיו של גיא מדמי שכירות – 6,500 נ"ל לחודש.

מהו הסכם הפטור ממש? ומהו הסכם החייב ממש?

מיסוי על הכנסות משכ"ד

דוגמה

כדי לדעת מהו הסכום הפטור ומהו הסכום החייב במס, נחשב כך:

נפחית מההכנסה של 6,500 ש"ח את תקרת הפטור של 5,030 ש"ח
תוצאה ההפחתה - 1,470 ש"ח - נקראת "גlijsha".

נפחית מתקרת הפטור של 5,030 ש"ח את הglyisha של 1,470 ש"ח.
תוצאה ההפחתה – 3,560 ש"ח = הסכום "המתואם" הפטור ממס.

מיסוי על הכנסות משכ"ד

התוצאה

גיא זכאי לפטור על סך 3,560 ש"ח.

ואילו על היתרה בסך 2,940 ש"ח ישלם גיא מס הכנסה.

(שיעור מס הכנסה החל הינו מ- 31% לפי המדרגות להכנסה שאינה מוגעה אישית).

שיעור המס השולי יכול גיא לנכונות הוצאות המותרות בנייני כגן:
דמי ניהול, עלות תחזוקה שוטפת, גבייה, הוצאות מימון, תיוור, ע"ד, פרסום.

מיסוי על הכנסות משכ"ד

תשלום 10% על הכנסה מדמי שכירות (ברוטו)

- ייחיד שהכנסתו מהשכרת דירת מגורים שאינה הכנסה מעסיק יכול לבחור חיוב במס בשיעור 10% על הכנסה.
- במקרה זה אין זכאות לנכות הוצאות בייצור הכנסה.
- חיוב במס כאמור מותנה בתשלום מקדמה (בשיעור 10%) בתוך 30 ימים מיום שנת המס, לדוגמה: בגין 2018 עד ליום 30 בינואר 2019.

מיסוי על הכנסות משכ"ד

דוגמה

בבעלות גיא שתי דירות שscr כל הכנסות בדמי שכירות בגין הינה
6,500 ₪ לחודש ו- 78,000 ₪ לשנה.

במסלול של 10% ישלם גיא:

$$10\% \text{ מס הכנסה לשנה} = 78,000 \text{ ₪} \times 10\%$$

מיסוי על הכנסות משכ"ד

תשלום מו הכנסה בהתאם לשיעור המס השולי מהכנסה
שaina מיגעה אישית
חייב היחיד בהתאם לשיעור המס השולי. ביום שיעור המס מתחיל מ-
31%.

היתרון של מסלול זה:
ניתן לנכונות את מלאו הרווחאות שהוצאו בייצור ההכנסה משכירות כגון:
דמי ניהול, עלות תחזוקה שותפת, גבייה, הוצאות מימון, מתווך, עו"ד, פרסום, פחת וכיו"ב.

מיסוי על הכנסות משכ"ד

דוגמה

בבעלות גיא 2 דירות מהן קיבל 78,000 ₪ בשנת המס.

לגיא היו בשנת המס 10,000 ₪ הוצאות בגין ההכנסה בגין

עו"ד, מתוור, הוצאות תחזוקה שוטפת בדירה.

במסלול המס השולי גיא ישלם:

$$68,000 \text{ ₪} \times 31\% = 21,080 \text{ ₪}$$

תודה רבה – עו"ד שי ניזרי

מרצה: עו"ד שי ניזרי

טל' 052-6459123, נייד: 03-6117775

shay@nizrilaw.co.il

© כל הזכויות שמורות לעו"ד שי ניזרי