

## פטור ממס שבח למוכרי דירות? לא בכל מחיר

13:03 | 13.4.2010 יובל גבות

אמש נתבשרנו על יוזמתו של אגף התקציבים לצמצום שלל הפטורים ממס שבח הניתנים למוכרי דירות מגורים. ההצעה, כפי שדווח עליה בעיתונות הכלכלית, היא להחיל פטור על דירת מגורים אחת בלבד אותה יבחר הנישום מבין כלל הדירות שבבעלותו, כאשר הנישום יכול לשנות את הדירה שבחר במהלך תקופת הבעלות בדירותיו.

במכירת דירה שהיתה דירה זכאית לפטור רק בחלק מתקופת הבעלות בה, יחושב השבח החייב במס באופן לינארי, היינו השבח החייב במס יהיה סך השבח כפול שבר שבמונה התקופה בה הדירה לא היתה זכאית לפטור ובמכנהו סך תקופת הבעלות בדירה. עוד דווח כי ייתכן והפטור המוצע לא יחול על דירות יוקרה בשווי של 5 מיליון שקל ויותר. מטרתה המוצהרת של היוזמה היא צינון עליית המחירים בענף הנדל"ן והגדלת השיוויון בישראל.

המודל המוצע לוקה בשורה של בעיות שהעיקרית שבהן היא שהוא לא משקף מדיניות מס צודקת. המודל לא מתחשב בגובה השבח שהפיק המוכר והוא פוטר ממס הן מי שמכר דירה בשבח של מאות אלפי דולרים והן מי שמכר דירה בשבח זעום, וזאת בניגוד לעקרון הבסיסי של פרוגרסיביות במיסוי. הסייג בדבר תחולת הפטור על דירות יוקרה, שכרגע לא ברור אם הוא חלק מן ההצעה, לא בהכרח מונע עיוות זה שכן תחולתו אינה מותנית בגובה השבח אלא בשווי הדירה הנמכרת.

יתירה מזו, הפטור המוצע חל גם על דירות להשקעה שכן אין תנאי שהמוכר יתגורר בדירה אותה הוא מבקש למכור בפטור. מודל המיסוי המוצע משווה למעשה את שיטת המיסוי החלה על דירה המשמשת למגורי המוכר לדירה המשמשת להשקעה. מסיבות אלו, מודל זה חוטא לרעיון העומד ביסוד מתן הפטור לדירת מגורים, שהוא ההכרה בכך שדירת מגורים הינה נכס פיננסי ייחודי שמטרת רכישתו אינה הפקת רווח אלא סיפוק הצורך הבסיסי של האדם לקורת גג.

אנו ממליצים לשקול אימוץ פטור ממס שבח המוגבל בתקרה, בדומה לדין שאומץ בארה"ב בשנת 1997. הפטור ממס רווח הון הקיים בארה"ב חל על רווח ממכירת דירת המגורים העיקרית של המוכר, והוא מוגבל לרווח של עד \$250,000 ליחיד, או עד \$500,000 לבני זוג המגישים דוח משותף. הרווח שמעבר לתקרות האמורות חייב במס רווח הון ששיעורו ליחידים כיום הוא 15%.

השיטה האמריקאית מבחינה אפוא בין שבח גבוה מאוד בגינו ניתן פטור חלקי בלבד, לבין שבח שאינו כה גבוה, ובגינו מוענק פטור מלא. הפטור האמריקאי, שניתן לנצלו רק אחת לשנתיים, חל רק על בית המגורים העיקרי של המוכר, שהוא הבית שבו הוא חי ומבלה את מרב זמנו, וזאת במובחן מדירה להשקעה או אפילו דירה בה משתמש המוכר בסופי שבוע בלבד.

בתיקון שנכנס לתוקף בראשית שנת 2009 נקבע כי אם הדירה לא שימשה כדירת מגורים עיקרית של המוכר בחלק מתקופת הבעלות בה, אזי תקרת הפטור הנ"ל תופחת בהתאם ליחס שבין משך הזמן בה שימשה הדירה כדירת מגורים עיקרית (לאחר שנת 2009) לבין סך תקופת הבעלות בדירה.

גם ההצעה של ועדת בן בסט למיסוי דירות מגורים שהתפרסמה במסגרת הדו"ח שהגישה בשנת 2000 התאפיינה באלמנט פרוגרסיבי שהתבטא בקביעת תקרה לשבח הפטור ממס. לפי הצעת הוועדה, כל יחיד תושב ישראל בגיל 18 ומעלה, זכאי היה לנכות מהשבח החייב במס בגין מכירת כל דירות המגורים במהלך חייו, סכום מצטבר של עד 500 אלף שקל (1 מיליון שקל לבני זוג) הצמודים למדד מחירי הדירות, כשסכום זה נוספים הפסדי הון ריאליים ממכירת דירות. סכום שלא נוצל כניכוי מהשבח נשמר לנישום למכירות עתידיות של דירות מגורים, כך שלמעשה

המדובר במעין כרטיסייה הניתנת לנישום לשימוש במהלך חייו. המודל שהוצע חל גם על דירות להשקעה.

מודל המעניק פטור המוגבל בתקרה, דוגמת המודל האמריקאי או המודל שהוצע על ידי ועדת בן בסט, הוא צודק יותר ומשום כך ראוי לאימוץ. ראוי גם לשקול את החלת הפטור רק על דירה המשמשת למגורי המוכר. אין להתעלם מן הקשיים הכרוכים ביישום פטור המוגבל בתקרה, כגון הדרישה מנישומים מסוימים לשמור אסמכתאות בדבר השבחות שבוצעו בדירותיהם. אף על פי כן, נראה כי משימה זו אינה מורכבת, והאופי הפרוגרסיבי של השיטה מצדיק את המאמץ. אחד היעדים המוצהרים של היוזמה, יש לזכור, הוא הגדלת השיוויון בישראל.

הכותב הוא ממשרד אליעזר קפלן עורכי דין המתמחה בתחום המיסוי

---

לכתבות נוספות בנושא

[הרפורמה במס השבח: אל תצפו למהפכה](#)

[ביטול הפטור ממס שבח לא יוביל לירידת מחירי הדירות](#)

[הבשיל הזמן לביטול הפטור ממס שבח לדירות השקעה](#)

---