

שלחו להדפסה

גודל פונט

משפט

בארץ

## כמה ישלם יורש של יותר מדירה אחת?

כבר היום, גם ללא הטלת מס ירושה, ירושות שכוללות יותר מדירת מגורים אחת צפויות למיסוי נכבד. כדאי להכיר את הרפורמה במס שבח שנכנסה לתוקף אשתקד

עו"ד רות אלדן אורנשטיין

16:12, 27.05.15

16 תגובות

רבים מדברים לאחרונה על מס הירושה, שאולי יוטל על ידי הממשלה החדשה, אך מעטים יודעים כי כבר היום, גם ללא הטלת מס כזה, ירושות שכוללות יותר מדירת מגורים אחת צפויות למיסוי נכבד.

בתחילת שנת 2014 נכנסה לתוקף רפורמה במס שבח, במסגרתה בוטל הפטור ממס שבח במכירה אחת לארבע שנים, והוטל מס שבח לכל מי שיש לו יותר מדירת מגורים אחת. כלומר, די בכך שלאדם יש בנוסף לדירת המגורים שלו עוד דירה (גם אם שוויה קטן מאד) כדי שייחשב כמשקיע נדל"ן, ויאיבד את הזכאות למכור את דירת המגורים שלו או דירה כלשהי בפטור ממס שבח.

בעקבות הרפורמה, מרגע שיש לאדם יותר מדירה אחת – הוא ישלם מס שבח על כל מכירה שבוצעה החל מיום 1/1/2014 ואילך.

מתי משלמים את מס השבח ואיך הוא קשור ליורשים?

מס השבח משולם עם מכירת אחת מהדירות. אבל אם לא מוכרים את הדירות, אזי חיובי מס השבח לא רק שלא נעלמים, אלא גדלים בקצב מסחרר, ובסופו של יום נופלים על היורשים.

מהו מס השבח וכיצד הוא מחושב?

מס השבח הוא מס המוטל על ה-"שבח" – כלומר הרווח – שהיה על הדירה מיום רכישתה ועד מכירתה. שיעור המס השתנה במשך השנים וכיום הנו 25%. בהפשטה גסה (שכן החישוב המדויק של מס השבח מורכב ומצריך פרמטרים רבים ונוספים), אם דירה נרכשה בינואר 2008 במיליון שקל, ונמכרה בינואר 2016 בשני מיליון שקל, אזי יש במכירה שבח של מיליון שקל, ומס השבח שישולם יהיה 250,000 שקל.

### מס שבח מדורג (ליניארי)

במסגרת הרפורמה, ניתנה זכאות למכור חלק מהדירות בתשלום מס שבח מדורג (ליניארי). המדרג נובע מכך שמס השבח המלא מוכפל ביחס שבין תקופת האחזקה החל מהיום הקובע – 1/1/2014 - לתקופת האחזקה הכוללת. כך למשל, בדוגמא הקודמת, במקום לשלם מס שבח מלא של 250,000 שקל, בחישוב המדורג תינתן הטבה משמעותית, ומס השבח המלא יוכפל ביחס שבין תקופת האחזקה החל מתאריך 1/1/2014 ועד ליום המכירה בינואר 2016 (2 שנים) לבין תקופת האחזקה הכוללת (ינואר 2008 ועד ינואר 2016 – 8 שנים), ובהתאם לכך ישולם מס שבח של 62,500 ₪ בלבד.

אם המוכר יחזיק את הדירה למשך שנה נוספת וימכור אותה בשני מיליון שקל בינואר 2017, אזי מס השבח יוכפל ביחס שבין תקופת האחזקה החל מיום 1/1/2014 (3

שנים) לבין תקופת האחזקה הכוללת (9 שנים), ומס השבח שישולם יקפוץ ל-83,333 שקל.

המס המדורג הביא לכך שברוב המקרים בשנת 2014 מיסי השבח עדיין הסתכמו באלפי שקלים בודדים. אלא שבשנת 2015 הם גדלו לעשרות אלפי שקלים ובהמשך הם צפויים להגיע למאות אלפי שקלים ויותר.

על אף שמדובר בפצצת מס שגדלה מיום ליום ותתפוצץ במועד מכירת הדירות (בין אם על ידי הבעלים ובין אם על ידי היורשים שלהם), מעטים מודעים אליה או מבינים את המשמעויות שלה.

## דירה קטנה להשקעה – מס של מאות אלפי שקלים ליורשים

נמחיש את העניין באמצעות דוגמא: בני זוג בעלי דירת מגורים במרכז הארץ החליטו ב-2011 לרכוש מכספי הפיצויים והפנסיה שלהם דירה קטנה נוספת בסך של 380,000 שקל בדרום הארץ למטרת השקעה. על אף שמחיר הדירה עלה ל-500,000 שקלים, אין לבני הזוג סיבה לשמוח, שכן חישוב מהיר מראה כי לבני הזוג אין כמעט רווח על הדירה, כיוון שעלות מס הרכישה, שכ"ט ע"ד ודמי התיווך והשיפוץ המינימליים, הסתכמו בכמאה אלף שקל.

אפילו אם מחירי הנדל"ן יפסיקו לעלות, הרי שעצם המשך אחזקת הדירה השנייה והורשת שתי הדירות של בני הזוג לילדיהם בעוד נניח 20 שנה, יגררו חיובי מס שבח של מאות אלפי שקלים, שילדיהם יאלצו לשלם.

עיקר מס השבח יחול בגין עליית הערך של הדירה במרכז הארץ, כאשר מה שגורם לחיובה במס הוא עצם קיומה של הדירה השנייה בדרום הארץ.

## היערכות נכונה תחסוך לכם הרבה כסף

בגלל חוסר המודעות של הציבור הרחב, שאינו מלווה בעו"ד ורו"ח שמיעצים לו על כל צעד ושעל, עלול להיווצר מצב שבו מי שיישא בנטל הכבד של מיסי השבח הם שוב עמך ישראל והאזרחים הפשוטים, אשר עדיין מתנהלים לפי כללי המשחק הקודמים (טרם הרפורמה של 2014), ולא דואגים "לחשב מסלול מחדש" ולהיערך בהתאם.

אינספור הרפורמות המוצעות (שטרם עברו) והרפורמה במס שבח שכבר עברה (אבל לא ממש הופנמה), גורמות לציבור הרחב בלבול מוחלט וחוסר אונים, ומותירות אותו חשוף להתנהלות לא נכונה שמחירה מיסוי כבד.

## לקבל החלטות על סמך ידע

לא ניתן לפרט במסגרת זו את אופן החישוב המורכב והסבוך של מס השבח ואת מגוון דרכי הפעולה הקיימות, ואין תחליף ליעוץ ספציפי לכל אדם ולכל משפחה, שיותאם לצרכיהם.

עם זאת, דבר אחד ניתן לומר בפירוט: לשבת באפס מעשה ולהמשיך להחזיק בדירות להשקעה מתוך מחשבה להוריש אותן בבוא היום לילדים, מבלי להבין את המשמעויות הכרוכות בכך – זוהי כנראה האופציה הטובה ביותר לרשויות המס והגרועה ביותר לכם, גם מבלי להטיל ולו שקל אחד של מס ירושה.

לכן חשוב מאד להתחיל ללמוד את הנושא, להתייעץ ולקבל החלטות על סמך ידע והבנה ולא על סמך סיסמאות או קיבעונות.

## המאמר באדיבות אתר המשפט הישראלי פסקדין

\* עו"ד ונוטריון [רות אלדן אורנשטיין](#) היא בעלת משרד העוסק בדיני נדל"ן, מיסוי נדל"ן ודיני משפחה.

\*\* המידע המוצג במאמר זה הנו מידע כללי בלבד, ואין בו כדי להוות ייעוץ ו/או חוות דעת משפטית. המחברת ו/או המערכת אינם נושאים באחריות כלשהי כלפי הקוראים, ואלה נדרשים לקבל עצה מקצועית לפני כל פעולה המסתמכת על הדברים האמורים.

