

## מס שבח מקרקעין, פטורים, הקלות ופריסת המס

### רו"ח אריה דן

- כל המיסים וההיטלים ששילמנו במהלך השנים כגון מס רכישה, אגרות היטלי פיתוח והשבחה.

ניתן להפחית את חבות מס השבח (לעיתים בצורה משמעותית) על ידי:

1. בקשת הטבה מרשות המיסים לאשר לנו את פריסת השבח על פני ארבע שנים המסתיימות בשנת המכירה.
2. פיצול מס השבח בין שני בני הזוג בתא המשפחתי ובכך לנצל באופן מיטבי את שיעורי ומדרגות המס של בני הזוג. באפשרות זו עלינו לבקש הוצאת שומות נפרדות לכל אחד מבני הזוג.
3. קיזוז השבח מהפסדי הון אחרים בעסקאות מקרקעין ומהפסדי הון אחרים שהיו לנו (שאינם מקרקעין) במס הכנסה.

ברצוני להדגיש עוד כי עלינו לפנות ולבקש באופן מיוחד את פריסת המס או פיצולו בין בני הזוג למרות הערות מבקר המדינה לרשות המיסים כי במקרים רבים (ומחוסר ידע גם של המייצגים) הציבור משלם מס מיותר ועליו לפעול ביוזמתו לתשלום המס המיטבי של האזרח.

לסיכום, מכיוון שמדובר בדרך כלל בעסקאות בסכומי כסף גבוהים, עקב המורכבות של חוק מס שבח מקרקעין והמקצועיות הרבה הנדרשת בכדי לפטור אותנו מתשלום המס או להפחיתו בצורה המיטבית, המלצתי היא לערוך בדיקה מקדמית משפטית ומיסויית עוד לפני ביצוע עסקת מכירת הנכס.

החלטתי להעלות את הנושא כיוון שאני נתקל לא פעם במקרים של "תאונות מס" בעסקאות של מכירת דירות או מקרקעין שנובעות מחוסר ידע ותכנון נכון של המכירה.

מס שבח מקרקעין הוא המס שאנו נדרשים לשלם במכירת נכס נדל"ן שבבעלותנו אם סכום המכירה גבוה ממחירו ביום הקנייה ואם איננו עומדים בתנאי הזכאות לפטור מהמס.

בכדי לדעת באם אנו עומדים באחד מתנאי הפטור השונים עלינו לבצע בדיקה ראשונית בעזרת עו"ד או רו"ח מומחה במס שבח. אך באופן כללי, חשוב לדעת כי קיימים סוגים שונים של פטורים כגון פטור על מכירת דירה יחידה, פטור על מכירת דירה ללא תמורה, במתנה, דירה שהתקבלה בירושה, בחילופי דירות או בהעברה אגב גירושין.

התנאי המקדים לקבלת פטור הוא שמדובר בדירת מגורים "מזכה" (בהתאם להגדרות החוק), וכל עוד נמכרה דירה אחת בכל 4 שנים.

שיעורי וסכומי מס השבח מחושבים מהרווחים, אולם חשוב לדעת כי מדובר בחישוב מקצועי ומורכב. אם רצוננו לחסוך ולהקטין במקסימום את המס, יש להביא בחשבון מכלול של נתונים נוספים המשפיעים על סכום המס הסופי שבו נחויב.

בנתונים הנוספים לחישוב המס נלקחים בעיקר -

- השבחות, שיפורים ושיפוצים שביצענו בנכס.
- השינויים בשיעור מס השבח שחלו במהלך השנים.
- מועדי הקנייה והמכירה והשינוי שחל במדדים.
- כל ההוצאות המוכרות ששילמנו בקשר לרכישה, מכירה ואחזקת הנכס כגון שכר טרחת עורך דין, דמי תיווך, הוצאות לפינוי דייר, דמי רישום, עמלות שונות ועוד.