



המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

כ"א סיון תשע"ו

27 יוני 2016

לכבוד

מר/ גב' _____

ממונה מיסוי מקרקעין _____

הנדון: מכירת דירת מגורים ע"י מוסד ציבורי - תחולת סעיף 48א(ב2) לחוק (ליניארי מוטב) על מכירת דירת מגורים בהתאם להוראות סעיף 49ב(6) לחוק כאשר שוויה עולה על תקרת הפטור

1. סעיף 49ב(6) לחוק מעניק פטור ייחודי ממס שבח למוסד ציבורי שמכר דירת מגורים מזכה שהתקבלה בירושה ועמדה בתנאי הפרק והפסקה.
2. כתוצאה מהתקרה שהוספה לפרק חמישי 1 לחוק במסגרת תיקון 76, לפיה הפטור ממס לדירת מגורים יוגבל לתקרה עד לסך 4,500,000 ₪ (כפי שמתעדכנת מעת לעת בהתאם לעליית המדד), הובאה לפתחנו השאלה כיצד יש למסות את סכום שווי המכירה העולה על סכום התקרה-כדמי מכר של זכות אחרת במקרקעין, מן הסיבה שהמוכרת בנסיבות אלו הינה מוסד ציבורי ואיננה יחיד, או כדמי מכר של זכות אחרת שהיא דירת מגורים ולכן שיעורי המס החלים לגביה הם אלו הקבועים בסעיף 48א(ב2) לחוק (ליניארי מוטב).
3. תכלית התקרה הקבועה בפרק נועדה להגביל ולתחום את גובה הפטור ממס כך שדירות יוקרה יחויבו במס בגין סכום שווי המכירה העולה על תקרת הפטור. התקרה לא נועדה לשנות את סיווג הזכויות הנמכרות (מדמי מכר של דירת מגורים לדמי מכר של זכות אחרת במקרקעין).
4. תכלית זו עוגנה בחוק וסעיף 49א(1), בו נקבעה התקרה, הסדיר את איפיון המכירה גם לאחר הפיצול וקבע כי:

"על אף האמור בסעיף 49ב, עלה סכום שווי המכירה על 4,500,000 שקלים חדשים (בסעיף קטן זה – סכום התקרה), יהיה המוכר זכאי לפטור ממס על חלק השווי שעד סכום התקרה,



המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

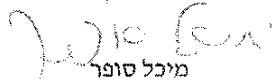
ויראו את סכום ההפרש שבין שווי המכירה לסכום התקרה כדמי מכר של זכות אחרת בדירת מגורים מזכה החייבת במס (ההדגשה אינה במקור)

5. הנני להבהיר כי, בגין ההפרש שבין שווי המכירה של הדירה לבין סכום התקרה הקבוע בסעיף 49(א1) לחוק, המוסד הציבורי יחויב במס בהתאם להוראות סעיף 48(ב2) לחוק.

כלומר, כאשר מדובר במוכר שהינו מוסד ציבורי העומד בתנאי סעיף 49(ב6) לחוק, יש לקרוא את סעיף 48(ב2) לחוק, בו נקבע שיעור מס מוטב למכירת דירת מגורים מזכה, יחד עם ההגדרה המיוחדת של "דירת מגורים" כפי שמופיעה בסעיף 49(ב6) לחוק, ועם הוראות מיצול התמורה הקבועות בסעיף 49(א1) כאמור, היינו - אף דירת מגורים שבבעלות מוסד ציבורי.

6. אנא העבירו תוכן מכתבי זה לידיעת עובדיכם.

בברכה,


מיכל סופר

מנהלת המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

העתקים:

מר משה אשר, עו"ד ורו"ח - מנהל רשות המסים
מר מאיר אסולין - סמנכ"ל בכיר מיסוי מקרקעין
גב' ליאת שדמי, עו"ד ורו"ח - ממונה מיסוי מקרקעין, מחלקה משפטית
מר יניב כהן, רו"ח - מנהל מחלקת שומת מקרקעין
גב' אפרת אברהם, עו"ד - מנהלת תחום מיסוי מקרקעין, מחלקה מקצועית