

מיסוי מקרקעין - הטבות מס לעולים חדשים

מאת: עו"ד עינת גלוסר

עולים חדשים זוכים להטבות מס משמעותיות, ובכלל זה במיסוי מקרקעין.

מס רכישה

תקנה 12 לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), תשל"ה - 1974 (להלן: "התקנות"), קובעת כי עולה זכאי למס רכישה מופחת ברכישת זכות במקרקעין, בשיעור של 0.5% על חלק השווי עד לתקרת הסכום הנקובה בתקנה 12 (ב) לתקנות ועל חלק השווי העולה על הסכום הנ"ל, שיעור מס הרכישה הינו 5%.

עולה הוגדר בתקנות כמי שנכנס לישראל אחרי יום ד' באדר התשכ"ג (28 בפברואר 1963) ובידו אחת מאלה:

א. אשרת עולה לפי סעיף 2 לחוק השבות, התש"י - 1950 (להלן: "חוק השבות");

ב. תעודת עולה לפי סעיף 3 לחוק השבות;

ג. אשרה או רשיון לישיבת ארעי מסוג א 1 (עולה בכח) לפי תקנה 6(א) לתקנות הכניסה לישראל, התשל"ד - 1974.

הקלה זו במס רכישה מופחת, ניתנת לעולה בתנאי שרכש את הזכות במקרקעין תוך תקופה המתחילה שנה אחת לפני כניסתו לישראל, לראשונה, כעולה, כהגדרתו לעיל, ומסתיימת שבע שנים לאחר כניסתו כאמור, כאשר לא תובא במנין שבע השנים תקופת שירותו בשירות חובה או בשירות לאומי.

החייב במס רכישה מופחת יחול רק רכישת זכות במקרקעין, מאלה (תקנה 12 (ב) לתקנות):

א. דירת מגורים או דירה המשמשת למגורים ולעסק כאחד, על מנת שתשמש למגורי העולה או למגוריו ולעסקו כאחד;

ב. בית עסק, לרבות משק חקלאי, על מנת שישמש לעסק שהעולה או קרובו עובד בו;

ג. קרקע פנויה ששטחה אינו עולה על השטח המינימלי המותר בבניה על פי תכנית החלה על אותה קרקע מכח חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, או על 1,000

מ"ר, לפי השטח הגדול יותר (להלן: "שטח פטור") שתשמש להקמת דירה או עסק. עלה שטחה של הקרקע על השטח הפטור, ינוכה ממס הרכישה סכום השווה למס הרכישה שהיה משתלם בעד העברת השטח הפטור אילולא הוראות תקנה זו.

ההקלה במס רכישה מופחת, תינתן גם לבני זוג שאחד מהם עולה, כהגדרתו לעיל, אשר רכשו במשותף זכות במקרקעין (תקנה 12 (ג) לתקנות).

ההקלה במס רכישה מופחת תינתן גם לשני יחידים, שאחד מהם עולה, כהגדרתו לעיל, אשר רכשו במשותף, זכות במקרקעין, והם נישאו תוך שנים עשר חודשים מיום הרכישה (תקנה 12 (ג) לתקנות).

ההקלה במס רכישה מופחת תינתן לעולה פעם אחת לגבי דירה (או קרקע פנויה שתשמש להקמת דירה, כמפורט לעיל) אם כי אין הגבלה כי זו תהיה דירתו היחידה ופעם אחת לגבי בית עסק (או קרקע פנויה שתשמש להקמת עסק כמפורט לעיל) (תקנה 12 (ד) לתקנות).

הטבות המס הניתנות לעולה, כאמור, הינן משמעותיות, יחד עם זאת, רצוי כי זה יתכן את מהלכיו, תוך מיצוי זכויות אופטימלי, המוקנות לו עפ"י דין והלכה, כדי לבחור באפשרות הטובה ביותר, כזו שתפחית את נטל המס.

כך ולשם המשל, הוראת סעיף 9 (ג1א) (2) (א) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג - 1963, קובעת שיעורי מס רכישה מופחתים ברכישת דירה יחידה ובכלל זה, פטור ממס רכישה על חלק השווי שאינו עולה על סכום תקרה הקבוע בחוק. על כן, יכול וברכישת דירה יחידה על ידי עולה, זה יהיה פטור מתשלום מס רכישה (בכפוף לשווי שאינו עולה על סכום התקרה). הקלה זו במס, ככל שמדובר בדירה, מיטיבה עם העולה יותר מההקלה הספציפית הניתנת לעולה, כאמור.

כך גם, ובהתאם לסעיף 14 (א) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), עולה פטור ממס במשך עשר שנים מהמועד שהיה לתושב ישראל על הכנסות שהופקו או שנצמחו מחוץ לישראל, או שמקורן בנכסים מחוץ לישראל, וביניהן, דמי שכירות, דמי מפתח, פרמיות ורווחים אחרים שמקורם באחוזת בית או בקרקע או בבנין תעשייתי.

על כן, יכול ובמקרים מסויימים, כדאי יותר לעולה לרכוש נכס להשקעה בחו"ל, לפני שנעשה תושב ישראל, ולהנות מפטור ממס בקשר להכנסות שיצמחו ממנו, במשך תקופה של עשר שנים מהמועד שהיה לתושב ישראל, תחת רכישת נכס להשקעה בישראל, אשר בגין רכישתו יהיה זכאי למס רכישה מופחת בשיעור של 0.5%.

כמובן שיש לבחון כל מקרה לגופו.

האמור דלעיל מהווה מאמר כללי ואין בתוכנו ו/או בכל חלק ממנו משום המלצה ו/או חו"ד משפטי ו/או ייעוץ משפטי מכל סוג שהוא והמסתמך על המידע ו/או עושה בו שימוש, עושה זאת באחריותו בלבד