

15.84x16.55	2	7	עמוד	מזורים - המודיע	11/12/2012	34820683-4
ירון טיקוצקי עורך די - 87910						

הפטורים למס שבח והשינויים במס הרכישה יוארכו ככל הנראה עד סוף אפריל

הסיבה: הבחירות לכנסת ■ חוות דעת משפטית קובעת כי על פי חוק יסוד הכנסת הוראת השעה שאמורה לפוג בסוף דצמבר – תוארך לפחות עד 30.4.13

באופן אוטומטי, נראה כי אין חולק שתוקפה של הוראת השעה יוארך בהתאם.

יחד עם זאת מציין עו"ד טיקוצקי, כי "כל הצדדים לעיסקת מכר (מוכר ורוכש כאחד) אשר מעוניינים להבטיח את קבלת הפטור ממס שבח ו/או ממס רכישה מכוח הוראת השעה, יעשו בחכמה אם יפעלו במהרה".

לגבי מס שבח, הוראת השעה העניקה למוכר דירת מגורים מזכה (בתאם להגדרת בסעיף 49(א) לחוק) להנות מפטור נוסף ממכירת דירת מגורים מזכה, ללא צורך בהמתנת תקופה של 4 שנים בין המכירות, בתנאי שיעמוד במספר תנאים. כמו כן נקבע בהוראת השעה, כי מוכר דירה שאינה מזכה יוכל לקבל פטור ממס שבת בגין מכירתה אם יעמוד בכמה תנאים.



■ מאת אבישי רוב

בסוף דצמבר, אמורות להסתיים הטבות שהנהיגה הממשלה כדי להתגבר על עליית המחירים בשוק הדיירות והדבר יצר ביקושים של "הרגע האחרון" בנסיון של מוכרים וקונים לנצל את ההטבות. חוות דעת שהכין עו"ד ורו"ח ירון טיקוצקי, עשויה "לצנן" מעט את השוק, שכן לדבריו "הוראות השעה שניתנו בנושא מס שבח ומס רכישה, יוארכו לפחות עד סוף אפריל הקרוב" (כפי שדווח לאחרונה ב"המודיע").

לאור העליה החדה במחירי דירות המגורים, שנבעה בין השאר מהביקוש הרב לרכישת דירות מול היצע נמוך של דירות מגורים בשוק, נכנס לתוקף בפברואר 2011 חוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים – הוראת שעה), התשע"א-2011 שנועד להתמודד עם הריכוזיות בשוק הנדל"ן הישראלי ולתמרץ מכירת דירות מגורים.

הוראת השעה כללה שני פטורים עיקריים ממס שבח בגין מכירת דירת מגורים מזכה ואף בגין מכירת דירת מגורים שאינה מזכה, ומצד שני קבעו מדרגות מס רכישה גבוהות מהרגיל לרוכש דירת מגורים המיועדת להשקעה. תוקפן של הוראות השעה אמור לפוג בסוף 2012.

עו"ד ורו"ח ירון טיקוצקי, מומחה למיסוי ונדל"ן ממשדר עוה"ד דורון, טיקוצקי, צדרכים עמיר ושות', קובע בחוות דעתו כי "תוקפה של הוראת השעה אמור להתארך לכל הפחות עד ליום 30/4/2013, לנוכח מועד הבחירות אשר נקבע ליום 22/1/2013, ובהתאם להוראות סעיף 38 לחוק יסוד: הכנסת, שקובע בין היתר כי: "חיקוק שתוקפו היה פוקע תוך שני החודשים האחרונים לתקופת פעילותה של הכנסת היוצאת... יעמוד בתוקפו עד תום שלושת החודשים האחרונים".

לדבריו, עד כה טרם יצאה הודעה מפורשת מרשויות המס בדבר הארכת תוקפה של הוראת השעה, "אולם בהתאם לסעיף 38 לחוק יסוד הכנסת, המאריך את הוראות החוק