

15.36x13.72	2	עמוד 10	הפּלס	11/12/2012	34829338-0
זרורן טיקוצקי צדרבוים משרד עורכי הדין - 87910					

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

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 כהונתה של הכנסת היוצאת.... יעמוד בתוקפו עד תום שלושת החודשים האמורים".

לדבריו עד כה טרם יצאה הודעה מפורשת מרשויות המס בדבר הארכת תקופה של הוראת השעה, "אולם בהתאם לסעיף 38 לחוק יסוד הכנסת, המאריך את הוראות החוק באופן אוטומטי, נראה כי אין חולק שתקופה של הוראת השעה יוארך בהתאם".

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

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

בסוף השנה הפיננסית אמורים להסתיים הטבות שהנהיגה הממשלה כדי להתגבר על עליית המחירים בשוק הדירות, והדבר יצר ביקושים של "הרגע האחרון" בניסיון של מוכרים וקונים לנצל את הטבות. הוות 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".

לאור העלייה 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 ממשרד עו"ד דורון, טיקוצקי, צדרבוים עמיד ושות', קובע בחוות דעתו כי "תקופה של הוראת השעה אמור להתארך לכל הפחות עד ליום 30/4/2013, לנוכח מועד