

הקלות במיסוי למוכרי קרקעות לבנייה

ב-1 בינואר ייכנס לתוקף תיקון לחוק מיסוי מקרקעין, לפיו תינתן הקלה במס השבח במכירת זכויות בקרקעות המיועדות לבנייה למגורים - מ-40% ל-25% בלבד. מומחית בתחום: "מטרת ההקלה לעודד מכירת קרקעות כדי להגדיל את היצע הדיור גם בנייה פרטית ולהוביל לירידה במחירים"

הילה ציאוןפורסם: 31.12.15, 13:22

המדינה תעניק למוכרי קרקעות הטבת מס של מאות אלפי שקלים: החל ממחר (ו') ייכנס לתוקף תיקון לחוק מיסוי מקרקעין, לפיו תינתן הקלה בשיעור מס השבח במכירת זכות במקרקעין המיועדים לבנייה במגורים. מדובר בהוראת שעה שתהיה בתוקף עד סוף 2018. כיום השיעור המקסימלי של מס שבח על קרקעות מגיע ל-40% (בהתאם לשנת הרכישה של הקרקע או קבלתה בירושה). במסגרת הוראת השעה ייקבע מס מופחת בגובה של 25% בלבד.

התנאים שבהם צריך לעמוד המוכר הם, בין השאר, שהקרקע נמכרת בידי יחיד, חברה משפחתית או שותפות; שיום הרכישה המקורי של הקרקע היה בין השנים 1961-2011; ושהקרקע מיועדת לבניית מינימום של 8 דירות (למעט עסקת קומבינציה - שבה הבעלים מוכרים לקבלן חלק מהקרקע).

אם התוכנית מתירה בנייה של יותר מ-1,000 דירות נדרשים תנאים נוספים. למשל, מי שקונה את הקרקע הוא קבלן, וביום המכירה כבר ניתנו היתרי בנייה ל-10% מהדירות לכל היותר במסגרת התוכנית. אם התוכנית מתירה בנייה של פחות מ-1,000 דירות, קיימת דרישה של ל"ז קצוב לסיום הבנייה. בתוכנית המתירה בניית 250-8 דירות על הבנייה להסתיים בתוך 42 חודש מיום המכירה; כאשר מותרת בנייה של למעלה מ-251 יחידות דיור - על הבנייה להסתיים בתוך 48 חודשים.



(צילום: אהרון שטרול)

במקום מס של 500 אלף שקל - 300 אלף

לדברי עו"ד מרים דונין, בעלת משרד מרים דונין שוב העוסקת בין השאר בביצוע עסקאות קומבינציה בין בעלי קרקעות פרטיות וחברות בנייה גדולות, מטרת ההקלה היא לעודד בעלי קרקעות המיועדות למגורים למכור את הקרקעות ברשותם לקבלנים. זאת על מנת להגדיל את היצע הדיור גם בבנייה הפרטית. עו"ד נעמה שיף ממשרד עוה"ד שוב ושות' מחזקת את הדברים. "מדובר בהטבה שנובעת מהרצון לעודד אנשים פרטיים, המחזיקים שנים רבות במקרקעין עם פוטנציאל בנייה גבוה, למכור את זכויותיהם בקרקע לנוכח הצורך להגדיל את היצע למגורים".

"קחו כדוגמא קרקע בצפון-מערב תל-אביב", אומרת עו"ד דונין. "אם בעל הקרקע קנה אותה בשנת 1962 במחיר של 850 אלף שקל, והוא מוכר אותה היום במחיר של 1.3 מיליון שקל, הוא צריך לשלם מס שבח בשיעור של 40% - שיכול להגיע לסכום של כ-500 אלף שקלים. אם ימכור אותה אחרי 1 בינואר - ישלם 300 אלף שקלים (הנחה של 25%)".

להערכתה, הפחתת המס תהפוך עסקאות קומבינציה ליותר כדאיות. "עד היום בגלל המס הגבוה, בעלי קרקע רבים העדיפו להתאגד ולבנות לבד דירות אחרי שהתוכנית לבנייה אושרה - ובלבד שלא יאלצו למכור את הקרקע ולשלם מיסוי גבוה", היא אומרת. "כעת, משהמיסוי יופחת, הם יעדיפו למכור את הקרקע לקבלן ולקבל את הדירות המוכנות, במסגרת עסקת קומבינציה".