

רכניץ, קסלר ושות', משרד עורכי דין ונוטריון

2025, 27 אוגוסט www.rk-law.co.il Printed on

December 8, 2019

קטגוריות: מאמרים, מיסוי מקרקעין, רכישה או מכירה של נכס

תגיות: מיסוי מקרקעין, קבוצת רכישה



נשאלת השאלה, מה קורה במצב שבו בניית הדירה במסגרת קבוצת רכישה טרם הסתיימה ואותו רוכש מעוניין לרכוש דירה אחרת על מנת שיוכל לגור בה?

יוער, כי במקרה כזה עד לתיקון שבוצע לחוק, אותו מוכר לא היה זכאי לחישוב מס רכישה לפי דירה יחידה לפי המדרגות אלא הוא היה ממוסה בשיעור גבוה יותר, כמו מי שיש בבעלותו דירה אחת או יותר והוא רוכש דירה נוספת.

תיקון 93 לחוק מיסוי מקרקעין (מיום 28/6/2018) נועד לתת מענה למקרה שבו התארגנה קבוצת רכישה ונקלעה לקשיים בלתי צפויים המעכבים את השלמת הבניה המשותפת לפרק זמן חריג.

במקרים המפורטים מטה (ובמקרים אלה בלבד), אדם שרכש דירה במסגרת קבוצת רכישה, יהיה זכאי לחישוב מס לפי מדרגות שיעורי מס רכישה לדירה יחידה ברכישה של דירה נוספת אם מכר את זכויותיו בדירת המגורים הישנה (שנבנתה במסגרת קבוצת הרכישה) תוך 18 חודשים ממועד השלמת בנייתה, במקרים הבאים:

המקרה הראשון: אם דירת המגורים החדשה נרכשה לאחר חלוף 4 שנים מיום רכישת הדירה הישנה בקבוצת רכישה ובלבד ש:

1. בניית הדירה הישנה (בקבוצת הרכישה) עדיין לא החלה; או
 2. שהחלה הבנייה בתקופה זו והמנהל שוכנע כי קיים עיכוב מהותי אחר בהשלמת בנייתה של הדירה הישנה (בקבוצת הרכישה), בנסיבות שאינן בשליטתו של אותו רוכש והן לא היו ידועות לו במועד רכישת הדירה בקבוצת הרכישה
- חשוב להדגיש כי "עיכוב מהותי" בהשלמת הבנייה של הדירה הישנה (בקבוצת הרכישה) צריך להיות אירוע שאינו מקובל במסגרת בנייה בקבוצת רכישה, אינו חלק מהמהלך הרגיל של הדברים, שמעמיד בסימן שאלה את האפשרות להשלים את הבנייה בטווח הנראה לעין (כגון פשיטת רגל של הגורם המארגן, פשיטת רגל של הקבלן המבצע או גורם משמעותי אחר שעיקרו התקשרו חברי הקבוצה, סכסוך משפטי בין החברים בקבוצת הרכישה ועוד). העיכוב צריך להיות תוצאה של קושי אובייקטיבי וקולקטיבי (של כל חברי הקבוצה או מרביתם) שאינו תלוי בחברי הקבוצה.

ככל שהדירה החדשה (השנייה) נרכשה לפני שחלפו 4 שנים ממועד רכישת הדירה הישנה (בקבוצת הרכישה) – הרוכש לא יוכל ליהנות משיעורי המס המופחת של רוכש דירה ראשונה ויידרש לשלם מס רכישה גבוה בשיעורים של מי שיש בבעלותו דירת מגורים אחת או יותר.

המקרה השני: אם דירת המגורים החדשה נרכשה לאחר חלוף 6.5 שנים מיום רכישת הדירה הישנה בקבוצת רכישה ובלבד שלא נמסרה לרוכש החזקה בדירת המגורים הישנה (בקבוצת הרכישה) עד למועד רכישת הדירה החדשה. הרוכש יהיה זכאי לשיעורי המס הנמוכים גם אם הוסרו המגבלות שליוו את הפרויקט (וגם במקרים בהם לא היו בפרויקט קשיים כלל).

כמובן שמדובר על סיטואציה שבה לרוכש אין דירה/ות נוספות (פרט לדירה הישנה שבקבוצת הרכישה והדירה החדשה שהוא רוכש כעת).

מה לגבי דירות שנרכשו לפני תיקון 93 לחוק? כלומר לפני 28/06/2018?

אם הרוכש עומד בכל התנאים שצוינו לעיל ייתכן ובעת רכישת הדירה החדשה הוא יהיה זכאי למס רכישה בשיעורים המיטיבים של מדרגות מס רכישה בגין רכישת דירה יחידה.

שיעורי המס מתעדכנים מדי שנה וכדאי לעקוב אחר השינויים בעניין.

לאור המשמעויות הכספיות הגדולות שיש להיבטי המיסוי בעסקאות מסוג זה, מומלץ לקבל יעוץ משפטי בנושא לפני קבלת ההחלטה על ביצוע העסקה. אנו מזמינים אתכם ליצור איתנו קשר ולקבל עוד פרטים בנושא.