



14 | כ"ג אדר ב' ה'תשע"ד - 25.3.14

משרד האוצר  
בתל אביב. חזו קריאה למשאבות המים  
על חדרה: 120 וריבוע שעות ספורות  
עליון: נמית שאבי

# מיסים בלי ניסים

**שוקלים למכור או לקנות דירה? אל תשכחו להביא בחשבון את המסים המוטלים גם על הרוכש ועל המוכר. גם אחרי סערת לפיד סביב הפטור מהמע"מ, הכתבה שלפניכם תוכל לחסוך לכם אלפי שקלים. מדריך נבונים << עופר פטרסובג**

שוב ושוב, סמוכה בתרומה הנדל"ן, כיום, מפורט נמסר רכישה אל ע"י 1,517,210 שקל משפחתי הייתה בקנה מידה אחרת, נבנה מסכום זה, יכולים 3.5% משפחתי החלק היעולה על 1,517,210 עד 1,799,605 שקל. לבני החלק העולה על 1,799,605 יחול 5% על 4,642,750 שקל, ו-15,485,835 יחול 8% על חלק הנשאר, ו-15,485,835 יחול 10% על חלק הנשאר.

כבעלי דירה יחידה ייחשבו גם אווירם שקונים דירה אחת במקום דירתם הנוכחית, גם מי שבבעלותו דירה אחת, שנמכרת תוך 24 חודשים לאחר רכישת הדירה החדשה, ייחשבו כמי שרכשו דירת מגורים יחידה יחידה במס רכישה מה"תאם", מסכיד ר"ח ע"ד שארץ ריבוי, "אולם, אם הייתה הרכישה נרכשה מסבלן, יש למכור את הדירה הקודמת בפרק זמן של 12 חודשים מהמועד החדש הדירה החדשה אמורה להימסר ליוזם, על פי ההסכם עם התאגיד.

לדבריו, גם מי שצפוי כשתי דירות מגורים ומוכר אחת לצורך רכישה דירת מגורים חדשה אחת ייחשבו כרוכש של דירת מגורים יחידה לעניין התבות במס רכישה.

בנו, כן, דירת מגורים ייחשבו כדירה אחת גם אם יש לרוכש, נוסף עליה, דירת מגורים שהוכרה למגורים כסבירות מוגנת לפני 1 בינואר 1997, או דירת מגורים שחלקו בה אינו עולה על שליש.

דירות מגורים ששתיים הרכיש בעצמו אינן נחשבות כדירות מגורים נוספות, אלא רק דירת מגורים בישראל.

לוח מס נמנה. "למרבית האוכלוסייה רכישה או מכירה של דירה הינה העסקה הנרחבת ביותר שהם יבצעו בכל חייהם, לכן רצוי לא לנהוג, לטוב את המימנים ולקבל את כל המידע שאפשר - התנהלות נכונה יכולה לחסוך אלפי שקלים ולא מעט עונמת נפש", מדי גיש ר"ח ע"ד שארץ ריבוי, שהיה וטנול מחלקת מיסוי נדל"ן במשרד BDO זה האמס.

שני המיסים המרכזיים שעדיין להביא בחשבון הם מס שבח ומס רכישה. מס שבח הוא מס יסודי, שסכסכו אל על רוחש שנוצרי, ולכן מספר הדירה יחויב במס שבח רק אם נוצר במכירה דירה בישראל. לעומת זאת, מס הרכישה, שהיה מס עקוק, מטל על הרוכש כש כשל עצב הרכישה ולא קיבל ליוזם שיוצרי מהעסקה ואם כמכלל.

**הנדל"ן של הקונים**

המס העיקרי המוטל על אודות מרובה לר"ח שיש דירה אחת מס רכישה. נטב המס שיש שולם על ידי רוכש הדירה, בהנחה שהוא תושב ישראל, תלמי בנימי פיננסיים האחר, האם הדירה הנרכשת היא דירת היחידה של הרוכש, או שאם בבעלותו דירה נוספתו האמרי, מדו מודר הייתה הנרכשתו "אם הייתה הנרכשתו הינה דירת המגורים היחידה שלו, או נובה המס או ובאותו לפטור ממנו יהיה תלוי במודר היחידה", מסכיד ע"ד ששואל שוב, ממועד

שוקלים לקנות או למכור דירה אל תשכחו לכלול בחישובים גם את המיסים שתארי לצו שלילת נכסיהם. סוק הריחוק הנך להיות משאבת המס הנדל"ן כמדינה. מעבר לדברים ממנו ישירות, יוצא שרוכש דירה מסכה היום גם את מלאה עלות המימון של הקבלן, ומגויי כמך רובל לב-606 מטרך הדירה. המיסוי חסר התקדים בחקיקה, מילל מיסוי עירוני, שמרביתו תלך לפי תחת תשתיות ומימון ממשלתי, מס הכנסה על עלויות בנייה, מס רווחי הון, מס רכישה, וע"מ, אחרו ממשללת המדינה לכירי מה "יש בניה זו מקטינה את ישראל באחר השקמות הנבונים בצמרת המדינתו כחן נטל המס על האזרחים הינו כולו נכסבל, מסכיד אודר רבוע, ר"ח לשיבת שאמר הנו קרקעיתו, וכך, לפני ההצעה החדשה של סר האצרי על מיסול המע"מ לחגות צעירים, מי שקנה דירה נמא צעפר משולם על דירה חדשה מוצעת גם את מלאה עלות הקבלן, מע"מ-15% מספר החדר ובקיווח מסודר היחידה, מס הכנסה-20%, מס רכישה-3%,

ומימון עירוני-22%.

ישראל טובילה בעולם מבחינת נובה המימון על דירה 148 משמורת לידה ממוצעת בישראל, לטמט 93 משמורת בי"מ, 66 משמורת באר"ב ו-64 מש"מרות כמדינתה - "12 ריבוע שנים של עברות", במישראלה על וזכה האוסף הדולידור.

בשנת 2012 הנמנות המדינה מבימים בשנף זה המחכמו כמכום שרא של 5.88 מיליארד שקל ולא כולל סני"ם על דירות הישנות. כ-2013 ההכמות אף צווחת לגדול, שבו רק בשלושת הרבוננים הראשונים כבר נכבה מסום של כ-5.5 מיליארד שקל, מתוכם כ-3.4 מיליארד שקל בנק מס רכישה ועוד כ-2 מיליארד מס שבח והייתה מס רכישה ומס מכירה. על אף שהמס כעסקאות נדל"ן מה נוסרי עותי, רוב הרוכשים או מוכרים דירה שוכרי חים לכלול במכירתו תוצאותיהם הצפויות את המיסים שהמדינה תכבה בנין העסקה. במילים אחרות, שיירת התכונה של צניכם תוכל לחסוך לכם אלפי שקלים בהנחה



ERROR: undefined  
OFFENDING COMMAND: '~

STACK: