

החזרי מס שבח? עכשיו יותר מתמיד, כשהמשבר הכלכלי נמצא בשיאו

עסקים רבים, ולצידם עשרות אלפי אנשים פרטיים, מחפשים בימים אלו כל דרך להפחית בהיקף ההתייבויים הכספיות ולקבל כספים מהמדינה • בדיקת זכאות להחזרי מס שבח או להקטנתו יכולה להיות צעד משתלם וכדאי מאוד



מאת ירון בינדי, נשיא לשכת יועצי המס, וקרולין עובד, יועצת מס
22:59 | 26.04.20



תניות: רשות המיסים | מס שבח | משבר הקורונה | פטור ממס שבח | החזרי מס | מכירת דירה



מאז פרץ המשבר הכלכלי בישראל, בעקבות המגבלות שהטילה המדינה במטרה להילחם בהתפשטות נגיף הקורונה, אנו חאים עוד ועוד בעלי עסקים ושכירים המאבדים את מקור הפרנסה שלהם ואת מקום עבודתם. אנשים רבים פונים לקבלת מענקים והלוואות מהמדינה, במטרה להצליח לעבור את התקופה הקשה הזו בשלום.

דווקא עכשיו, בשיאו של המשבר, רצוי להזכיר לציבור אופציה חשובה, שיכולה לספק לכל אחד כמות יפה של כסף, ולסייע בצליחת המשבר בשלום. האופציה הזו היא החזר מס שבח, ובדיקת הזכאות לכך וקבלת החזר מרשויות המס דווקא עכשיו עשויה להתברר כמהלך כדאי מאוד.

מהו בעצם מס שבח?

כאשר אדם מבצע עסקה של מכירת נכס מקרקעין בישראל, בין אם מדובר בדירת מגורים, בנכס עסקי, בזכויות בנייה או בקרקע, ונוצר לו רווח מהעסקה הזו - יהיה עליו לשלם מס שבח. מס השבח מוטל על הרווח שבין מחיר המכירה למחיר הרכישה (בניכוי הוצאות שאותו מקבל המוכר בגין מכירת מקרקעין בישראל או מכירת מניות באגוד מקרקעין).

בעת מכירת הנכס תידרשו לשלם מס שבח - וההוצאות ייחשבו חלק מהעלות, ויקטינו את השבח. זו דרך אחת להקטין את המס שתידרשו לשלם, ולקבל החזרים במידת הצורך - וישנן עוד כמה דרכים כאלו, והינה הן לפניכם



יש כאלו הזכאים לפטור ממס שבח, כשמדובר בעסקה למכירת דירת מגורים - אם אותה דירה עונה על הגדרת "דירה יחידה", עד לתקרת הפטור. בשל כך חשוב להזכיר, בדיוק בנקודה זו, דבר חשוב: רצוי וכדאי מאוד לשמור על כל החשבונות והאסמכתאות של ההוצאות שנגעו מרגע רכישת הדירה ועד למכירתה, לרבות הוצאות רכישה והשבת הנכס, הוצאות שכר טרחת ע"ד, תשלום למתווך, עלויות שיפוצים שנגעו בנכס, תשלום מס רכישה, פחת, הוצאות ריבית בגין המשכנתה, הוצאות פרסום ועוד.

מדוע עניין זה חשוב כל כך? משום שבעת מכירת הנכס תידרשו, כאמור, לשלם מס שבח - והוצאות אלו ייחשבו חלק מהעלות, ויקטינו את השבח. זו דרך אחת להקטין את המס שתידרשו לשלם, ולקבל החזרים במידת הצורך - וישנן עוד כמה דרכים כאלו, והינה הן לפניכם.

קיזוז הפסדים

אפשרות נוספת להקטין את מס השבח היא באמצעות קיזוז הפסדים. אם לחובת מוכר הנכס הצטברו הפסדים שונים, לדוגמה הפסדים משוק ההון, הפסד עסקי בגין שנה שוטפת או הפסד שהועבר משנים קודמות, הוא רשאי לגשת לפקיד שומה במס הכנסה, לתקן ולקזז את הפסד משנים קודמות באמצעות חתימה על טופס 1271א. כך הוא יצליח גם להקטין את תשלום המס או לקבל החזרים מרשויות המס במידת הצורך.

כלי חשוב מאוד שכדאי להכיר: על מנגנון פריסת מס שבח

מנגנון הפריסה הוא אלמנט חשוב נוסף שכדאי להכיר בהקשר זה. הוא מאפשר לנו לפרוס את תשלום מס השבח על פני ארבע שנים, במקום לשלם את כל המס בשנת מס אחת. ההיגיון העומד מאחורי ההוראה המאפשרת את פריסת שבח המקרקעין הוא העובדה שהשבח נצמח על פני כל השנים שבהן הוחזק נכס המקרקעין בידי המוכר. המחוקק הקנה למוכר את הזכות לפריסת המס לתקופה של עד ארבע שנות מס אחורנית, כאמור - ושנת המכירה נחשבת כאחת מהן.

מדוע אנו מציבים את הנושא הזה? משום שמנגנון הפריסה לא רק מקל על המוכר בתשלום המס עצמו: ניתן באמצעותו אף להקטין את המס. כך זה עובד: בכל אחת משנות המס בתקופת הפריסה יצורף חלק השבח הריאלי שנפרס, אשר יתווסף להכנסה החייבת של המוכר באותה שנת מס. חישוב המס ייעשה בהתחשב לשיעורי המס החלים על כלל הכנסות החייבות, ובהתחשב ביתרת נקודות הזיכוי שזכאי להן המוכר בכל שנת המס הרלוונטית.

הפריסה מאפשרת למוכר לנצל גם מדרגות מס שוליים נמוכות יותר שטרם נוצלו בשנות המס בתקופת הפריסה, וגם לנצל נקודות זיכוי שלהן הוא זכאי על פי הוראות מס הכנסה, לרבות בשל מצבו האישי ומאפייניו, אשר טרם נוצלו על ידו



כלומר הפריסה מאפשרת למוכר לנצל גם מדרגות מס שוליים נמוכות יותר שטרם נוצלו בשנות המס בתקופת הפריסה, וגם לנצל נקודות זיכוי שלהן הוא זכאי על פי הוראות מס הכנסה, לרבות בשל מצבו האישי ומאפייניו, אשר טרם נוצלו על ידו במהלך שנות המס בתקופת הפריסה. כאשר מדובר בנכס השייך לשני בני זוג, רצוי לבצע גם פיצול - וכך ליהנות ממדרגות מס ומנקודות זיכוי של שני בני הזוג, מה שיכול להביא להפחתה נוספת במס.

מתי ישנה אפשרות גדולה יותר ליהנות מההטבה של פריסת מס השבח?

1. כאשר נמכרה זכות במקרקעין אשר נרכשה בידי המוכר לאחר 1/4/1961 ולפני 7/11/2001 (להלן: "היום הקובע"), תקופה שבה שיעור המס על השבח הריאלי עד ליום הקובע הוא 48%, אשר מהווה את מדרגת המס השוליים הגבוהה ביותר.
2. כאשר המוכר הוא בגיל 60 ויותר, וחלות עליו הכנסות ממס שבח בנסיבות מסוימות, או יכול ליהנות מהפחתה בשיעור מס השבח הריאלי באמצעות פריסת מס שבח - גם כאשר נרכש הנכס בידי המוכר לאחר היום הקובע. במקרה כזה הכנסתו יתייחסב להכנסה מיגיעה אישית, כלומר מדרגות המס יתחילו מ-10%.

כיצד יש לבצע את הפריסה?

עסקאות מקרקעין שכבר בוצעו כיום - הפריסה שלהן והחזר המס מתבצע מול משרד מס הכנסה. יש להגיש דו"חות מס עבור מבקש החזר, ולעשות את חישוב החזר בגין הפריסה.

חשוב לציין: בימים אלו של משבר הקורונה, אנו עדים לכך שרשויות המס עובדות במרץ רב למען מתן החזרים לציבור, ולכן מומלץ להתייעץ לפני השימוש במנגנון פריסת מס שבח עם יועץ מס, שכן מדובר בנושא רחב ובעל היבטים שונים שיש לבחון, כדוגמת הכדאיות מבחינת הנישום הספציפי לתקופות פריסה, ושימוש בעוד כלים שיכולים להביא להפחתה נוספת במס.