

## עושים סדר: מתי משלמים מס שבח ומתי היטל השבחה – והאם אפשר להפחית בהם?

מס שבח והיטל השבחה הם שני מושגים מוכרים מאוד לכל מי שאי פעם ביצע עסקת נדל"ן • מה הם בדיוק אותם מיסים, מתי הם מופעלים והאם אפשר להפחית בהם בקלות?



מאת קרולין עובד, יועצת מס, חילה חי, שמאית מקרקעין וירון גינדי, נשיא לשכת יועצי המס  
16:48 | 08.03.20



**תיוג:** שמאי מקרקעין, היטל השבחה, רשות המיסים, מס שבח, שמאות מקרקעין, ייעוץ מס, יועצי מס, הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



כל אדם שביצע עסקת מקרקעין כלשהי – ולא, הוא ממש לא חייב להיות כריש נדל"ן ותיק ומשופשף – מכיר ושמע על שני המושגים הללו: מס שבח והיטל השבחה. מדובר בשניים מהמיסים הנפוצים ביותר בתחום המקרקעין, אך למרות זאת לא הרבה מכירים אותם לעומק. בדיוק לשם כך החלטנו לשתף אתכם כאן בכל מה שאתם צריכים לדעת בנושא.

### מס שבח

**המקור לחיוב מס שבח –**

חוק מיסי מקרקעין אשר חוקק בתשכ"ג – שנת 1963. עד היום (נכון לחודש ספטמבר 2019) נעשו 94 תיקונים לחוק. החוק יוצר הבחנה בין מיסי רווח הון הנובע ממקרקעין בישראל, לרווח הון הנובע מנכסים אחרים (הממוסה דרך חוק מס הכנסה).

**החייב נעשה על ההכרש שבין מחיר המכירה של הנכס לבין מחיר הנכס הנרכש, וכל זה לאחר קיזוז הוצאות רכישה והשבחה הכוללות שכר טרחת עו"ד, שכ"ט יועץ מס, מס רכישה ששולם, עמלת מתווך ועוד**

### הטלת המס –

מס שבח הוא למעשה המס שמשולם על השבח שנוצר לט בעקבות מכירת נכס. החייב נעשה על ההפרש שבין מחיר המכירה של הנכס לבין מחיר הנכס הנרכש, וכל זה לאחר קיזוז הוצאות רכישה והשבחה הכוללות שכר טרחת עו"ד, שכ"ט יועץ מס, מס רכישה ששולם, עמלת מתווך ועוד. מס השבח כיום עומד על שיעור של 25% מתוך השבח נטו שנוצר לט בעת מכירת הנכס.

**מה הם המקרים הנפוצים לחיוב במס שבח?**

כדי שיחול חיוב במס שבח צריך שיהיה שבח, כלומר רווח על מכירת המקרקעין. עסקאות סביב הנכסים הללו, לרוב, יגרוו חיוב במס שבח:

- דירת יוקרה בסכום של יותר מ-4,522,00 שקל
- דירה של תושב חוץ שהוא גם בעלים של דירה במדינת התושבות שלו
- נכסים עסקיים, קרקעות וזכויות בנייה
- דירת מגורים אשר בנייתה טרם התיימה ולא הוחזקה על ידי המוכר 18 חודשים
- מרובה דירות – אדם הנחשב המחזיק נוסף על דירתו יותר מ-1/3 בדירה אחת ו/או 50% בדירת יחידה.

### היטל השבחה

**המקור לחיוב היטל השבחה –**

בתיקון 18 לחוק התכנון והבנייה שהוסל ב-1981. בחוק נקבע כי שומת היטל ההשבחה תיערך על ידי שמאי מקרקעין של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, וכי לבעלים יש הזכות לערער על עצם החיוב, בפנייה לוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה, או על גובה החיוב, בפנייה ליו"ר מועצת השמאים למינוי שמאי מכריע. ערעור על גובה החיוב ייעשה בדרך כלל באמצעות חוות דעת של שמאי מקרקעין מטעמו של הבעלים.

### חיוב המס –

היטל השבחה הוא תשלום חובה בעקבות אישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג המעלים את שווי המקרקעין. את היטל ההשבחה מטילה הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה על הבעלים או על החוכר של המקרקעין. שיעור ההיטל הוא מחצית ההשבחה.

**ההיטל משולם בעת מכירת הנכס, בעת תחילת הניצול בפועל של זכויות ההשבחה, או בעת קבלת היתר הבנייה או השימוש. מועד חישוב שווי ההשבחה הוא היום שבו אושרו התוכנית המשביחה, ההקלה או השימוש החורג**

ההשבחה משולמת בעת מימוש ההשבחה, על ידי בעל הזכויות בעת מכר, או במתן הקלה או שימוש חורג. כלומר היטל משולם בעת מכירת הנכס, בעת תחילת הניצול בפועל של זכויות ההשבחה, או בעת קבלת היתר הבנייה או השימוש. מועד חישוב שווי ההשבחה הוא היום שבו אושרו התוכנית המשביחה, ההקלה או השימוש החורג. היטל ההשבחה לא חל על תוכנית שקיבלו את תוקפן לפני 1 ביולי 1975.

**באילו מקרים יחול היטל השבחה?**

היטל השבחה יחול בשלושה מצבים:

### בעת מכירת נכס –

אדם המוכר את הנכס שברשותו ימוסה על רצף התוכנית שהשיבחו את המקרקעין מיום הרכישה ועד יום המכירה. חישוב ההשבחה ייעשה על ידי הוועדה המקומית, למועד הקובע של כל תוכנית ותוכנית.

### מתן הקלה –

בעל נכס המבקש הקלה (הקלה בקו בנין, הקלה בקומות, תוספת צפיפות) ימוסה על ההשבחה בעקבות מתן ההקלה.

### התרת שימוש חורג –

השבחה בעקבות בקשה לשימוש במקרקעין שלא בהתאם לתב"ע או להיתר.

### מס שבח והיטל השבחה – האם מדובר במס סופי ומוחלט?

לעניין מס שבח המחוקק הבין את העובדה שהשבח נצמד על פני כל השנים שבהן הוחזק נכס המקרקעין על ידי המוכר, ולא רק בשנת המכירה עצמה, ולכן המס ששולם הוא מקדמה על חשבון מס ההכנסה, כלומר כאשר נוצר לנו רווח על נכס המקרקעין שמכרנו, המחוקק מאפשר לנו לפרוס את הרווח על פני ארבע שנות מס אחורנית. שנת המכירה היא אחת מארבע השנים הללו.

**המחוקק הבין את העובדה שהשבח נצמד על פני כל השנים שבהן הוחזק נכס המקרקעין על ידי המוכר, ולא רק בשנת המכירה עצמה, ולכן המס ששולם הוא מקדמה על חשבון מס ההכנסה, כלומר כאשר נוצר לנו רווח על נכס המקרקעין שמכרנו, המחוקק מאפשר לנו לפרוס את הרווח על פני ארבע שנות מס אחורנית**

על ידי הגשת ד"חות לרשות המיסים, נצרך את החלק של השבח הריאלי ונוסיף אותו להכנסה החייבת של המוכר באותה שנת מס. חישוב המס ייעשה בהתחשב בשיעורי המס החלים על כלל הכנסות החייבת של המוכר, ובהתחשב ביתרת נקודות הזיכוי שהוא זכאי להן בכל שנת המס הרלוונטית.

כלומר הפריסה מאפשרת למוכר לנצל גם מדרגות מס שולי 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, ואשר טרם נוצלו על ידו במהלך שנות המס בתקופת הפריסה – ובכך להקטין את נטל המס שישלם.

אפשרות נוספת להקטין את נטל המס היא על ידי קיזוז הפסדים, כלומר בבואנו לחשב את המס נבדוק אם יש למוכר הפסדים ממקורות הכנסה שונים שניתן לקזח מהם את החיוב בשבח, ובכך נקטין את תוצרת המס.

**כיצד ניתן להקטין את חיוב היטל ההשבחה?**

כאשר מקבלים דרישה לתשלום היטל השבחה, חשוב לדעת שישנן כמה דרכים חוקיות להביא להקטנתו בהיקף כזה או אחר. לעיתים אף ניתן להפחית אותו באופן משמעותי ביותר. הדרכים החוקיות להקטנת היטל ההשבחה הן:

### הגשת בקשה לתיקון שומה –

את הבקשה לתיקון שומת היטל ההשבחה יש להגיש בפני הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אשר שלחה את הדרישה לתשלום היטל ההשבחה. עם זאת, יודגש כי ניתן להגיש בקשה זו רק אם הנישום סבור שבשומה נפלה טעות לגבי הנושאים הללו בלבד. פרטי המקרקעין, הנתונים הפיזיים של המקרקעין, התוכנית החלות על המקרקעין וזכויות שיש לנישום במקרקעין.

**ניתן להגיש בקשה לתיקון שומה רק אם הנישום סבור שבשומה נפלה טעות לגבי הנושאים הללו בלבד: פרטי המקרקעין, הנתונים הפיזיים של המקרקעין, התוכנית החלות על המקרקעין וזכויות שיש לנישום במקרקעין.**

### הגשת בקשה למינוי שמאי מכריע –

אפשרית רק אם הנישום חולק על גובה החיוב בהיטל ההשבחה.

### הגשת ערר בפני ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה –

אפשרית כאשר ישנה מחלוקת על עצם החיוב וגובה החיוב.

את הבקשות הללו יש להגיש בתוך 45 יום מהיום שבו השומה הוגאה לידיעת הנישום (בעל הנכס המוכר אותו) ולצדף אליה את כל המסמכים הנוגעים לשיש לצדף. לצורך כך יש להיעזר בשרותיו של שמאי מקרקעין.

**אז איך בכל זאת היטל ההשבחה ומס השבח שלובים זה בזה?**

היטל ההשבחה הוא הוגאה אשר תפחית לנו את השבח שנוצר בגין הנכס, ולכן בבואנו לחשב את מס השבח – ראשית נפחית את סכום היטל ההשבחה ששולם על הנכס הנמכר, ורק אז נחשב את המס שיש לשלם. כך או כך, בשיי המקרים חשוב להתיעץ עם שמאי מקרקעין מוסמך, כדי לעמוד על המשמעותיות השונות ולבדוק אם ישנן דרכים להקטנת מיסים אלו.