

הקלה ממס רכישה לעולים חדשים

עדכוני לקוחות

בעקבות פסק דין ועדת הערר למיסוי מקרקעין: איזלער נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

לפני ימים אחדים פורסם פסק הדין בעניינה של אלמנה בת 73, אשר רכשה בישראל דירת מגורים "על הנייר" בשנת 2017, בעוד הייתה תושבת ארה"ב, מתוך כוונה לעלות לישראל ולהתגורר ליד בתה. הדירה נרכשה מקבלן והייתה אמורה להימסר לרוכשת תוך 18 חודשים, אך מסירתה התעכבה בשל מגפת הקורונה. הגברת עלתה לישראל בשנת 2020, קיבלה מעמד של "עולה חדשה", והחלה להתגורר בדירה רק בינואר 2022.

רכישת דירת מגורים בישראל חייבת ככלל במס רכישה בשיעורים שונים עד לכ-10%, והרוכשת טענה כי מגיעות לה במקרה זה אחת משתי הקלות מס:

1. **פטור ממס רכישה לרוכש דירת מגורים יחידה** - פטור ממס רכישה לרוכש דירת מגורים יחידה שהוא "תושב ישראל" (עד תקרה מסוימת), לרבות מי שהפך לתושב ישראל בתוך שנתיים ממועד רכישת הדירה. המחלוקת: אם יש למנות את תקופת השנתיים ממועד הרכישה או ממועד מסירת הדירה בפועל, כאשר מדובר בדירה בבנייה שטרם נמסרה לרוכש.

2. **הקלה במס רכישה "עולה חדש"** - הקלה במס רכישה לעולה חדש ברכישת דירת מגורים (0.5% עד תקרה מסוימת), אם רכש אותה עד שנה לפני עלייתו לישראל או עד שבע שנים לאחר מכן. המחלוקת: אם יש להחיל את ההקלה גם כאשר חלפו יותר משנה ממועד הרכישה ועד העלייה, בשל עיכוב במסירת הדירה, והאם יש להחריג את תקופת הבנייה ממניין הימים.

הרוכשת טענה שיש למנות את מניין התקופות בשתי ההקלות הנ"ל אך ורק ממועד מסירת הדירה בפועל, במיוחד כאשר מדובר בדירה שנרכשה מקבלן "על הנייר". כמו-כן, הרוכשת טענה שאין לספור את התקופה של מגפת הקורונה, ולהכיר בעיכוב בשל קורונה כסיבה מספרת להארכת המועד.

רשות המסים טענה מנגד, כי יש למנות את התקופות ממועד הרכישה בלבד, ואין בסמכותו להאריך מועדים מהותיים שנקבעו בחוק, גם לא בשל מגפת הקורונה.

בית המשפט קיבל את הערר ופסק כי יש לפרש את הוראות החוק והתקנות באופן שמגשים את תכליתן - לאפשר לעולה חדש או לרוכש דירה יחידה להנות מהטבות מס, גם כאשר הדירה נרכשה "על הנייר" ועדיין לא הייתה ראויה למגורים. נקבע כי אין זה סביר לדרוש מהעולה או מהרוכש לעמוד במועדים נוקשים שמתחילים ממועד הרכישה, כאשר בפועל לא הייתה לו אפשרות להתגורר בדירה בשל עיכוב הבנייה, במיוחד כאשר העיכוב אינו בשליטתו ונבע ממגפת הקורונה. בית המשפט הסתמך על הוראות ביצוע של רשות המסים ופסיקה, לפיהן יש לפרש את החוק באופן שמאפשר גמישות במניין המועדים כאשר מתקיימות נסיבות מוצדקות. בהתאם לכך קבע בית המשפט כי למנהל מיסוי מקרקעין סמכות להאריך מועדים, לרבות מועדים מהותיים ופרוצדורליים, ובלבד שמתקיימת "סיבה מספקת", כגון עיכוב הנובע מנסיבות שאינן בשליטת הנישום, כגון מגפת הקורונה או עיכוב קבלני.

פסק הדין מהווה בשורה לעולים חדשים ולרוכשי דירות "על הנייר", אשר רכשו את הדירות כאשר היו תושבי חוץ, ומבהיר כי בנסיבות של עיכוב שאינו בשליטת הרוכש (למשל, מגפת הקורונה או עיכוב קבלני), ניתן להאריך את המועדים הקבועים בחוק לצורך קבלת פטור או הקלה במס רכישה, ואף למנות את התקופה ממועד מסירת הדירה בפועל. כמו כן, פסק הדין מחזק את עמדת הפסיקה בדבר סמכות מנהל מסוי מקרקעין להאריך כל מועד בחוק, כאשר מתקיימת סיבה מספקת לכך.

להרחבה בסוגיית שיעורי המס אשר יחולו על עולים חדשים ו/או על תושבי חוץ שהפכו לתושבי ישראל ראו את [מזכר הלקוחות](#) שפורסם ב- 09.09.24.

אנשי קשר



יועד כוכבי
שותף



דניאל פסרמן
ראש תחום מסים