

תאריך : 11.6.2023

מידע ללקוח עיקרי התיקונים בתחום המס בחוק ההסדרים לשנים 2023-2024

לאחרונה, אושר בכנסת חוק ההסדרים, במסגרת אישור תקציב המדינה לשנים 2023-2024. החוק כולל שורה של תיקונים בפקודת מס הכנסה, בחוק מיסוי מקרקעין וחוק מע"מ. התיקונים כוללים, בין היתר, הרחבה משמעותית של ההטבה במסלול ה- 10% במיסוי דירות מגורים, קיצור תקופת "שחלוף דירה" למשפרי דיור והקצאת מספרי חשבוניות על ידי מנהל מע"מ לגבי חשבוניות העולות על סכום של 25 אלפי ₪.

לתיקונים המוצעים השלכות רחבות על היבטי המס והם עשויים להשפיע משמעותית הן על עסקים והן על פרטיים.

להלן סקירה של עיקרי השינויים בתחום המס.

פקודת מס הכנסה

• מיסוי הכנסות שכירות

בהתאם לסעיף 122 לפקודה, טרם חוק ההסדרים, יחיד שהייתה לו הכנסה מדמי שכירות יכול לשלם עליה מס בשיעור של 10% ללא ניכוי הוצאות כלשהן. במסגרת התיקון, החל משנת המס 2023, יכול יחיד אשר משכיר **דירה יחידה**, ובמקביל שוכר דירה (לצורך מגוריו שלו), לנכות מהכנסות השכירות את דמי השכירות שהוא משלם (עד תקרה סכום של 7,500 ₪ לחודש) אך לא יותר מהכנסות השכירות. מדובר בהטבה משמעותית לציבור רחב של משכירי דירות אשר משכירים ושוכרים במקביל.

יודגש כי יחיד שיש לו דירה יחידה ושדמי השכירות בגינה עולים על דמי השכירות שהוא משלם עבור הדירה אותה הוא שוכר ובה הוא מתגורר, ישלם מס בשיעור של 10% בלבד על ההפרש.

• מיסוי עוסק "זעיר"

במסגרת חוק ההסדרים חוקקו סעיפים 87ב-ז לפקודה (תחילה משנת המס 2024) העוסקים במיסוי "עוסק זעיר". במסגרת הסעיפים הוגדר עוסק "זעיר" בהגדרה מקבילה לעוסק "פטור" לעניין מע"מ והוחלו עליו הוראות מיוחדות בנוגע לניכוי הוצאות וחבות בביטוח הלאומי. הסעיפים מקלים משמעותית על עצמאיים קטנים בכל הקשור להתנהלות מול רשויות המס ובאים לעודד את אותם נישומים להתנהל במסגרת החוק. ההקלות כוללות, ניכוי הוצאות בשיעור של 30% ממחזור ההכנסות וזאת חלף דרישת הוצאות וניכויים אחרים. הכניסה למסלול זה הינה וולנטרית.

"Neither MGI nor Knobel Beltzer Soraya group, nor any MGI member firm accepts responsibility for the activities, work, opinions or service of any other members.

MGI is a worldwide association of independent auditing, accounting and consulting firms."

מחלקה כלכלית ושוק ההון

סניף ראשי

רח' המסגר 20, תל-אביב 6777673, ת.ד. 57624 תל אביב 6157601 רח' זיבוטינסקי 7, רמת גן 5252007, מגדל משה אביב קומה 26
טל': 03-6393020; פקס: 03-6393021
דואר אלקטרוני - mgi@mgi-israel.co.il
כתובת האתר של המשרד: www.mgi-israel.co.il

במסגרת התיקון כאמור עודכנה גם תקרת "עוסק פטור" לצרכי מע"מ לסך של 120 אלפי ש"ח.

• קרן להשקעות במקרקעין

סעיף 2א64 לפקודה עוסק בהגדרות הנדרשות לשם ההטבות המוענקות לקרן השקעות במקרקעין. במסגרת חוק ההסדרים בוצעו ארבעה שינויים בנושא, כדלהלן:

הגדרת מקרקעין לצורכי דיור להשכרה - על מנת שחברה תיחשב כקרן השקעות במקרקעין, עליה לעמוד במספר תנאים וביניהם ששווי נכסי הקרן שהם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצרכי דיור להשכרה ועוד, יעלה על סך של 200 מיליון ש"ח ועל 75% מנכסי הקרן.

במסגרת חוק ההסדרים הורחבה האפשרות לעמוד בתנאי זה, כך שאף 15 יח"ד אשר מצויות באזור הנגב או הגליל ונרכשו או נבנו עד תום 7 שנים ממועד רכישת המקרקעין ואף מקרקעין אשר נרכשו במכרז שפרסמה המדינה או שלוחתה ולא ניתן היה להוציא היתר בניה בתוך 30 חודשים, ואשר נבנו בהם 20 יח"ד למגורים בתוך 7 שנים ממועד רכישת המקרקעין, ייכללו בהגדרת "מקרקעין לצרכי דיור להשכרה".

תוקנה הגדרת "מכירה למשכיר" כך שתקופת ההשכרה של יחידות דיור למטרת השכרה למגורים שקדמה למכירתן צריכה להיות 10 שנים לפחות (חלף 15 שנים).

ככל ששווי נכסי הקרן, שהם מקרקעין לצרכי דיור להשכרה או מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה, לא פחת מ-30% משווי כלל נכסי הקרן, על הקרן להירשם למסחר בבורסה בתוך 48 חודשים ממועד התאגדותה.

מכירת מקרקעין לצרכי דיור להשכרה על ידי קרן, במידה ושימשו לצרכי השכרה במשך חמש שנים לפחות ושההכנסה מהם לא היוותה הכנסה חריגה כהגדרתה בפקודה, תהא פטורה מתשלום מס ערך מוסף.

"Neither MGI nor Knobel Beltzer Soraya group, nor any MGI member firm accepts responsibility for the activities, work, opinions or service of any other members.

MGI is a worldwide association of independent auditing, accounting and consulting firms."

מחלקה כלכלית ושוק ההון

סניף ראשי

רח' המסגר 20, תל-אביב 6777673, ת.ד. 57624 תל אביב 6157601 רח' זיבוטינסקי 7, רמת גן 5252007, מגדל משה אביב קומה 26

טל': 03-6393020; פקס: 03-6393021

דואר אלקטרוני - mgi@mgi-israel.co.il

כתובת האתר של המשרד: www.mgi-israel.co.il

מס ערך מוסף

• מודל הקצאת חשבוניות מקוונות

במסגרת התיקון, נקבעה הוראת שעה לתקופה שמיום 1.1.2024 ועד ליום 31.12.2028 ביחס להקצאת מספרי חשבוניות על-ידי רשות המיסים (להלן: "מודל הקצאת חשבוניות"). מטרת התיקון היא להקשות על מנגנון הוצאת חשבוניות מס שלא כדין (חשבוניות "פיקטיביות"), במסגרת המאבק בהון השחור.

בהתאם לתיקון, חשבונית מס תופק על ידי עוסק רק אם המנהל אישר את הקצאת מספר החשבונית שיוציא אותו עוסק. החוק החדש יחול על חשבוניות בסך של 25 אלפי ש"ח ומעלה (ללא מע"מ) כאשר החל משנת המס 2025 ואילך סכום זה יפחת בהדרגה (ב- 5 אלפי ש"ח בכל שנה) עד שבסוף התקופה של הוראת השעה חשבונית בסך 5 אלפי ש"ח ומעלה תחייב להיכלל במסגרת מודל הקצאת החשבוניות.

במסגרת החוק, נקבעו גם הליכי השגה וערעור על החלטת המנהל שלא להקצות חשבוניות מס כאמור.

מיסוי מקרקעין

• דירת מעטפת

במסגרת חוק ההסדרים תוקנה הגדרת "דירת מגורים" בסעיף 9(ג) לחוק מיסוי מקרקעין לעניין מס רכישה, כך שהחל מחדש ינואר 2024 "דירת מעטפת" ואפילו דירה שבניית קירותיה החיצוניים טרם הסתיימה, תיחשב לדירת מגורים לצורך חישוב מס הרכישה בניגוד לעמדה הרווחת היום שמדובר בזכות במקרקעין שאינה דירת מגורים. יובהר כי תיקון זה סותר פסק דין שניתן לאחרונה בעניין מס שבח ושקבע ש"דירת מעטפת" אינה יכולה להיחשב דירת מגורים לעניין חישוב מס רכישה.

• קיצור התקופה לשחלוף דירת מגורים

במסגרת הוראת שעה לשנתיים, החלה מיום 1 ביוני 2023, תקופת "שחלוף דירה" למשפרי דיור לעניין מס רכישה ומס שבח תעמוד על 18 חודשים ולא 24 חודשים כפי שהיא היום. במסגרת התיקון לא חל שינוי בהוראה לפיה ברכישת דירה מקבלן התקופה המרבית למכירת הדירה הישנה תהיה 12 חודשים מיום קבלת המפתח של דירת הקבלן.

"Neither MGI nor Knobel Beltzer Soraya group, nor any MGI member firm accepts responsibility for the activities, work, opinions or service of any other members.

MGI is a worldwide association of independent auditing, accounting and consulting firms."

מחלקה כלכלית ושוק ההון

רח' המסגר 20, תל-אביב 6777673, ת.ד. 57624 תל אביב 6157601 רח' ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007, מגדל משה אביב קומה 26

טל': 03-6393020; פקס: 03-6393021

דואר אלקטרוני - mgi@mgi-israel.co.il

כתובת האתר של המשרד: www.mgi-israel.co.il

● צמצום החישוב הלינארי המוטב במכירת בית קרקע שנבנה

במסגרת תיקון 76 בוטל הפטור הקבוע בסעיף 49(1) לחוק מיסוי מקרקעין ("פטור אחת ל- 4 שנים"). מנגד נקבע באותו תיקון שחישוב מס השבח במכירת דירת מגורים שאיננה פטורה ממס, ייעשה לפי שיטת ה"חישוב הלינארי המוטב", כך ששבח שייחוס לתקופה שעד 1.1.2014 יהא פטור ממס, ואילו שבח שייחוס לתקופה מהמועד האמור ואילך יחויב במס שבח.

במסגרת חוק ההסדרים הוגבלה תחולת הטבה זו, כך שהזכאות לחישוב הלינארי המוטב לא תחול במכירת דירות שלא היו דירות מגורים בעת רכישתן או ב- 1.6.2023, ואשר השלמת הבנייה שלהן חלה לאחר 31.12.2030.

● הפחתת שיעור מס השבח על זכות במקרקעין לבנייה רוויה

זכות במקרקעין אשר תימכר עד ליום 31.12.2027 ויש עליה תוכניות מאושרות לבניית 8 יחידות דיור ומעלה, וכן הבנייה של אותן יחידות תסתיים תוך 48 חודשים מיום המכירה (ככל והבנייה תסתיים במועד מאוחר יותר תהיה "הפחתה" לינארית של ההטבה) אזי שיעור מס השבח על מכירת הזכות במקרקעין יוגבל ל- 25% (במקום שיעור מס גבוה משמעותית). ההטבה תינתן גם לעסקאות קומבינציה אך למעט במכירה ללא תמורה ו/או לחברה בשליטת המוכר ו/או בכל מכירה ששחל עליה פטור ממס מלא או חלקי. יובהר כי ההטבה רלוונטית רק לזכויות במקרקעין אשר נרכשו בין השנים 1961 ל- 2001 שכן לגבי מקרקעין אלו שיעור מס השבח שחל הינו גבוה מ- 25%.

● התחדשות עירונית

במסגרת החוק נעשתה רפורמה משמעותית בכל הקשור להתחדשות עירונית (תמ"א 38 (1) ו- (2)). בין השינויים שנכללים ברפורמה ניתן למנות את הגבלת הפטור לתמורה כספית נוספת בפינוי בינוי לדירה אחת בלבד, הענקת פטור לתמ"א 38 בדרך של הריסה לשתי דירות חלף דירה אחת טרם הרפורמה (באזורים לא מוטבים), ביטול הגבלת מספר הדירות הזכאיות לפטור לפי תמ"א 38 בדרך של הריסה באזורים פריפריאליים ובדירות ציבוריות, הקלות לקשישים ולנוזקי סיעוד ועוד.

לאור האמור לעיל החקיקה החדשה הינה משמעותית ועשויה להשפיע מהותית על החבות במס מומלץ לשקול את ההתנהלות בהתאם.

"Neither MGI nor Knobel Beltzer Soraya group, nor any MGI member firm accepts responsibility for the activities, work, opinions or service of any other members.

MGI is a worldwide association of independent auditing, accounting and consulting firms."

מחלקה כלכלית ושוק ההון

סניף ראשי

רח' המסגר 20, תל-אביב 6777673, ת.ד. 57624 תל אביב 6157601 רח' זיבוטינסקי 7, רמת גן 5252007, מגדל משה אביב קומה 26
טל': 03-6393020 ; פקס: 03-6393021
דואר אלקטרוני - mgi@mgi-israel.co.il
כתובת האתר של המשרד: www.mgi-israel.co.il