

בניה על מגרש ומכירתו כדירה מזכה במקום כמגרש

רקע

לא אחת, עומדת להימכר קרקע לא בנויה. לדוגמא, לעתים נרכשת קרקע במטרה לבנות עליה יחידת מגורים, אולם לבסוף, עקב שינוי נסיבות, התכנית לבנית יחידת המגורים אינה יוצאת לפועל וחלקת הקרקע מוצעת למכירה.

מכירת קרקע לא בנויה מתחייבת, כמוכר, במס שבח מקרקעין, על אף שהקרקע מיועדת לבנית דירת מגורים¹.

בתכנון זה אנו מתייחסים למי שאין בבעלותו דירת מגורים כלל אלא רק קרקע לבניה והוא מתלבט בין מכירת הקרקע כמות שהיא לבין בניית דירה עליה ומכירתה כדירה².

הגדרת הבעיה

כיצד לגרום לחבות מס מינימלית או לקבל פטור ממס שבח מקרקעין במכירת הנכס?

תכנון זה מציג דרכים חסכוניות להפיקת מגרש לדירת מגורים מזכה תוך שימת לב לגורמים קשורים אחרים.

תכנון המס

1. ההנחה היא שלנישום אין דירת מגורים נוספת, אחרת אינו זכאי לקבל פטור לפי סעיף 2(ב)49 לחוק מכירת דירה יחידה. במקרה שיש לנישום דירה נוספת, ישקול להעביר הדירה לקרוב משפחה ללא תמורה, כדי שהלה ימכור את הדירה לאחר תקופת הצינון הנדרשת.

2. הפתרון כפשוטו הוא לבנות על המגרש ולמכור את הקרקע כשעליה דירת מגורים בפטור ממס בהתאם לתנאי הפטור בסעיף 2(ב)49 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן - החוק). ברם, עלויות הבניה הדרושות לצורך מכירת הקרקע כדירת מגורים עלולות להיות גבוהות יחסית. על מנת להתמודד עם קושי זה, בעל הקרקע יוכל לבנות מבנה בעלות נמוכה (בניה טרומית או רכישת מבנה נייד וחיבורו דרך קבע), תוך כדי מיצוי זכויות הבניה, כדי להפוך את הקרקע לדירת מגורים, או כל בניה אחרת שעלותה נמוכה.

3. יש להבחין בין מקרה של שיפוץ מבנה קיים לבין מקרה של בניה חדשה הכרוכה בהכרח בהיתר בניה. במקרה האחרון יש צורך בתשלום אגרות והשלמת ההליכים התכנוניים הדרושים לשם קבלת היתר בניה.

¹ כידוע, עד 31.12.99 הוטל מס רכוש על מגרשים בשיעור שנתי של 2.5% מערך הקרקע ובוטל מיום 1.1.00. מס רכוש על דירות מגורים ושטח בנוי אחר בוטל כבר מאז שנת המס 1981.

² ראו מ' כהן - י' אילוז **תכנוני מס** עמ' 3701 בנושא: שיקולים לפני מכירת מגרש - תכנון אסטרטגי.

יש להקפיד שהמבנה לא יימכר לפני חלוף 18 חודשים מיום השלמת הבניה (חיבורו לרשת החשמל או היותו ראוי למגורים)¹ כנדרש בסעיף 49ב(2) לחוק.

כדי לבדוק קיום ההגדרה של דירת מגורים מזכה לפי סעיף 49(א), יש למנות את התקופה מיום תום הבניה ולא מיום רכישת המקרקעין הפנויים².

3. יש לציין שההפרש בין מחיר מכירת דירת המגורים לבין כלל העלויות שהושקעו (עלות הקרקע + עלות הבניה) הינו רווח רעיוני, אשר על פי דיני המס אינו מתחייב במס, למרות שמבחינה כלכלית נוצר רווח ממשי.

הפטור ניתן למוכר דירת מגורים, בין אם רכש את הדירה ובין אם בנה אותה בעצמו. ברם, חזרה על תהליך זה מספר פעמים עלול לגרום לכך שהבעלים יחויבו במס הכנסה בגין עסקת אקראי בעלת אופי מסחרי, או אף בגין הכנסה רגילה ממשלח יד³.

4. יצוין, שככל ששטח הקרקע או זכויות הבניה גדולים יותר, ניתן להפיק רווח משמעותי יותר מתכנון מס זה על ידי בנית דירת מגורים גדולה על אותו שטח (הפטור ממס שבח ניתן על דירת מגורים בין אם היא גדולה ובין אם היא קטנה, למעט חלק השווי שמעל ל"יתקרה" כאמור בסעיף 49א(א1) לחוק מיסוי מקרקעין, אולם יש למצות את כל זכויות הבניה).

5. יש לקחת בחשבון את עלות הבניה על הקרקע, לרבות אגרות הבניה הכרוכות בהפיכת המקרקעין לדירת מגורים ולרבות עלויות המימון, אולם יש להניח שהדבר יבוא לידי ביטוי גם בשווי התמורה.

מגבלות התכנון

1. **השקעה ועלויות** - יש להשקיע במגרש ולבנות עליו דירת מגורים. הדבר דורש מימון וזמן. מובן שערך הנכס יעלה לאחר בנייתה של הדירה.

2. **גורם השבח** - אם לא צפוי שבח מקרקעין במכירה, ודאי שאין להידרש לחישוב זה.

3. **דירת מגורים נוספת** - מי שבבעלותו דירת מגורים והדירה הנבנית היא דירה נוספת עבורו, התכנון אינו מיועד עבורו. זאת, משום שמשבח המקרקעין במכירת דירת מגורים נוספת הוא בשיעור 25% מהשבח הריאלי, בדומה למכירת מגרש.

¹ "דירת מגורים" תיחשב רק דירה שבנייתה הושלמה. השלמת בניה מתאפיינת בדרך כלל על ידי חיבורה לרשת החשמל. ראו עמ"ש 426/81 כהן ג'קי בנימין (12.3.82), האתר המשפטי מסטקס; פד"א יב 51, וקריטריונים נוספים, כמו התמלאות התנאים לקבלת טופס 4 ועוד.

² ראו ע"א 24/85 הווארד נורמן גולדשמידט נ' מנהל מס שבח מקרקעין (13.8.87), האתר המשפטי מסטקס, בו נקבע כי יש למנות את תקופת הצינון הקבועה בסעיף 149 לחוק, לעניין זכאות לפטור במכירת דירת מגורים שנתקבלה במתנה, החל מיום סיום הבניה בה ולא מיום רכישת המקרקעין. חיזוק נוסף ניתן למצוא בעמדת רשות המסים [קובץ הפרשנות לחוק מס שבח מקרקעין (חבק מס שבח), (הוצאת רונן, 2/03), עמ' 356.2 (דוגמא מס' 3)] ואצל המלומדים נמדר, א. נמדר, מס שבח מקרקעין, פטור לדירות מגורים, (הושן למשפט, 1997), עמ' 187 [והדרי, י. הדרי, מיסוי מקרקעין, (יונתן הוצאה לאור, 2000), עמ' 488].

³ ראו ע"א 714/95 ויקטור נחמני נ' מנהל מס ערך מוסף (6.7.97), האתר המשפטי מסטקס.