

דוגמה לעריכה שעושה את ההבדל – מס שבח

מס שבח בעקבות מכירת נכס המשמש למגורים - טקסט ערוך

רבים אינם מודעים לאפשרות שיצטרכו לשלם מיסים בעקבות מכירת הנכס המשמש למגורים. אומנם סעיף 49 ז' לחוק מיסוי מקרקעין מעניק פטור ממס שבח בגין מכירת דירת מגורים ראשונה, אולם הפטור המוחלט אינו תקף בהכרח במקרה ששווי עסקת המכירה מגלם ערך של זכויות בנייה בלתי מנוצלות בנכס – אפשרות השכיחה בעיקר במכירת נכס צמוד קרקע.

אם מחיר העסקה אינו מושפע מערך הזכויות הבלתי מנוצלות בנכס, לא יחויב המוכר במס בגינן. אך אם מחיר העסקה בפועל מושפע מערכן של הזכויות הבלתי מנוצלות בנכס, יחויב המוכר במס בגין שוויין בקיזוז פטור חלקי או מלא שמעניק החוק בתנאים מסוימים על פי התקרה שנקבעה.

מס שבח הוא סבוך וקשה להבנה, על כן מומלץ להתייעץ עם שמאי מקרקעין לפני השלמת עסקת המכירה. משרדנו מציע ייעוץ וליווי לשם:

- בדיקת זכויות הבנייה בנכס והערכת השווי שלהן בעסקה
- הגשת התנגדות לשומת מקרקעין לפי סעיף 49 ז' לחוק מיסוי מקרקעין
- אומדן התשלומים הצפויים בגין זכויות בנייה בלתי מנוצלות המגולמות במחיר העסקה בפועל

מס שבח - טקסט לפני עריכה

רבים מבעלי הנכסים לא מודעים לעובדה כי בעת מכירת הנכס שלהם, הם יצטרכו לשלם מיסים.

סעיף 49 ז' לחוק מיסוי מקרקעין קובע כי קיים פטור ממס שבח לדירת מגורים ראשונה, אולם בלא מעט מהמקרים, ובעיקר בצמודי קרקע, בהם שווי הנכס מורכב מהשטח הבנוי ומיתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, יש לבצע בדיקה של יתרת זכויות הבניה, שכן החוק מקנה פטור מתשלום מס זה על זכויות הבניה הבלתי מנוצלות.



מורכבות מס השבח מקשה על בעלי הנכסים להבין מהו גובה המס אותו יאלצו לשלם. ניתן לומר כי מדובר למעשה בסעיף אשר מאפשר להפחית את תשלום המס, בכך שלא יידרשו לשלם על זכויות שלא נוצלו.

משרדנו מציע ייעוץ וליווי שמאי להליך הגשת התנגדות לפטור ממס שבח לפי סעיף 49 ז'. בנוסף, משרדנו מבצע אומדן תשלומים צפויים, כדי שהמוכר יוכל להיערך כלכלית באופן המיטבי עבורו בטרם ביצוע העסקה.