

20 בפברואר 2018

חישוב מס רכישה או מס שבח לגבי דירת קטין

חוזר מיסים מספר 3.18

כיצד תחושב שומת מס רכישה, או שומת מס שבח, כאשר קטין רוכש זכות במקרקעין? האם תחשיב המס ייעשה באופן עצמאי ביחס לקטין בלבד? או שהתחשיב המס ייעשה ביחס להורי הקטין?

סוגיה זו נדונה **בהחלטת מיסוי (מספר 2662/18)** אשר פורסמה ביום 18.1.2018 המתייחסת להחלטת מיסוי בנושא תחולת חזקת התא המשפחתי על דירות קטין.

מדובר בקטין אשר ירש כספים מאמו. אביו של הקטין ביקש לרכוש עבורו דירת מגורים, כאשר מימון הרכישה יעשה מכספי הירושה ומכספים שיינתנו כהלואה מאת האב או ממשכנתא.

הבקשה להחלטת המיסוי הייתה כי דירת הקטין לא תימנה במניין הדירות של התא המשפחתי, הן לעניין החבות במס רכישה, כך שבעת רכישה יחול שיעור מס של דירה יחידה לפי סעיף 9(א1)(א)(2)(א) לחוק מיסוי מקרקעין והן לעניין החבות במס שבח, בעת מכירתה בעתיד.

בהחלטת המיסוי שניתנה נקבע כי בהתאם לחזקת התא המשפחתי הקבועה בחוק, יראו כרוכש/כמוכר אחד את בני הזוג, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנה, למעט ילדים נשואים, הן לעניין מס שבח והן לעניין מס רכישה.

לכן, דירה אשר נרכשה עבור קטין, תיחשב כדירת התא המשפחתי ותימנה במניין דירותיו לעניין מס שבח ומס רכישה.

זאת מכיוון שהדירה הנרכשת עבור קטין מהווה אפיק להשקעת כספי הקטין ואינה לצורך הבטחת מגורי הקטין (שכן אפוטרופסיו הם המחויבים במדורו). כידוע: דירת השקעה אינה זכאית להקלות מס.

בכבוד רב,

ניר שירן ושות' רואי חשבון

יש לציין שאין בהצעות אלו משום תכנון מס ואינן המלצה לעשות או להימנע מלעשות מהלך כלשהו.

אין לראות בחומר המתפרסם בחוזר זה משום ייעוץ או חוות דעת כלשהיא. לפני נקיטת צעדים כלשהם אנו ממליצים על קבלת ייעוץ מקצועי.