

## צ'קליסט פרקטי לבדיקת פטור ממס שבח במכירת דירה יחידה

**מאת:** עורך דין בני בריקמן, נדל"ן, מיסוי מקרקעין, צוואות וירושות

מכירת דירה בישראל היא לרוב אחד המהלכים הכלכליים החשובים בחיי אדם, במיוחד כשהשאלה היא האם קיימת זכאות לפטור ממס שבח במכירת דירה יחידה.

רבים מניחים באופן אוטומטי שהמכירה שלהם פטורה ממס שבח, אבל בפועל רשות המסים בוחנת לעומק את כל הנתונים: בעלות, שימוש בפועל, זכויות בנייה, ירושות ומתנות.

אי-דיוק קטן בפרטים עשוי להפוך עסקה שנראית מצוינת לחיוב מס של עשרות ואף מאות אלפי שקלים.

המדריך הזה נועד לשמש לכם צ'קליסט פרקטי לבדיקת זכאות לפטור ממס שבח -בדיקה עצמית מדויקת, קצרה וברורה, שתעזור להבין אם אתם עומדים בתנאי הפטור, או שיש נקודה שחייבים לעצור ולבדוק מקצועית לפני הדיווח. הצ'קליסט מתאים במיוחד למי שמוכר דירת מגורים יחידה ורוצה לוודא שלא מפספס תנאי מהותי או טועה בהנחות לגבי מס שבח.

---

### ✓ הצ'קליסט המלא

ענו כן, לא או לא בטוח. אם סעיף אחד לא סגור -אל תתעלמו. אם יותר מתשובה אחת אצלכם היא "לא בטוח" -זה בדרך כלל סימן שצריך בדיקה מקצועית לפני שמגישים דיווח לרשות המסים.

---

### 1. האם הדירה היא "דירת מגורים מזכה"?

כדי לקבל פטור, הדירה חייבת לעמוד בשלושה תנאים בסיסיים:

- הדירה נבנתה בהיתר מתאים לפי הדין התכנוני -לא מחסן, לא נכס מסחרי ולא יחידה שהוסבה למגורים ללא היתר.
  - היא משמשת או שימשה בפועל למגורים בארבע השנים האחרונות, או ברוב תקופת ההחזקה שלכם בדירה (לא רק ברישום אלא גם בשימוש האמיתי).
  - ניתן לגור בה בפועל כמקום מגורים תקין: יש מטבח, שירותים ומקלחת פעילים ומתפקדים, והיא ראויה למגורים מבחינה פיזית ותשתיתית.
- דוגמה: דירה ששימשה בפועל במשך שנים כמשרד או כמחסן, גם אם רשומה כדירת מגורים, עלולה שלא להיחשב "דירת מגורים מזכה" לצורך פטור ממס שבח.
-

## 2. האם זו הדירה היחידה שלכם מבחינת רשות המסים?

כאן קורות רוב הטעויות. רשות המסים בודקת את הבעלות המהותית והמצטברת, לא רק את מה שרשום בנסח הטאבו. חשוב להבין: רשות המסים בוחנת לא רק מה רשום על שמכם, אלא גם חלקי דירות, ירושות, מתנות ודירות הרשומות על בני משפחה מדרגה ראשונה.

### שליש דירה

- מותר להחזיק
- אינו שולל פטור
- אך בעתיד, מכירת השליש לא תיחשב מכירת דירה יחידה

### מחצית דירה בירושה

- אינה שוללת פטור
- מכירה עתידית של המחצית לא תהיה בפטור

### מחצית דירה שנקנתה או התקבלה במתנה

- כן שוללת פטור
- מדובר בבעלות מהותית בדירה נוספת

חשוב מאוד:

דירה בבעלות בן/בת הזוג או הילדים הקטינים עשויה להיחשב גם כבעלות שלכם לעניין בדיקת "דירה יחידה". במילים אחרות - גם אם אינכם רשומים כבעלים בנסח נוסף, ייתכן שלפי רשות המסים אינכם נחשבים בעלי דירה יחידה.

במקרים של נישואין שניים, הפרדה רכושית, הסכמי ממון או בעלות מורכבת - מומלץ במיוחד לבצע בדיקה משפטית מדויקת לפני שמסתמכים על פטור.

---

## 3. תקופת הבעלות לקבלת הפטור

פטור ממס שבח ניתן רק אם החזקתם בדירה תקופה מינימלית:

- דירה שהייתה ראויה למגורים בעת הרכישה - לפחות 18 חודשים.
- דירה שנקנתה "על הנייר" - 18 חודשים מיום שהיא נהפכה בפועל לדירה ראויה למגורים (לרוב ממועד קבלת טופס 4 או מועד דומה).
- אם מכרתם מוקדם מדי - ייתכן שלא תעמדו בתנאי הפטור, גם אם בכל שאר ההיבטים מדובר בדירה יחידה.

---

## 4. משפרי דיור - האם שמרתם על הסטטוס של דירה יחידה?

מותר להחזיק שתי דירות זמנית ועדיין להיחשב בעלי דירה יחידה, אם מכירת הישנה נעשית בתוך התקופה שנקבעה בחוק.

### **דירה שראויה למגורים ביום הרכישה**

יש למכור את הדירה הישנה תוך 24 חודשים מיום החתימה על רכישת הדירה החדשה.

### **דירה שנרכשה על הנייר**

נדרש המאוחר מבין:

- 24 חודשים מיום הרכישה
- 12 חודשים מיום שהדירה הפכה ראויה למגורים

מי שמפספס את מועדי ה"זמן המוגבל" למשפרי דיור - עלול לגלות בדיעבד שהוא כבר לא נחשב בעל דירה יחידה, ולכן אינו זכאי לפטור המלא ממס שבח.

---

## **5. האם קיבלתם דירה או חלק ממנה במתנה?**

קבלת דירה מלאה, חלק מדירה או מימון משמעותי מההורים עלולה ליצור "תקופת צינון" לפני האפשרות למכור בפטור.

בדקו:

- האם קיבלתם דירה מלאה
- האם קיבלתם שלישי או מחצית
- האם קיבלתם מימון משמעותי מההורים לרכישה

במקרים כאלה לרוב נדרשת תקופת צינון של 3-4 שנים לפני שניתן למכור את הדירה בפטור ממס שבח, והחישוב עשוי להשתנות לפי זהות נותן המתנה והיחסים המשפחתיים.

חשוב במיוחד לבדוק עסקאות שבהן ההורים מימנו חלק גדול מהדירה, גם אם הנכס נרשם על שמכם בלבד.

---

## **6. האם יש דירה שהתקבלה בירושה?**

- דירה בירושה עשויה להיחשב דירה נוספת
- אך אם המוריש היה זכאי לפטור - לרוב גם היורש זכאי לפטור

במקרים של כמה יורשים או ריבוי דירות בעיזבון - האופן שבו מחלקים את הזכויות בין היורשים עשוי להשפיע מאוד על הזכאות לפטור בעתיד.

---

## **7. האם אתם מוכרים חלק מדירה?**

מכירת שלישי, רבע או מחצית דירה אינה תמיד מכירת דירה יחידה. בפירוק שיתוף חלים כללים ייחודיים, ולעיתים, למרות שמדובר באותה דירה, קיימת חבות מס על חלק מהשבח או על כולו.

---

## 8. האם קיימות זכויות בנייה?

זכויות בנייה הן אחד המקורות הנפוצים לחיוב מס לא צפוי:

- גם בדירה יחידה ייתכן שחלק מהשבח חייב במס
- השבח עלול להיות מיוחס לזכויות ולא לדירה

לכן חשוב לבדוק האם חלק מהשבח בעסקה נובע מהשבחת הקרקע או מהוספת זכויות בנייה (כגון הרחבה, תוספת קומה, תמ"א 38 וכדומה) - משום שבמקרים רבים חלק זה אינו פטור ממס שבח.

---

## 9. האם קיימת יחידת דיור?

יחידת דיור נפרדת עשויה להתפרש כדירה נוספת:

- כניסה נפרדת
- אפשרות להשכרה
- יחידה עצמאית בשטח

גם אם היא לא רשומה בנפרד - הרשות עשויה לקבוע שמדובר בדירה שנייה. לעיתים דירת "מרתף", יחידת גג או הרחבה נחשבת בעיני רשות המסים כדירה נוספת, גם אם בטאבו מופיע רק נכס אחד.

---

## 10. האם שווי הדירה בתוך תקרת הפטור?

תקרת הפטור לשנת 2025 עומדת על 5,008,000 ₪. כל שקל מעל תקרה זו - חייב במס, גם אם מדובר בדירה יחידה העומדת בשאר תנאי הפטור.

לכן, גם אם אתם עומדים בכל תנאי הפטור האחרים, ייתכן שחלק מהשבח יחויב במס רק משום ששווי הדירה חצה את התקרה.

---

✂ מקרה אמיתי מהשטח

לפני זמן מה פנה אליי אדם שביקש למכור את דירתו היחידה. לכאורה הכול נראה תקין והוא היה משוכנע שמגיע לו פטור מלא. במהלך הבדיקה התברר שהוא מחזיק גם שלישי דירה בירושה. במכירה הנוכחית זה לא מנע ממנו פטור, אבל כשנתיים לאחר מכן, כשניסה למכור את

השליש שירש, רשות המסים ראתה בכך מכירה של "דירה נוספת" -ולכן הפטור כבר לא היה זמין.

המקרה הזה מייצג לא מעט מצבים דומים שבהם פרט קטן בבעלות או בירושה משנה לחלוטין את התוצאה במס שבח.

---

למה רבים פונים אליי 

לקוחות רבים מספרים שבפעם הראשונה הם מבינים את מצבם באמת רק אחרי שיחה אחת, שבה עוברים בצורה מסודרת על כלל הנתונים. השילוב בין ניסיון משפטי, ניתוח עומק של מיסוי מקרקעין ויכולת זיהוי מצבי סיכון מאפשר לקבל תמונה מלאה וברורה: לראות את כל התמונה, לזהות חריגים ודגלים אדומים, ולהפוך מצב מורכב לתכנית פעולה מסודרת -בלי לחץ ובלי הפתעות.

במקרים רבים הצלחנו לשמור על פטורים שנראו אבודים, למנוע חיובי מס שלא היו אמורים להיווצר, או להקטין משמעותית את חבות המס בעסקאות מורכבות.

---

סיכום 

אם רוב הסעיפים שלכם מסומנים כ"כן" -סביר שאתם בדרך הנכונה לפטור אמיתי ממס שבח במכירת דירה יחידה.  
אם אפילו סעיף אחד מסומן אצלכם כ"לא בטוח" -כדאי לעצור, לבדוק ולא להסתמך על הנחות.  
טעות קטנה כאן עלולה לשנות את תוצאת המס בעשרות ואף מאות אלפי שקלים.

---

הזמנה אישית 

אם אתם לפני מכירת דירה ורוצים לוודא שלא פספסתם פרט אחד קריטי שיכול להשפיע על מס השבח, תוכלו לקבוע שיחת בדיקה קצרה, רגועה ולא מחייבת, ולעבור יחד בצורה מסודרת על הנתונים, הבעלות, הירושות, המתנות וזכויות הבנייה.

לפרטים ותיאום שיחת בדיקה ניתן ליצור קשר: 050-3344741

שאלות ותשובות למאמר -פטור ממס שבח במכירת דירה יחידה 

1. האם אני באמת בעל דירה יחידה לצורך פטור ממס שבח?

רשות המסים בודקת בעלות מהותית, כולל חלקי דירות, ירושות, מתנות ודירות של בן/בת זוג וילדים קטינים.  
לכן גם שלישי דירה או מחצית ירושה עשויים להשפיע.

---

## 2. מה נחשב "דירת מגורים מזכה"?

דירה שנבנתה בהיתר תקף, שימשה בפועל למגורים וראויה למגורים תשתיתית.  
דירה ששימשה כמשרד/מחסן עלולה שלא להיחשב מזכה.

---

## 3. כמה זמן צריך להחזיק בדירה כדי לקבל פטור?

- דירה ראויה למגורים ביום הרכישה: 18 חודשים
  - דירה "על הנייר": 18 חודשים מרגע שהפכה ראויה למגורים
- 

## 4. האם חלק בירושה נחשב דירה נוספת?

במכירת הדירה העיקרית - לא שולל פטור.  
במכירת החלק עצמו - לרוב אין פטור והוא נחשב דירה נוספת.

---

## 5. האם זכויות בנייה פוגעות בפטור ממס שבח?

לעיתים כן.  
השבח שמקורו בזכויות בנייה (תוספת, הרחבה, תמ"א 38) עשוי להיות חייב במס, גם אם הדירה עצמה פטורה.

---

## 6. מהי תקרת הפטור ממס שבח בשנת 2025?

5,008,000 ₪  
כל שקל מעל - חייב במס, גם בדירה יחידה.