



יסמין צח, עורכת-דין
YASMIN TZACH, ADVOCATE

המדריך לתושב חוץ הרוכש או מוכר דירה בישראל

מטרת המדריך לתת מענה לכם תושבי החוץ המעוניינים לרכוש דירה בישראל או למכור דירה שבבעלותכם שבישראל.

המדריך מנוסח ככל הניתן בשפה "פשוטה" ולא משפטית ומנוסח בצורת שאלות ותשובות על מנת להקל עליכם בחיפוש אחר תשובה לשאלה ספציפית שהתעוררה אצלכם. כמובן שהמדריך איננו ממצה את כל ההיבטים המשפטיים שבעסקה ובוודאי שאיננו מהווה תחליף לייעוץ משפטי אך אני בהחלט מאמינה כי יוכל לסייע לכם ולענות על השאלות "הבסיסיות" שבעסקת מקרקעין בישראל.

קריאה מהנה - וכמובן מוזמנים להתקשר ולהתייעץ עמי.

יסמין צח, עו"ד

שאלה מס' 1- אני תושב חוץ וברצוני למכור דירה שבבעלותי בישראל – האם אפשרי מבלי שאדרש להגיע ארצה? למה עליי לצפות?

תוכל בהחלט למכור את דירתך מבלי שתידרש להגיע ארצה וזאת באמצעות יפוי כח נוטריוני (ככל וערכת יפוי כח כזה עת שהית בארץ באחד מביקורך) המסמיך צד ג' לחתום בשמך ובמקומך על מסמכי העסקה, או לחילופין חתימה על יפוי כח המסמיך את צד ג' בפני קונסול שבארץ התושבות ושליחתו ארצה באמצעות דואר. חשוב שיפוי הכח כאמור יהיה רחב ויכלול כל פעולות שצפוי להידרש להן במסגרת העסקה.

ואולם, ישנם מסמכים לגביהם לא יהיה מנוס מהצורך בחתימתך האישית (ושלא באמצעות מיופה הכח).

כך למשל, ככל והקונה נוטל משכנתא. ישנם בנקים שמתירים חתימת המסמכים ע"י מי שהוסמך וכמובן זה תלוי בנוסח יפוי הכח, ומאידך, ישנם בנקים שידרוש את חתימתך על המסמכים. בנוסף, גם על ההצהרה למיסוי מקרקעין המדווחת על פעולת הרכישה/ מכירה אתה נדרש לחתום.

על מסמכים אלו הדורשים את חתימתך תוכל לחתום בפני הקונסול ולשלוח ארצה באמצעות דואר. בגוף ההסכם יש לתת את הדעת לפרקי הזמן הארוכים יותר הדרושים לצורך קבלת המסמכים החתומים על ידך.



יסמין צח, עורכת-דין
YASMIN TZACH, ADVOCATE

כמו גם יש לתת את הדעת לכך כי רוב המסמכים בגופים הממשלתיים בהם הקרקעות בישראל רשומות ומוסדרות עובדים אך ורק עם מסמכים בעברית, שאז יש לפעול לתרגום המסמכים הללו עבורך בהתאם לנהלים של אותם הגופים.

וכמובן, יש לתת את הדעת לפן המיסוי בארץ התושבות, שכן את הכספים ממכירת הדירה תרצה שיועברו לידך ומשכך, ובטרם החתימה על ההסכם ניוועץ בשיתוף פעולה עם משרד עורכי דין בארץ התושבות הבקיא בענייני המס.

שאלה מס' 2- אני אזרח ישראל המתגורר כרגע בחו"ל בשל רילוקיישן. בכוונתי לשוב ארצה, אך טרם שובי ארצה אני מעוניין לרכוש דירה. מה יהיה שיעור מס הרכישה?

נתחיל מנקודת המוצא – תושב חוץ איננו זכאי לרכוש דירה בישראל לפי מדרגות מס רכישה דירה יחידה הגם ואין לו דירה בישראל.

תושב חוץ מוגדר בפקודת מס הכנסה סעיף 1- יחיד שהתקיימו בו כל אלה:

(א) הוא שהה מחוץ לישראל 183 ימים לפחות, בכל שנה, בשנת המס ובשנת המס שלאחריה;
(ב) מרכז חייו לא היה בישראל, בשתי שנות המס שלאחר שנות המס האמורות בפסקת משנה (א)."

תושב ישראל הינו מי שמרכז חייו בישראל.

לשם קביעת מקום מרכז חייו של יחיד, יובאו בחשבון מכלול קשריו המשפחתיים, הכלכליים והחברתיים, ובהם בין השאר:
(א) מקום ביתו הקבוע;
(ב) מקום המגורים שלו ושל בני משפחתו;
(ג) מקום עיסוקו הרגיל או הקבוע או מקום העסקתו הקבוע; (ד) מקום האינטרסים הכלכליים הפעילים והמהותיים שלו; (ה) מקום פעילותו בארגונים, באיגודים או במוסדות שונים;

חזקה היא שמרכז חייו של יחיד בשנת המס הוא בישראל - (א) אם שהה בישראל בשנת המס 183 ימים או יותר; (ב) אם שהה בישראל בשנת המס 30 ימים או יותר, וסך כל תקופת שהייתו בישראל בשנת המס ובשנתיים שקדמו לה הוא 425 ימים או יותר.

מי שבתוך שנתיים מיום רכישת הדירה היה לתושב ישראל לראשונה או לתושב חוזר ותיק נכנס תחת הגדרת תושב ישראל.

תושב ישראל לראשונה - עולה חדש

תושב חוזר ותיק - יחיד ששב והיה לתושב ישראל לאחר שהיה תושב חוץ במשך עשר שנים רצופות לפחות.



יסמין צח, עורכת-דין
YASMIN TZACH, ADVOCATE

אז אם שהיתם בחו"ל למשך 10 שנים רצופות לפחות תוכלו לרכוש דירה בארץ ולהנות משיעור מדרגות מס רכישה של דירה יחידה עוד טרם חזרתכם ארצה ובלבד ותחזרו ארצה תוך שנתיים

ימים.

א ב ל....

כל תושב ישראל שעזב והפך לתושב חוץ לתקופה של פחות מ- 10 שנים לא כלול בהדרגה ולא ייהנה ממדרגות מס רכישה של דירה יחידה ויידרש לשלם 5% על כל השווי אפילו אם יעלה תוך שנתיים ימים מהרכישה לישראל. לאלו עדיף להגיע תחילה ארצה, לוודא שהם נכנסים בחזרה להגדרת תושב ישראל ורק אז לרכוש דירה.

חשוב לציין כי דירה בחו"ל איננה דירה לעניין מס רכישה ומי שברשותו דירה בחו"ל יכול שיהנה ממדרגות מס רכישה דירה יחידה שכן סעיף 9(ג1ג)4 לחוק מיסוי מקרקעין מגדיר "דירה יחידה" - דירת מגורים שהיא דירתו היחידה של הרוכש בישראל ובאזור כהגדרתו בסעיף 16א;

הערה: ישנם מקרים בהם למרות העבודה בחו"ל התושבות לא התנתקה ואתם תחשבו עדיין כתושבי מדינת ישראל. יש לבחון את הדברים לעומק ולוודא האם התושבות נותקה או לא. אחד הפרמטרים הוא בחינת "המעסיק" שלכם ומקום מושבו וכן תשלום מס הכנסה בישראל.

שאלה מס' 3 - אני תושב חוץ ואני רוצה לרכוש דירה בישראל מה מס הרכישה לתושב חוץ? והאם

ניתן לבצע את הרכישה מבלי שאדרש להגיע לישראל?

ראשית, ראה הגדרת תושב חוץ **בשאלה מס' 2 לעיל.**

שיעור מס הרכישה זהה לזה של הרוכש דירה שניה בישראל אפילו אם אין לתושב החוץ דירה בישראל- ראה פירוט של מדרגות המס **בשאלה מס' 8 להלן.**

נתחיל דווקא מהשורה האחרונה – אתה יכול בהחלט לרכוש דירה בישראל מבלי שתידרש להגיע פיסיית ארצה וזאת באמצעות חתימה על מסמכי העסקה מול קונסול שבאזור מגוריך. ניתן גם כי תייפה כוחו של צד ג' שבארץ (נניח קרוב משפחה שבארץ) באמצעות יפוי כח נוטריוני או יפוי כח מול הקונסול ואז למעשה מיופה הכח יוכל לחתום על מסמכי העסקה בשמך.

ברכישת הדירה מעורבים גופים ממשלתיים אשר מסמכיהם בשפה הרשמית בישראל, עברית, ומכאן שיהא צורך בתרגום המסמכים לצורך חתימתך.

בנוסף, עליך להיות מודע לכלל הבדיקות המקדמיות של כל רוכש לבצע, בין היותו תושב ישראל ובין תושב חוץ כמו למשל בדיקת מהות הזכות של המוכר- האם היא בעלות או חכירה? היכן היא



יסמין צח, עורכת-דין
YASMIN TZACH, ADVOCATE

רשומה. האם בספרי רשם המקרקעין (טאבו) או אולי בספרי רשות מקרקעי ישראל או בספרי חברה משכנתא? האם זכויותיו נקיות מעיקול, שעבוד או משכנתא? אלו מקצת הבדיקות שיש לבצע טרם הרכישה?

ככל ותרצה לקבל משכנתא בישראל דע כי שיער ההלוואה שהבנקים בישראל נוהגים לתת לתושבי חוץ נמוך מזה שהם נוהגים לתת לתושבי ישראל והוא יהיה בשיעור של כ- 50% משווי הנכס. פרק הזמן וההתנהלות מול הבנק עלולים להיות ארוכים מאלו שמול תושב ישראל וזאת לאור מסמכים שונים שתידרש להמציא כגון מידע על נכסים שברשותך ודוחות פיננסיים.

נוכל לסייע לך ברכישת דירה מבלי שתידרש להגיע ארצה. החל מאיתור דירה אשר תתאים את לדרישותיך לעניין מיקומה, גודלה, תשואה שתוכל להפיק ממנה ועלותה, כלה בבדיקת שוויה באמצעות הערכת שמאי ורכישתה באמצעות כספים שיועברו מארץ התושבות אל חשבון שייפתח עבור רכישת הדירה. כמוכן שיהיה הצורך בדיווח בגין רכישת הדירה במדינת התושבות על מנת למנוע סיבוכים מיסויים שהעברת הכספים ובסיוע משרד בעל מומחיות במיסוי בארץ התושבות.

שאלה מס' 4- מה התנאים שבהם צריך לעמוד על מנת למכור ללא חבות במס שבח דירה יחידה לפי סעיף 49ב(2)?

1. מדובר במכירת דירת מגורים "מזכה"- כזו ששימשה בעיקרה למגורים לפחות באחת משתי התקופות שלהלן:
 - a. ארבע חמישיות מהתקופה שבשלה מחושב השבח;
 - b. ארבע השנים שקדמו למכירתה;
 - c. גם אם לא עשיתם שימוש בדירה למשך תקופה או תקופה בה שימשה הדירה לפעולות חינוך, לרבות פעוטון, או דת תקופה זו "תיחשב" כתקופה שבה שימשה הדירה למגורים.
2. הדירה הנמכרת היא דירתכם היחידה **בישראל ובאזור בהגדרתו בסעיף 16א** – (שים לב כי ייתכנו מקרים בהם גם אם במועד מכירת הדירה יש לכם דירה נוספת תוכלו עדיין למכור את דירתכם בפטור ממס שבח כדירה יחידה וזאת אם הדירה הנוספת עומדת בתנאים מסוימים, כמו למשל אם חלקכם בדירה הנוספת אינו עולה על שליש ולגבי דירה שהתקבלה אצלכם בירושה – אינו עולה על מחצית).
3. הפטור ממס שבח מוגבל לתקרה של 4,522,000 ₪ עד ליום 31/12/2020.
4. והכי חשוב, בהיותכם תושבי חוץ לפי סעיף 49א. (א) לחוק מיסוי מקרקעין, עליכם להוכיח כי אין לכם דירת מגורים במדינה שבה אתם תושבים. יראו תושב חוץ כמי שיש לו דירת מגורים במדינה שבה הוא תושב, כל עוד לא המציא אישור משלטונות המס באותה מדינה



יסמין צח, עורכת-דין
YASMIN TZACH, ADVOCATE

כי אין לו דירה כאמור. ככל ומדינת התושבות איננה מנפיקה אישור משלטונות המס יש להיעזר בתוספת מס 2 להוראת ביצוע 5/2013 על מנת לבחון אילו מסמכים חלופיים ניתן להמציא אשר מצורף לה כאן קישור:

https://www.gov.il/BlobFolder/policy/real-estate-tax-inst-05-2013/he/Policy_realEstateTaxationInst_05-2013_acc.pdf

שאלה מס' 5 - כמה מס שבח אשלם במכירת דירה שניה או יותר שאיננה פטורה? / מהו חישוב לינארי מטיב?

במכירת דירה כאמור הרי שהינך חב במס שבח בגין השבח שנוצר.
מהו שבח?

השבח לפי סעיף 6 (ב) לחוק מיסוי מקרקעין הוא הסכום שבו עולה שווי המכירה על יתרת שווי הרכישה.
קנית ב- 1 מיליון ומכרת ב- 2 מיליון- השבח הוא 1 מליון.

לשווי הרכישה שלי מתווספים עוד פרמטרים שמשפיעים עליו. חלקם באופן שמקטין את שווי הרכישה ואז השבח גדל וחלקם באופן שמגדיל את שווי הרכישה ואז השבח קטן. למשל ניכויים המותרים עפ"י החוק מפחיתים את השבח ואילו פחת ככל ויש יגדיל את השבח.

אבל- ככל ומדובר במכירת דירת מגורים מזכה- שרכשת לפני 1/1/2014 אתה זכאי להטבה ולחישוב מטיב.

מכיוון שהחישוב הינו "יחסי" – ופוטר את השבח שנוצר באופן יחסי בתקופה שלפני ה 1/1/2014 מתשלום מס הרי שהוא מכונה "**חישוב לינארי מטיב**" לפי סעיף 48א(ב) לחוק.

הנה דוגמא במספרים:

דירה נרכשה ביום 01/01/1999 ונמכרה ביום 01/01/2020.
נרכשה ב – 1 מיליון ונמכרת ב – 2 מיליון.

השבח שנוצר הינו 1 מיליון.

השבח נוצר על פני 20 שנים.

אבל רק 6 שנים חייבות במס (מינואר 2014 עד ינואר 2020)

ולכן החישוב הינו : 1 מיליון כפול 6 (השנים החייבות) חלקי 20 (כל השנים בהם "צמח" השבח) כפול 25% (שיעור המס) = 75,000 ₪.

מספר הערות:



יסמין צח, עורכת-דין
YASMIN TZACH, ADVOCATE

1. אין חובת תושבות בישראל- כלומר גם תושב חוץ יכול למכור בחישוב לינארי מטיב.
2. אין מגבלה על מספר הפעמים שניתן לעשות שימוש בהטבה.
3. ככל שהדירה הנמכרת נרכשה טרם 1/1/2014 הרי שכך ההטבה גדולה יותר, שכן יהיה משקל רב יותר על השבח שנוצר לפני 01/01/2014 ואשר כאמור פטור.
4. המגבלה "היחידה" שיש לשים לב אליה שמדובר במכירת דירת מגורים מזכה.

שאלה מס' 6 - אני תושב חוץ וברצוני למכור דירתי היחידה שבשראל – האם אוכל למכור בפטור דירה יחידה?

סעיף 49א(א) לחוק מיסוי מקרקעין, מתנה את הפטור ממס שבח במכירת דירת מגורים מזכה על ידי תושב חוץ בכך שאין לתושב החוץ ובתא משפחתי.

עקרון זה משמעותו כי יראו רוכש ובן זוגו, למעט בן זוג הגר בדרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים, למעט ילד נשוי – כרוכש אחד. חזקה משפטית זו תקפה הן לצורך קביעת מספר הדירות שבבעלותו של הרוכש לעניין מס רכישה והן לצורך קביעת מספר הדירות של מוכר שמבקש למכור בפטור או בהקלה ממס שבח. משכך, הינך נדרש מלבד עמידה בכך תנאי הפטור של מכירת דירה יחידה המפורטים בשאלה 4 לעיל להביא אישור מרשות המס במדינת התושבות שלך שאין לך שם דירה.

רשות מיסוי מקרקעין מודעת לכך כי מדינות רבות לא מנפיקות אישור זה ומשכך, וביחס למדינות אלו, ניתן להמציא מסמכים חלופיים. אתה יכול להעמיק ולקרוא מה הן החלופות ב הוראת ביצוע 5/2013 בקישור המצ"ב.

https://www.gov.il/BlobFolder/policy/real-estate-tax-inst-05-2013/he/Policy_realEstateTaxationInst_05-2013_acc.pdf

מרבית לקוחותיי תושבי החוץ הפונים לצורך ליווי במכירת דירתם בעלי דירה בארץ מושבם, ומכאן שאצא מנקודת הנחה שגם לך דירה בארץ מושבך ומשכך אינך זכאי לפטור.

אך אל דאגה. הגם שאינך זכאי לפטור דירה יחידה, הרי שאתה זכאי לחישוב לינארי מטיב. קרא על אופן החישוב בשאלה מס' 5 לעיל.

שאלה מס' 7 - אני תושב חוץ וברצוני למכור דירה שבבעלותי בישראל והתקבלה אצלי בירושה. מה מס השבח שאדרש לשלם?



יסמין צח, עורכת-דין
YASMIN TZACH, ADVOCATE

אין השפעה במכירת דירה שהתקבלה בירושה על היותך תושב ישראל או תושב חוץ שכן הזכאות לפטור במכירתה נבחנת על זכאותו של המוריש בלבד.
ראה את התנאים למכירת דירה שהתקבלה בירושה בפטור ממס שבח :

1. המכירה היא של "דירת מגורים מזכה" שקיבלת בירושה
 2. את/ה בן זוגו של המוריש, או צאצא של המוריש, או בן זוגו של צאצא של המוריש.
 3. לפני פטירתו היה המוריש בעלה של דירת מגורים אחת בלבד.
 4. אילו היה המוריש עדיין בחיים ומוכר את דירת המגורים, היה פטור ממס בשל המכירה.
- כאמור אתה המוכר אינך חייב להיות "תושב ישראל" אלא רק במערכת יחסים עם המוריש כאמור. במקרה ואינך עומד בתנאי הפטור (כמו למשל מצב בו זו לא היתה דירה יחידה של המוריש או שהמוריש היה תושב חוץ) קרא על שיעור מס השבח במכירתה לפי חישוב לינארי מטיב **בשאלה מס' 5 לעיל**.

**שאלה מס' 8 - מה שיעור מס הרכישה ברכישת דירה על ידי תושב חוץ?
השיעור זהה לזה של הרוכש דירה שניה או יותר וזו לא דירתו היחידה**

ביולי 2020 תוקנו מדרגות מס הרכישה אשר עמדו בעבר על 8%.
בהתאם להוראות סעיף 9(ג1) (1) לחוק רוכש של דירת מגורים שאינה דירתו היחידה **עד ליום 15.1.2022** יחויב במס רכישה לפי המדרגות הבאות:
על חלק השווי שעד 1,294,770 ש"ח – 5%
על חלק השווי העולה על 1,294,770 ש"ח ועד 3,884,295 ש"ח – 6%
על חלק השווי העולה על 3,884,295 ש"ח ועד 5,348,565 ש"ח – 7%
על חלק השווי העולה על 5,348,565 ש"ח ועד 17,828,555 ש"ח – 8%
על חלק השווי העולה על 17,828,555 ש"ח – 10%