

חיוב מס רכישה לדירה שנרכשה והוצהרה כדירה חלופית ולא נמכרה

השאלה:



דירת מגורים בבנייה נרכשה בשנת 2022 והוצהרה כדירה חלופית לדירת מגורים ראשונה. כך שלא שולם מס רכישה. אם בעתיד, לאחר סיום הבנייה, הנישום יחליט שלא למכור את הדירה הראשונה, הוא יתחייב רטרואקטיבית במס רכישה עם ריבית והצמדה. מהם אחוזי הריבית והפרשי ההצמדה? כמו כן, תיאורטית – אם אחוז מס הרכישה יעלה (כיום 8%), האם יחויב באחוז מס הרכישה החדש או לפי תאריך קניית הדירה?

רו"ח עו"ד שוקי ג'אנה משיב:



אכן, אם הדירה החדשה שנרכשה דווחה כחליפית לדירה קיימת המיועדת למכירה, אולם בפועל לא נמכרה, אזי הדירה החדשה תחויב במס רכישה לפי שיעורי מס של דירה נוספת.

שיעור מס הרכישה ייקבע לפי שיעור המס שהיה ביום רכישת הדירה ולא זה שהשתנה לאחר 18 חודשים.

המס יהיה מוצמד למדד בתוספת ריבית מיום תחילת החיוב ועד ליום התשלום.

הפרשי ההצמדה הם מדד המחירים לצרכן. הריבית היא כ-4% לשנה.