



ISRAEL'S LEADING INTERNATIONAL LAW FIRM

CLIENT UPDATES

מס ריבוי דירות

28/12/2016

לאחרונה, אשרה הכנסת, את הצעת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז - 2016 ("חוק ההתייעלות" או "החוק"). במסגרת חוק ההתייעלות הוטל מס ריבוי דירות על יחיד המחזיק במספר דירות מגורים ("מס ריבוי דירות"). יצוין, כי חוק ההתייעלות טעון עדיין פרסום ברשומות.

להלן עיקרי ההסדרים המהותיים שנקבעו בהקשר של הטלת מס ריבוי הדירות ומספר הארות בעניין זה.

א. מס ריבוי דירות

1. מס ריבוי דירות חל על יחיד שהוא בעלים של מספר דירות מגורים, ששיעור הבעלות המצטבר שלו בהן הוא 249% או יותר ("היחיד"). לעניין זה, דירת מגורים היא דירה או חלק ממנה, שבנייתה הושלמה, הנמצאת בישראל או באזור, כהגדרתו בסעיף 16א(א) לחוק מיסוי מקרקעין, והיא מיועדת למגורים לפי טיבה, לפי התוכנית החלה עליה לפי חוק התכנון והבנייה או משמשת למגורים.

2. במניין הדירות של היחיד, נמנות גם דירות מגורים בבעלות איגוד מעטים, בהתאם לזכויותיו של היחיד באותו איגוד. לעניין זה, איגוד מעטים הוא איגוד שאין לציבור עניין ממשי בו ושחמישה בני אדם או פחות שולטים בענייניו, במישרין או בעקיפין. יצוין, שאדם וקרובו, אדם ובא כוחו ושותפים בשותפות רשומה נחשבים לאדם אחד בהקשר זה.

3. על אף האמור בהסכם או בכל דין, החוק רואה ביחיד ובן זוגו (למעט בני זוג הגרים בנפרד), ובילדיהם מתחת לגיל 18 כבעלים אחד.

4. מס ריבוי הדירות הוא מס בשיעור של 1% משווי הדירה כפי שמוערך בהתאם לנוסחה מורכבת המתבססת על אומדנים סטטיסטיים וקבועה בתוספת לפרק העוסק במס ריבוי הדירות ("הסכום הקובע"), ובלבד שסכום המס השנתי לא יעלה על 18,000 ש"ח בגין כל דירה חייבת (סכום זה יתעדכן מדי שנה בהתאם לשינוי במדד). נקבע, כי רשות המסים תפעיל מערכת ממוחשבת המאפשרת למשתמש בה לחשב את סכום מס ריבוי הדירות שיחול.

5. היחיד ישלם מס ריבוי דירות על כל דירת מגורים, או חלק ממנה, למעט שתי דירות מגורים לפי בחירתו.

6. במקרה של בעלות חלקית בדירה, מס ריבוי הדירות שיוטל יהיה סכום המס החל על אותה דירה כשהוא מוכפל בשיעור הבעלות. במקרה של שינוי במספר הדירות או שינוי בשיעורי הבעלות בדירות, תשלום המס יהיה פרו-ראטה לפי יחס ימים. לדוגמא, יחיד שהפך להיות בעלים של דירה נוספת במחצית השנה, ישלם מחצית מהמס השנתי על הדירה הנוספת או על דירה אחרת בבעלותו שיבחר.

7. במקרה שבו הסכום הקובע של כלל הדירות, למעט הדירה שהסכום הקובע לגביה הוא הגבוה ביותר ("**דירות ההשקעה**") נמוך מ- 1,150,000 ש"ח, יחול פטור ממס ריבוי הדירות. במקרה שבו הסכום הקובע הוא בין 1,150,000 ש"ח לבין 1,400,000 ש"ח, יחול פטור יחסי בהתאם לנוסחה שנקבעה בחוק.

8. קיימים סוגים שונים של דירות שלא יימנו לצורך הטלת המס:

- דירת מגורים בבעלות גופים ללא כוונת רווח (עמותה, הקדש ציבורי או חברה לתועלת הציבור);
- דירת מגורים שבעליה זכאי להטבות לפי פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, בשנים לגביהן קיימת זכאות להטבות כאמור;
- דירה בבניין להשכרה כמשמעותה בחוק לעידוד בניית דירות להשכרה, כאשר החברה המחזיקה באותו בניין מקבלת הטבות מכוח החוק האמור;
- דירה להשכרה לטווח ארוך לפי מכרז שפרסמה המדינה או החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה;
- דירה המושכרת למגורים שחוק הגנת הדייר חל עליה;
- דירת מגורים המהווה מלאי עסקי;
- דירה המוחכרת לתקופה שבגינה יש לחוכר זכות במקרקעין בדירת המגורים, לא תימנה כדירתו של המחכיר;
- דירה שפוצלה **כדין** תחשב כדירת מגורים אחת;
- מספר דירות מגורים שחוברו לדירה אחת תיחשבנה כדירה אחת;
- דירת מגורים שלא ניתן להעביר את הזכויות בה אלא כחלק מנחלה (לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל).
- דירת מגורים שהתקבלה בירושה, בשנה הראשונה לפטירת המוריש, ובלבד שלא הושכרה בשנה הראשונה;
- דירת מגורים של יתום משני הוריו שטרם מלאו לו 18 שנים.

9. במסגרת החוק ניתנה הקלה לפיה יחיד שימכור דירת מגורים עד ל-1 באוקטובר, 2017 ("**הדירה הנגרעת**") יהיה פטור מחלק יחסי מהמס השנתי על דירה חייבת שיבחר בה (לאו דווקא הדירה הנגרעת) כיחס מספר הימים שהיה בעליה של הדירה הנגרעת באותה שנת מס ל-365, ובלבד שלא מדובר במכירה לקרוב.

10. לשר האוצר ניתנה סמכות לקבוע תנאים וסכומים למענק שיינתן ליחיד החייב במס שימכור דירת מגורים עד ה-1 באוקטובר, 2017.

11. נקבעו מספר תנאים שבהתקיימם היחיד יוכל להפקיד את התמורה המתקבלת ממכירת דירת מגורים החייבת במס או 2.5 מיליון ש"ח, לפי הנמוך, לקופת גמל להשקעה, גם אם סכומים אלו חורגים מתקרת ההפקדה לקופה כאמור.

12. הסכומים ששולמו כמס ריבוי נכסים לא יותרו בניכוי לצורך כל חוק מס אחר.

ג. פרוצדורה

1. מאחר ומדובר במס השונה באופיו מהמסים הקיימים היום, שכן אינו מס המוטל על הכנסה או על מימוש של נכס, נקבעו כללי פרוצדורה מיוחדים לצורך האדמיניסטרציה של

2. במסגרת זו, נקבעו סדרי ומועדי הגשת דו"חות, הצהרות, שומות, השגה, ערעור, מועדי תשלום, סמכויות פיקוח, עונשין ועוד.

3. האלמנטים הפרוצדוראליים האמורים לעיל לרבות מועדי הודעות, השגה וערעור חורגים ממסגרת חוזר זה. עם זאת, נציין כי יש לשלם מחצית מהמס עד ל-30 ביוני בכל שנת מס ואת יתרת סכום המס עד ל-31 בדצמבר.

4. עוד נציין, כי למעט בשנת 2017, תשלח רשות המסים עד ה-30 לינואר בכל שנת מס הודעת שומה מותנית בה ייקבעו לפי מיטב השפיטה הדירות החייבות במס וכן סכום המס השנתי שחב בו היחיד. יחיד המעוניין לשנות את הדירות החייבות שצוינו בשומה המותנית יעשה זאת בתוך 30 יום. יחיד שלא קיבל הודעת שומה מותנית כאמור, יגיש הצהרה עד ל-30 במאי בטופס מקוון שייקבע ע"י רשות המסים הכולל פרטים על דירות המגורים שבבעלותו (לרבות כתובת כל דירה ושטחה), בחירתו את דירות המגורים שיהיו חייבות במס ואת סכום המס השנתי המגיע בגין הדירות שנבחרו ("הצהרה עצמית"). **בשנת המס 2017, לא תשלח רשות המסים את הודעת השומה האמורה ועל החייבים במס מוטל להגיש הצהרה עצמית כאמור עד ל-31 במרץ, 2017.**

5. עוד ייאמר, כי במידה וחל שינוי במהלך שנת המס במספר דירות המגורים שבבעלות היחיד או בשיעור בעלותו בהן, או שהוא הפך ליחיד החייב במס, תוגש הצהרה עצמית תוך 30 יום ובמסגרתה יינתנו גם פרטים על השינוי ומועדו.

ג. הארות ומסקנות

1. לאור הגדרת דירת מגורים בחוק, דירה "על הנייר" שנרכשה וטרם הושלמה בנייתה, לא תימנה כדירת מגורים לעניין חוק זה.

2. הגדרת דירת מגורים קובעת, כי דירה המיועדת למגורים לפי טיבה או לפי התוכנית החלה עליה לפי חוק התכנון והבנייה תימנה כדירת מגורים ולפיכך דירות מגורים המשמשות כמשרד, כקליניקה של רופא או לשימושים דומים, עלולות להימנות כדירות מגורים.

3. דירות שפוצלו שלא כדין עלולות להימנות כמספר דירות לצורך מס ריבוי דירות.

4. לצורך מניין הדירות, החוק בוחן את התא המשפחתי המצומצם (בני זוג וילדים מתחת לגיל 18) וכן החזקה באיגודים. עם זאת, החוק אינו כולל דירות שניתנו במתנה לילדים ו/או נכדים מעל גיל 18. בהקשר זה יצוין שהעברה כאמור יכולה להיות פטורה, בתנאים מסויימים, ממס שבח ולזכות במס רכישה מופחת בשיעור שלישי ממס הרכישה הרגיל. עוד יצוין, כי במידה ומדובר בדירת מגורים יחידה של מקבל המתנה, מס הרכישה על דירת מגורים יחידה כאמור הוא במדרגות מס נמוכות ממילא.

5. אצל רבים קיים חשש מהעברה במתנה של דירות מגורים לבני הדור הצעיר יותר במשפחה, בשל חשש מתסריטים משפחתיים שונים מול מקבלי המתנה. יצוין, כי קיימים הסדרים משפטיים שונים היכולים להפחית את החשיפה במקרים אלה, וכי במידת הצורך מומלץ לבוחנם ולשלבם מראש.

6. ככל שיש כוונה להעביר דירות עוד בשנה זו, מחלקת המסים במשרדנו תשמח לסייע בעניין זה.

אנשי קשר:

קרן שטרית
שותפה

שאול גרוסמן
שותף

מאיר אקוניס
שותף

אלדר בן רובי
שותף, מוביל קבוצת
המס

03-6103890
[E-mail](#)

03-6103199
[E-mail](#)

03-6103186
[E-mail](#)

03-6103615
[E-mail](#)

למידע נוסף אודות קבוצת המיסים במיתר, לחץ [כאן](#)

מטרת המזכר הינה להביא לידיעתכם מידע מעודכן בנושאי מס. המזכר אינו מהווה יעוץ משפטי ועל כן אין ליישם את האמור בו מבלי להיוועץ בגורם המקצועי המתאים לכך במשרדנו.



הצטרפו לעדכוני הלקוחות שלנו

[LinkedIn](#)

[אודות מיתר](#) / [מרכז מדיה](#) / [עורכי דין](#)

מיתר ליקוורניק גבע לשם טל ושות', עורכי-דין | אבא הילל סילבר 16 | רמת גן | 5250608 | ישראל | 03-6103100
להסרה מרשימת התפוצה | דווח כספאם