

”מס ריבוי דירות” - מענק לתשלום מס השבח

מחלקת מסים - ינואר 2017

נבקש להביא לידיעתכם, כי ביום 24 בינואר 2017 פורסמו ברשומות תקנות ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2017 ו-2018) (מענק לחייב במס ריבוי דירות בעד מכירת דירה), התשע”ז-2017 (“התקנות”).

במסגרת התקנות נקבעו תנאים לקבלת מענק לצורך תשלום מס השבח ביחס למי שחייב ב”מס ריבוי דירות” ומכר דירת מגורים בבעלותו **עד ליום 1 באוקטובר 2017**.

להלן נפרט את עיקרי התקנות:

1. בסעיף 148(ד) להוראות המעבר, כפי פורסמו במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018)-התשע”ז (להלן: “**החוק**”), לעניין “מס ריבוי דירות” כאמור, נקבע כי שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, **יקבע תנאים וסכומים למתן מענק לחייב במס שמכר דירת מגורים עד יום 1 באוקטובר 2017**.

לעניין זה, “**חייב במס**” - יחיד שהוא הבעלים של מספר דירות מגורים ששיעור הבעלות שלו בהן הוא 249% או יותר.

2. מוכר זכאי למענק אם התקיימו כל אלה

- 2.1 המוכר היה חייב במס, מיום תחילתו של החוק עד מועד מכירת הדירה. לעניין זה, “מוכר” - חייב במס שמכר דירת מגורים בתקופה שמיום 1 בינואר 2017 עד יום 1 באוקטובר 2017.
- 2.2 המכירה דווחה לפי סעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ”ג-1963 (להלן: “**חוק מיסוי מקרקעין**”), והמוכר הגיש דיווח לגבי דירות המגורים שבבעלותו על פי סעיף 148(ב) לחוק לגבי שנת המס 2017, במועד הגשת ההצהרה על מכירת הדירה לפי סעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין, או לפני מועד זה.
- 2.3 המוכר הגיש יחד עם הצהרתו על מכירת הדירה לפי סעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין, את כל אלה:
 - 2.3.1 בקשה לקבלת המענק בטופס שקבע המנהל לפי סעיף 137 לחוק.
 - 2.3.2 הצהרה שלפיה **אין בכוונתו לרכוש דירת מגורים** כהגדרתה בסעיף 9(ג) לחוק מיסוי מקרקעין **עד יום 31 בדצמבר 2020**.
- 2.4 בעד המכירה המוכר חייב במס שבח.
- 2.5 המכירה אינה אחת מאלה:
 - 2.5.1 מכירה לקרוב כאמור בסעיף 148(ד) לחוק.
 - 2.5.2 מכירה שנעשתה בלא תמורה.
 - 2.5.3 מכירה שחל לגביה סעיף 5(ב) לחוק מיסוי מקרקעין.
- 2.6 דירת המגורים נמכרה ליחיד תושב ישראל שהוא **משפר דיור** או **שאין לו דירת מגורים** כהגדרתה בסעיף 9(ג) לחוק מיסוי מקרקעין. לעניין זה -

”**משפר דיור**” - רוכש שלו דירה יחידה והצהיר בדיווח על רכישת הדירה שבכוונתו למכור את אותה הדירה בתוך התקופה הקבועה בסעיף 9(ג1)(2)(ב) לחוק מיסוי מקרקעין.”

”**דירה יחידה**” - כהגדרתה בסעיף 9(ג1)(4) לחוק מיסוי מקרקעין;
- 2.7 המוכר לא רכש דירת מגורים כהגדרתה בסעיף 9(ג) לחוק מיסוי מקרקעין מיום 16 בדצמבר 2016 עד מועד קבלת המענק.

3. **זכאות למענק**
- 3.1 הזכאות מותנית בכך שהמוכר לא רכש דירת מגורים כהגדרתה בחוק מיסוי מקרקעין בתקופה שממועד קבלת המענק עד יום 31 בדצמבר 2020.
- 3.2 לעניין זה, במידה ורכש המוכר דירה לאחר יום 1 באוקטובר 2017 ברכישה שבעדה שילם מס רכישה כדירה יחידה יראו אותו כאילו לא רכש דירה.
- 3.3 על אף האמור בכל דין ובכל הסכם, יראו יחיד ובן זוג, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים כרוכש אחד.
4. **גובה המענק**
- 4.1 המענק יהא בגובה מס השבח בו חייב המוכר בגין המכירה האמורה עד לסכום של 85,000 ש"ח.
- 4.2 במידה ובבעלות המוכר שלוש דירות מגורים ומעלה אך הוא פטור ממס ריבוי דירות מהטעם שדירות ההשקעה שבבעלותו הן עד שווי של 1,150,000 ש"ח - שאז המענק יהיה בגובה מחצית ממס השבח עד לסכום של 15,000 ש"ח.
5. **הגבלת מספר המענקים**
- 5.1 לא יינתן מענק למוכר אחד בעד מכירת יותר מ-3 דירות מגורים שבבעלותו.
- 5.2 לעניין זה, על אף האמור בכל דין ובכל הסכם, יראו יחיד ובן זוג, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים כמוכר אחד.
6. **אופן תשלום המענק**
- 6.1 התקיימו לגבי מוכר ולגבי דירת המגורים שהוא מכר כל התנאים הקבועים בתקנות, כאמור בסעיף 2 לעיל, והמוכר שילם את מס השבח לפי שומה שנעשתה לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין, ישולם למוכר מענק **בתוך 21 ימים** מיום שהתקיימו לגביו כל התנאים האמורים.
- 6.2 המענק ישולם על ידי זיכוי חשבונו של המוכר בבנק, לפי פרטים שמסר למנהל בבקשה.
- 6.3 על אף האמור לעיל, אם התקיימו לגבי מוכר ולגבי דירת המגורים שהוא מכר כל התנאים שקבועים בסעיף 2 כאמור לעיל, רשאי הוא לבקש בבקשה שיראו את סכום המענק האמור בשל אותה מכירה כתשלום על חשבון מס השבח שהוא חייב בו בעד המכירה.
7. **החזר המענק**
- 7.1 לא עמד החייב במס בתנאים שקבע השר בתקנות כאמור, **יוחזר המענק** באמצעות רשות המסים בישראל, בתוך 30 ימים מהמועד שבו רכש את הדירה או חלק ממנה.
- 7.2 שולם למוכר מענק בסכום העולה על סכום המענק שהוא זכאי לו לפי תקנות אלה, ישיב המוכר את הפרש שבין סכומים אלה, באמצעות רשות המסים בישראל, בתוך 30 ימים מהיום שהמציא לו המנהל דרישה להחזר.
- 7.3 סכומים שיש להחזירם יוחזרו בתוספת הפרשי הצמדה לתקופה שמיום התשלום ועד ליום ההחזר.
8. **תחילתם של תקנות אלה החל ביום 1 בינואר 2017.**

להורדת מבזק המס 9/2017 [לחץ כאן](#).

להורדת מבזק המס 11/2017 [לחץ כאן](#).

לייעוץ ושאלות בנושא ניתן לפנות למחלקת המסים של משרדנו:

עומר פלד

יגאל מנשרוב, רו"ח

טל': 03-7106676

טל': 03-7106689

Omer.Peled@il.gt.com

Igal.manasherov@il.gt.com

מחלקת המסים תשמח להשיב על שאלותיכם בנושאים הכלולים במבזק מס זה ובכל נושא בתחום המיסוי הישראלי והבינלאומי.

את שאלותיכם ניתן לשלוח בדואר אלקטרוני לכתובת Tax@il.gt.com או לפקס 03-7106680.

בברכה,

פאהן קנה ושות'