

עיקרי ההוראות בדבר מס ריבוי דירות

מחלקת מסים - יולי 2017

הרינו להביא לידיעתכם כי במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016 נקבעו, בין היתר, הוראות בדבר הטלת "מס ריבוי דירות" על מחזיקי שלוש דירות או יותר בשל החזקת הדירה השלישית ומעלה (להלן: "**מס ריבוי דירות**").

1. הוראות ביחס להטלת המס

1.1. **חייב במס** ישלם, בכל שנת מס, **מס ריבוי דירות בסכום שנקבע**, בעד כל **דירת מגורים** שהייתה בבעלותו בכל שנת המס, למעט שתי דירות מגורים, על פי בחירתו.

1.2. לעניין זה -

"**חייב במס**" - יחיד שהוא הבעלים של מספר דירות מגורים ששיעור הבעלות שלו בהן הוא **249% או יותר**.

"**דירת מגורים**" - דירה או חלק ממנה, שבנייתה הושלמה, הנמצאת בישראל או באזור כהגדרתו בסעיף 16א(א) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "**חוק מיסוי מקרקעין**"), והיא **מיועדת למגורים לפי טיבה או לפי חוק התוכנית החלה עליה לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"א-1965**, או משמשת למגורים.

1.3. שינוי החזקה בדירה במהלך שנת המס

יצוין כי במידה וחל שינוי במהלך שנת המס, במספר דירות המגורים שבבעלות חייב במס או בשיעור בעלותו באחת או יותר מהן, או הפך יחיד להיות חייב במס במהלך שנת המס, יותאם המס החל עליו החל מאותו מועד.

1.4. שווי מינימאלי

חייב במס שסה"כ שווי הדירות שבבעלותו, למעט הדירה ששווייה הוא הגבוה ביותר, נמוך מ- 1,150,000 ש"ח, יהיה **פטור ממס ריבוי דירות**.

2. חבות המס

2.1. שיעור המס **יעמוד על 1%** מערך מקורב של דירת מגורים באזור שבו נמצאת הדירה.

2.2. הערך האמור יחושב על פי נוסחא סטטיסטית המביאה בחשבון את גודל הדירה (כמצוין בחיובי הארנונה), המדד חברת-כלכלי ומדד הפריפריאליות שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לגבי האזור שבו נמצאת הדירה. לעניין זה, פרסמה רשות המיסים מחשבון לחישוב המס. למעבר למחשבון [לחץ כאן](#). כמו כן, פרסמה רשות המיסים מחשבון נוסף לבחינת הזכאות לפטור/חיוב חלקי (ראה הרחבה בהמשך). למעבר למחשבון זה, [לחץ כאן](#).

2.3. תקרה לחבות המס

סכום המס השנתי בעד כל דירה חייבת, לא יעלה על 18,000 ש"ח.

2.4. מי שהוא הבעלים של חלק מדירת מגורים יהיה חייב במס ריבוי דירות רק בגין חלק הדירה שבבעלותו.

2.5. על אף האמור לעיל, הסכום הקובע שעליו ישלם החייב במס שסכום דירות ההשקעה (להלן: "שווי הדירות") שלו עולה על 1,150,000 ש"ח אך נמוך מ- 1,400,000 ש"ח יהיה החלק היחסי.

לעניין זה -

"הסכום המותאם" - ההפרש בין סכום דירות ההשקעה ל- 1,150,000 ש"ח, כשהפרש מוכפל ב- 5.6;

"החלק היחסי" - הסכום הקובע לגבי הדירה החייבת לחלק בסכום דירות ההשקעה.

3. חזקות חלוטות לעניין בעלות

3.1. דירת מגורים שהיא בבעלותו של איגוד מעטים

יראו כדירת מגורים בבעלותו של יחיד גם דירת מגורים שהיא בבעלותו של איגוד מעטים, אם יש ליחיד, באמצעות זכויות באיגוד, במישרין או בעקיפין, חלק בבעלות בדירה, בהתאם לזכויותיו באיגוד.

לעניין זה - "איגוד מעטים" הינו -

איגוד שאין לציבור עניין ממשי בו, שחמישה בני אדם או פחות מזה ביחד, שולטים שליטה ישירה או עקיפה בענייניו, או יכולים לשלוט, או זכאים לרכוש שליטה כאמור - אך בלי לגרוע מן הכלל האמור - כשהם, ביחד, מחזיקים ברוב הזכויות באיגוד; לעניין זה, ייחשבו לאדם אחד אדם וקרובו, אדם ובא כוחו, וכן שותפים בשותפות רשומה לפי פקודת השותפויות [נוסח חדש], התשל"ה-1975.

3.2. חייב במס שאינו יחיד

על אף האמור בכל דין ובכל הסכם, יראו יחיד ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים, כבעלים אחד, והחבות לפי חוק זה תהיה על היחיד ובן זוגו, יחד ולחוד.

4. חריגים

דירת מגורים כמפורט להלן לא תימנה כדירת מגורים לצורך הטלת המס -

4.1. דירת מגורים בבעלותה של עמותה, הקדש ציבורי או חברה לתועלת הציבור;

4.2. דירת מגורים שבעלה זכאי להטבות בשלה לפי פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, בשנות המס שבהן זכאי להטבות כאמור;

4.3. דירת מגורים שהיא דירה בבניין להשכרה, כמשמעותה בחוק לעידוד בניית דירות להשכרה, התשס"ז-2007, בשנות המס שבהן זכאי להטבות כאמור;

4.4. דירת מגורים שמשמשת להשכרה לטווח ארוך לפי מכרז שפרסמה המדינה או החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה;

4.5. דירת מגורים המושכרת למגורים בשכירות שחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972, חל עליה;

4.6. דירת מגורים המהווה מלאי עסקי לעניין מס הכנסה;

4.7. דירת מגורים המוחכרת לתקופה שבשלה יש לחוכר זכות במקרקעין בדירת מגורים, לא תימנה כדירתו של המחכיר;

4.8. דירת מגורים שפוצלה בהתאם לכל דין, תחשב כדירת מגורים אחת;

4.9. מספר דירות שחוברו לדירה אחת, ייחשבו כדירת מגורים אחת;

4.10. דירת מגורים אשר בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, לא ניתן להעביר בה זכויות אלא כחלק מנחלה;

4.11. דירת מגורים שהתקבלה בירושה, ובלבד שלא הושכרה בשנה הראשונה לאחר פטירת המוריש - לא תימנה כדירת מגורים בשנה הראשונה כאמור;

4.12. דירת מגורים של יתום משני הוריו שטרם מלאו לו 18 שנים.

5. שומות והצהרות

5.1. הודעת שומה מותנית

5.1.1. המנהל ישלח הודעה לחייב במס, לא יאוחר מה-30 בינואר של כל שנת מס, ובה יקבע המנהל לפי מיטב שפיטתו את הדירות החייבות לשנת המס, וכן את סכום המס השנתי שחב בו חייב במס (להלן: "הודעת שומה מותנית"). הודעת השומה המותנית תכלול פירוט בדבר דירות המגורים שבבעלות החייב במס, האזור כהגדרתו בתוספת שבו נמצאת כל דירה כאמור, שטחה של כל דירה כאמור, הסכום הקובע לגבי כל דירה כאמור, וכן כל מידע אחר הדרוש לצורך עשיית השומה, בהתאם לנתונים המצויים בידי.

5.1.2. בקביעת הדירות החייבות בהודעת השומה המותנית, יבחר המנהל את דירות המגורים שהמס שישולם בעדן **הוא הנמוך ביותר.**

5.1.3. המנהל רשאי, בתוך שמונה חודשים מהמועד שבו שלח לחייב במס הודעת השומה המותנית, אם שוכנע שנפלה בה טעות חשבון - לתקנה, ביוזמתו או לבקשת החייב במס.

5.1.4. מי שחויב בתשלום המס לפי הודעת השומה המותנית, רשאי, בתוך 30 ימים מהמועד שבו קיבל את ההודעה, לבחור דירת מגורים אחרת שבבעלותו כדירה חייבת, באמצעות הגשת הודעה בדבר בחירה כאמור, בטופס שקבע המנהל; לא הגיש הודעה כאמור, לא יהיה רשאי לבחור דירת מגורים אחרת כדירה חייבת באותה שנת מס.

5.1.5. חייב במס אשר לא קיבל הודעת שומה מותנית עד ה-30 במרס של שנת מס, יגיש למנהל, לא יאוחר מה-30 במאי של שנת המס, הצהרה על דירות המגורים שבבעלותו, שבה יפרט, בטופס שקבע המנהל, את העניינים המפורטים לעיל וכן את סכום המס השנתי המגיע בעד הדירות החייבות שבחר בהן. החובה להגיש הצהרה בהתאם לסעיף זה, לא תחול על חייב במס שהגיש קודם לכן הצהרה לגבי אותה שנת מס כאמור בסעיף 5.2.1.

5.2. הצהרה והודעה על שינוי

5.2.1. חל שינוי במהלך שנת המס במספר דירות המגורים שבבעלות חייב במס או בשיעור בעלותו באחת או יותר מהן, או הפך יחיד להיות חייב במס במהלך שנת המס, יגיש החייב במס למנהל הצהרה בתוך 30 ימים מהיום שבו חל השינוי כאמור, שבה יפרט את כל אלה, בטופס שקבע המנהל:

- פרטים בדבר כל דירת מגורים שבבעלותו, ובכלל זה כתובת הדירה ושטחה;
- בחירתו לעניין דירות המגורים שיהיו דירות חייבות;
- סכום המס המגיע לאותה שנת מס בעקבות השינוי נשוא ההצהרה;

• פרטים לגבי השינוי ומועדו.

5.2.2. חייב במס שחל שינוי בשטח דירת מגורים שבבעלותו בשנת המס, לעומת שנת המס הקודמת, יגיש למנהל, עד סוף שנת המס שבה חל השינוי, הודעה על כך בטופס שקבע המנהל.

5.3. סופיות בחירת הדירה החייבת

בחר חייב במס דירת מגורים, כאמור בסעיף 5.1.4 ו-5.1.5 וכן בסעיף 5.2.1 כדירה חייבת, לא יהיה רשאי לשנות את בחירתו באותה שנת מס.

6. מועד תשלום המס

6.1. מחצית מסכום חבות המס תשולם לא יאוחר מיום 30 ביוני בשנת המס.

6.2. יתרת תשלום המס תשולם לא יאוחר מיום 31 בדצמבר בשנת המס.

6.3. באם יחול שינוי בסכום חבות המס בתקופה שמיום 31 במאי עד יום 30 בנובמבר - ישולם המס הנוסף לא יאוחר מיום 31 בדצמבר באותה שנת מס.

6.4. באם יחול שינוי בסכום חבות המס בתקופה שמיום 1 בדצמבר עד יום 31 בדצמבר - ישולם המס הנוסף לא יאוחר מיום 30 ביוני בשנת המס העוקבת לשינוי.

7. הוראות מעבר

7.1. לעניין שנת המס 2017, לא ישלח המנהל הודעת שומה מותנית, ומי שחייב במס בשנת המס האמורה, **יגיש למנהל הצהרה** לגבי אותה שנה, **עד ליום 31 במרץ 2017**, אשר יראו אותה כשומה עצמית ויחולו לגביה כל ההוראות החלות על הצהרה. ההצהרה כאמור תוגש בטופס 7201. למעבר טופס [לחץ כאן](#).

7.2. על אף האמור לעיל, חייב במס שמכר דירת מגורים עד ליום 1 באוקטובר 2017, יהיה פטור מחלק יחסי מהמס השנתי על דירת מגורים חייבת שיבחר בה, כיחס מספר הימים שהיה בעליה של הדירה הנגרעת באותה שנת מס ל-365 ימים, **ובלבד שלא מדובר במכירה לקרוב**. (נבקש לציין כי בהתאם לטופס הדיווח, האמור חל על **דירה אחת** לפי בחירת הנישום).

7.3. שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, יקבע תנאים וסכומים למתן מענק לחייב במס שלא רכש דירת מגורים מיום 16 בדצמבר 2016 ומכר דירת מגורים עד ליום 1 באוקטובר 2017 למי שאינו קרוב, בתנאים שיקבע ובלבד שהוא היה חייב במס ביום תחילתו של חוק זה. במידה ולא יעמוד החייב במס בתנאים שיקבעו, יוחזר המענק ויחולו על גביית המענק הוראות הגבייה, בהתאם להוראות פקודת המסים (גבייה).

7.4. לאור האמור לעיל, על כל מי שמחזיק בשלוש דירות או יותר, לבחון את אופן הגשת הטפסים והכנת המסמכים הדרושים לצורך ההצהרה שתוגש למנהל במועד שנקבע וכן, נדרשת בחינת היבטי המס ביחס למכירת דירת מגורים, באם מעוניין ה"חייב במס" למכור דירת מגורים עד ליום 1 באוקטובר 2017, על מנת להימנע מהטלת המס בגין הדירה הספציפית.

8. מענק לתשלום סכום מס השבח

8.1. בסעיף 148(ד) להוראות המעבר, כפי פורסמו במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018) התשע"ז-2016, 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.

8.2. התנאים לקבלת המענק

ביחס לאמור לעיל, יצוין כי ביום 24 בינואר 2017 פורסמו ברישומים "תקנות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2017 ו-2018) (מענק לחייב במס ריבוי דירות בעד מכירת דירה) התשע"ז-2017" (להלן: "התקנות"), בהתאם לתקנות התנאים לקבלת המענק הינם:

8.2.1. המוכר היה חייב במס, מיום תחילתו של החוק עד מועד מכירת הדירה.

8.2.2. המכירה דווחה לפי סעיף 73 לחוק 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.

8.2.3. המוכר הגיש יחד עם הצהרתו על מכירת הדירה לפי סעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין, את כל אלה:

8.2.3.1. בקשה לקבלת המענק בטופס שקבע המנהל לפי סעיף 137 לחוק.

8.2.3.2. הצהרה שלפיה אין בכוונתו לרכוש דירת מגורים כהגדרתה בסעיף 9(ג) לחוק מיסוי מקרקעין עד יום 31 בדצמבר 2020.

8.2.4. בעד המכירה המוכר חייב במס שבח.

8.2.5. המכירה אינה אחת מאלה:

8.2.5.1. מכירה לקרוב כאמור בסעיף 148(ד) לחוק.

8.2.5.2. מכירה שנעשתה בלא תמורה.

8.2.5.3. מכירה שחל לגביה סעיף 5(ב) לחוק מיסוי מקרקעין.

8.2.6. דירת המגורים נמכרה ליחיד תושב ישראל שהוא משפר דיור או שאין לו דירת מגורים כהגדרתה בסעיף 9(ג) לחוק מיסוי מקרקעין

8.2.7. המוכר לא רכש דירת מגורים כהגדרתה בסעיף 9(ג) לחוק מיסוי מקרקעין מיום 16 בדצמבר 2016 עד מועד קבלת המענק.

8.3. זכאות למענק

8.3.1. הזכאות מותנית בכך שהמוכר לא רכש דירת מגורים כהגדרתה בחוק מיסוי מקרקעין בתקופה שממועד קבלת המענק ועד יום 31 בדצמבר 2020.

8.3.2. לעניין זה, במידה ורכש המוכר דירה לאחר יום 1 באוקטובר 2017 ברכישה שבעדה שילם מס רכישה יראו אותו כאילו לא רכש דירה.

8.3.3. על אף האמור בכל דין ובכל הסכם, יראו יחיד ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים כרוכש אחד.

8.4. הגבלת מספר המענקים

8.4.1. לא יינתן מענק למוכר אחד בעד מכירת יותר מ־3 דירות מגורים שבבעלותו.

8.4.2. לעניין זה, על אף האמור בכל דין ובכל הסכם, יראו יחיד ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים כמוכר אחד.

8.5. אופן תשלום המענק

8.5.1. 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.

8.5.2. המענק ישולם על ידי זיכוי חשבונו של המוכר בבנק, לפי פרטים שמסר למנהל בבקשה.

8.5.3. 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.

8.6. החזר המענק

8.6.1. לא עמד החייב במס בתנאים שקבע השר בתקנות כאמור, **יוחזר המענק** ויחולו על גביית המענק הוראות פקודת המסים (גבייה).

8.6.2. השבת המענק תוך 30 ימים מהמועד שבו רכש את הדירה או חלק ממנה.

8.6.3. 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.

8.6.4. סכומים שיש להחזירם יוחזרו בתוספת הפרשי הצמדה לתקופה שמיום התשלום ועד ליום החזר.

8.7. תחילתם של תקנות אלה החל ביום 1 בינואר 2017.

9. רשימת הטפסים שנדרש להגיש

9.1. כאמור, לעניין שנת המס 2017 לא ישלח המנהל הודעת שומה מותנית, ומי שחייב במס בשנת המס האמורה, יגיש למנהל הצהרה לגבי אותה שנה, עד ליום 31 במרץ 2017, אשר יראו אותה כשומה עצמית ויחולו לגביה כל ההוראות החלות על הצהרה. לפיכך, פרסמה רשות המסים את טופס הדיווח, טופס 7201 (לקישור לטופס 7201 [לחץ כאן](#)).

9.2. כמו כן, קיימות האפשרות לקבלת מענק (כמפורט בסעיף 8 לעיל) וכן, יצוין כי ישנה אפשרות נוספת להפקיד את כספי תמורת המכירות עד לתקרה שנקבעה, בקופת גמל להשקעה וקבלת פטור ממס על הרווחים בהתאם לתנאים שנקבעו (לגבי הפקדה בקופ"ג – ניתן להפקיד לקופה עד ליום 31 בדצמבר 2017 ובתנאי שהמכירה בוצעה לפני מועד ההפקדה, גם אם המכירה הינה לאחר 1 באוקטובר 2017).

ביחס לאמור לעיל, יצוין כי רשות המסים פרסמה טופס 7202 לצורך דיווח על הכוונה לממש את הדירה ו/או לתביעת אחת מההטבות לעיל (לקישור לטופס 7202 [לחץ כאן](#)).

10. חישובים הקשורים לדיווח ביחס למס ריבוי דירות

10.1. לצורך בדיקת סכום המס הצפוי ובדיקת הזכאות לפטור/חיוב חלקי ביחס למס ריבוי דירות פותחו על ידי רשויות המס היישומים הבאים:

10.1.1. מחשבון לחישוב הסכום הקובע וחישוב מס ריבוי דירות כפי שיש לכלול בטופס 7201. למעבר למחשבון [לחץ כאן](#).

10.1.2. מחשבון לבדיקת זכאות לפטור/חיוב חלקי כולל לחישוב מס ריבוי דירות.

למעבר למחשבון [לחץ כאן](#).

10.2. רשות המיסים מבהירה כי תוצאת החישוב כאמור, אינה משקפת בהכרח את מחיר או שווי הדירה אלא קירוב לממוצע מחירי הדירות באזור בו ממוקמת הדירה, המבוסס על הערכה סטטיסטית על פי מאפייני האזור שבו הדירה נמצאה ושטחה.

11. לאור האמור לעיל, על כל מי שמחזיק בשלוש דירות או יותר, לבחון את אופן הגשת הטפסים ולפעול בהתאם להוראות היישומיות שפורסמו. חייב במס יכין את המסמכים הדרושים לצורך ההצהרה שתוגש למנהל עד ליום 31 במרץ 2017 וכן, באם מעוניין ה"חייב במס" למכור דירת מגורים, עד ליום 1 באוקטובר 2017, על מנת להימנע מהטלת המס בגין הדירה הספציפית, עליו להגיש את הטופס הרלוונטי לכך.

לייעוץ ושאלות בנושא ניתן לפנות למחלקת המסים של משרדנו:

יגאל מנשרוב, רו"ח

טל': 03-7106689

Igal.Manasherov@il.gt.com

עומר פלד

טל': 03-7106676

Omer.Peled@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'