

ביה"ס לפרקטיקה משפטית בע"מ

כנסו לאתר שלנו: www.practika.co.il
מרכז עזריאלי – המגדל העגול, קומה 34
רחוב מנחם בגין 132, תל אביב 67011
טל. 03-7711770; פקס. 03-7711771
mail: practika@bezeqint.net



השתלמות עריכת הסכם מכר ורכישה

של דירות מגורים

חומר למפגש מס' 5

חוברת 2

6.6.21

מרצה:

עו"ד שי עינת, רו"ח

הנכם מוזמנים להיכנס לאתר שלנו
ולתעדכן בכל עת: www.practika.co.il ואם
בפייסבוק – "פרקטיקה משפטית"

מיסוי דירות מגורים – מס רכישה



מרצה – עו"ד שי עינת, רו"ח

רח' מנחם בגין 132

מגדלי עזריאלי- מגדל עגול קומה 35

03-7711777

www.practika.co.il

עו"ד ור"ח שי עינת - טל' 03-7377111

מס רכישה – רקע

- מס הרכישה הוא מס המוטל על "רוכש זכות במקרקעין".
- המס מוטל על פי סעיף 9 לחוק מס שבח מקרקעין, הסעיף מהווה סעיף מסגרת לתקנות.
- שיעורי המס נקבעים על פי התקנות, למעט שיעורי המס על דירת מגורים.

עו"ד ור"ח שי עינת - טל' 03-7377111

1

שיעורי מס הרכישה - סיכום

- לגבי דירת מגורים - שיעור מס מדורג כדלקמן:
- דירה יחידה - 0% , 3.5% , 5% , 8% , 10%
- דירת מגורים נוספת - מדרגות : 5% , 6% , 7% , 8% , 10%.
- לגבי זכויות אחרות במקרקעין : קרקע, חנות, משרד, בניין, מלאי - 6%.

עו"ד ור"ח שי עינת - טל' 03-7377111

2

מדרגות מס רכישה - רכישת דירה

- על חלק השווי שעד 1,747,865 ש"ח : 0%
- על חלק השווי שבין 1,747,865 ₪ - 2,073,190 ש"ח - 3.5%
- על חלק השווי שבין 2,073,190 ₪ - 5,348,565 ש"ח - 5%
- על חלק השווי שבין 5,348,565 ₪ - 17,828,555 ש"ח
- על חלק השווי שמעל 17,828,555 ₪ - 10%

עו"ד ור"ח שי עינת - טל' 03-7377111

3

מדרגות מס רכישה - דירה נוספת

- על חלק השווי שעד 1,294,770 ₪ - 5% ;
- 1,294,770 - 3,884,295 - 6%
- 3,884,295 - 5,348,565 - 7%
- 5,348,565 - 17,828,555 - 8%
- מעל 17,828,555 - 10%

עו"ד ור"ח שי עינת - טל' 03-7377111

4

"דירת מגורים" - לעניין מס רכישה

- "דירת מגורים" מוגדרת בסעיף 9 (ג) :
- (1) "דירה המשמשת או המיועדת לשמש למגורים, ובדירה שבנייתה טרם נסתיימה, למעט דירה שאין התחייבות מצד המוכר לסיים את הבנייה".
- (2) "זכות במקרקעין שנמכרה לקבוצת רכישה לגבי נכס שהוא דירה המיועדת לשמש למגורים"

עו"ד ור"ח שי עינת - טל' 03-7377111

5

"דירה יחידה" - סיכום התנאים

- הדירה שרכש היא **דירתו היחידה** של יחיד **תושב ישראל**. לעניין זה, "רוכש" כולל בן/בת זוג (למעט בני זוג המתגוררים דרך קבע בנפרד), וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים (למעט ילד נשוי).
- הדירה הנרכשת תחשב "דירה יחידה" של הרוכש גם בכל אחד מהמקרים הבאים:
 - לרוכש יש, נוסף על הדירה הנרכשת, דירת מגורים שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני 1/1/1997.
 - לרוכש יש, נוסף עליה, דירת מגורים שחלקו בה אינו עולה **על שליש** ולגבי דירה שנתקבלה בירושה אינו עולה על מחצית.
 - גם אם רכש דירה חלופית כמשמעותה בסעיף 49 ה(א).

עו"ד ור"ח שי עינת - טל' 03-7377111

6

דירה יחידה - סיכום התנאים - המשך

- בבעלות הרוכש דירת מגורים אחת נוספת לדירה שרכש והיא נמכרה תוך **18 חודשים ממועד רכישת הדירה החדשה**.
- אם רכישת הדירה הייתה מקבלן - עליו למכור את הדירה "הישנה" תוך **12 חודשים** מיום שהדירה "החדשה" אמורה להימסר לידיה על פי ההסכם עם הקבלן, לפי המאוחר.
- אם חל עיכוב במסירת החזקה בשל נסיבות שאינן בשליטתו של הרוכש - תוך 12 חודשים מהמועד שבו **נמסרה** לידיה החזקה בדירה בפועל בדירה "החדשה". לעניין זה קבלת החזקה בפועל, משמעה, חתימה על פרוטוקול מסירת הדירה או קבלת מפתח.

עו"ד ור"ח שי עינת - טל' 03-7377111

7

שינויים בתקופת הגרייס - שימו לב!

- אם תקופת הגרייס במכירת הדירה המקורית מסתיימת בתקופה שבין 1.3.20-30.6.21 הוא מקבל דחיה נוספת של 16 חודשים למועד מכירת הדירה המקורית (הקלה בעקבות חוק הקורונה).
- אם ירכוש את הדירה החדשה לאחר 7.7.21 תקופת הגרייס מוארכת ל-24 חודשים (תיקון מס' 85 לחוק).

עו"ד ור"ח שי עינת - טל' 03-7377111

8

דוגמא מס' 1

שלמה רכש דירת מגורים מקבלן ביום 01.02.2017 בעלות של 2,000,000 ₪. חשב את מס הרכישה בהנחה שזו דירתו היחידה.

עד סכום של 1,747,865 ₪ - אפס מס
(2,000,000 - 1,747,865) = 252,135 ₪ * 3.5% = 8,824 ₪

סה"כ מס רכישה לתשלום - 8,824 ₪

עו"ד ור"ח שי עינת - טל' 03-7377111

9

דוגמא מס' 2 - המשך

חשב את מס הרכישה בהנחה שזו אינה דירתו היחידה.

$$64,738 = 5\% \times 1,294,770$$

$$42,360 = 6\% \times (2,000,000 - 1,294,770) \rightarrow$$

$$\text{סה"כ מס רכישה} = 107,098 \text{ ₪}$$

מס רכישה ברכישת מחסן/חניה

- אם המחסן/חניה יהיו צמודים לדירת המגורים לפי צו בתים משותפים יראו את המחסן/חניה כחלק מדירת המגורים.
- אם המחסן/חניה לא יהיו צמודים לדירת המגורים לפי צו בתים משותפים יראו את המחסן/החניה כזכות אחרת ובהתאם תחויב הרכישה.

הקלות מיוחדות

1. רכישת דירה ע"י נכה/עיוור/משפחה של חייל שנספה.
2. עולה חדש.
3. לרשימה המלאה - עיינו בתקנות מס רכישה.

עו"ד ור"ח שי עינת - טל' 03-7377111

12

האמור במצגת זו אינו תחליף לקבלת יעוץ פרטני.
ט.ל.ח

משרד עו"ד ור"ח שי עינת - משרד עורכי דין - דיני מסים
טלפון: 03-7711777
רח' מנחם בגין 132 תל אביב
מרכז עזריאלי- מגדל עגול קומה 35



עו"ד ור"ח שי עינת - טל' 03-7377111

13