

# 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](http://www.practika.co.il)

# 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.

# 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%.

# מדרגות מס רכישה - רכישת דירה

- על חלק השווי שעד 1,747,865 שח : 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%

# 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%

# "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"

# "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).

# 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.



# 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).

# 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.

$$\begin{aligned} &\text{עד סכום של } 1,747,865 \text{ ₪} - \text{אפס מס} \\ &= (2,000,000 - 1,747,865) = 252,135 \text{ ₪} * 3.5\% = 8,824 \text{ ₪} \end{aligned}$$

סה"כ מס רכישה לתשלום – 8,824 ש"ח

## דוגמא מס' 2 - המשך

חשב את מס הרכישה בהנחה שזו אינה דירתו היחידה.

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

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

$$סה"כ מס רכישה = 107,098 ₪$$

# 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.



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

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