



ינואר 2017



עדכון לקוחות: מס ריבוי דירות

"מס ריבוי דירות" אושר לאחרונה במסגרת חוק ההסדרים¹ שפורסם ביום 29.12.2016. לשם הנוחות, רצ"ב סקירת עקרונות המס², כמפורט להלן:

1. עקרונות המס:

- 1.1. המס יחול על יחיד שבעלותו מספר דירות בשיעור מצטבר של 249% ומעלה. במסגרת זו יצורפו גם זכויות של יחיד בדירות המוחזקות על ידו באמצעות איגוד שבו יש ליחיד זכויות.
- 1.2. יחיד המחזיק בשיעור דירות מצטבר העולה על 249% יהיה פטור מתשלום המס בגין 2 דירות, לפי בחירתו.
- 1.3. המס יהיה בשיעור של 1% משווי כל דירה חייבת, אך לא יעלה על 18,000 ₪ בגין כל דירה חייבת.
- 1.4. יחיד אשר בבעלותו דירות בשיעור מצטבר העולה על 249% ושווין יחד (למעט דירת מגוריו) אינו עולה על סך של 1.15 מיליון ₪ יהיה פטור מתשלום המס. ככל ששוויון של הדירות להשקעה עולה על סך של 1.15 מיליון ₪, אך אינו עולה על סך של 1.4 מיליון ₪, ישולם מס חלקי בהתאם לנוסחה הקבועה בחוק.

1. תשומת הלב שהוגשו מספר עתירות, בין היתר, כנגד חוקיותו של מס זה.

2. תשומת הלב שמשם זה, ביחד עם הגדלת שיעורי מס הרכישה לדירות נוספות, עלויות המימון, מגבלות האשראי ושיעורו החדש של מס היסך, מהווים החרפה של נטל המיסים על דירות "משקיעים", וזאת כחלק מהמגמה להגדלת היצע הדירות.

2. דגשים חשובים:

2.1. **יחיד הינו:** יחיד ובן זוג, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים, כבעלים אחד.

תשומת הלב מוסבת, בין היתר, לנקודות הבאות:

2.1.1. דירה המוחזקת על ידי איגוד מעטים (עד 5 בעלים) תיכלל במניין הדירות של היחיד על פי שיעור החזקתו באותו איגוד.

2.1.2. גם במקרה בו קיים הסכם ממון בין בני זוג לפיו דירה הינה בבעלותו הבלעדית של אחד מבני הזוג - תיכלל הדירה במניין הדירות של בני הזוג.

2.2. **דירה הינה:** דירה שבנייתה הושלמה והמיועדת למגורים לפי טיבה או לפי התכנית החלה עליה או המשמשת למגורים. מהגדרה זו, נובעות המסקנות הבאות:

2.2.1. דירה המשמשת לעיסוק מסחרי (כגון: חנות/מרפאה/משרד) תיכלל במניין הדירות להשקעה של הנישום.

2.2.2. דירה שבנייתה טרם הושלמה לא תיכלל במניין הדירות.

2.2.3. דירת מגורים אשר פוצלה כדין תיכלל במניין הדירות כדירה אחת - לאור לשון החוק ייתכן שדירה שפוצלה שלא כדין תיכלל במניין הדירות כמספר הדירות להן פוצלה.

2.2.4. דירות מגורים שחוברו לדירת מגורים אחת תחשבנה כדירת מגורים אחת.

2.2.5. דירה שנתקבלה בירושה לא תיכלל במניין הדירות להשקעה בשנה הראשונה לפטירת המוריש, ובלבד שלא הושכרה.

*המפורט בסעיפים 2.2.1 - 2.2.5 לעיל, הינו רשימה תמציתית ובלתי ממצה של סוגי הנכסים אשר יכללו או לא יכללו במניין דירות החייב.

2.3. **קביעת השווי:** שווי הדירה יקבע בהתאם לנוסחה הקבועה בחוק הכוללת מספר פרמטרים.

הפרמטרים הם: (1) ערך פריפריאליות (2) ערך חברתי-כלכלי (3) שטח הדירה.

ערכים 1 ו-2 מושפעים בעיקר ממיקום הדירה וייקבעו בהתאם לפרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. שטח הדירה ייקבע בהתאם למופיע בחיוב הארנונה/אישור הזכויות/היתר הבנייה, לפי בחירת הנישום.

רשות המיסים השיקה מחשבון שווי אשר יקבע את שווי הדירה אוטומטית בהתאם לנוסחה הנ"ל.

3. מענק לחייבי מס ריבוי דירות שמכרו דירותיהם:

3.1. **פטור מס בגין דירה שתימכר עד ליום 1.10.2017:** חייב במס אשר ימכור דירה חייבת עד ליום 1.10.2017 יהיה פטור מתשלום המס בו היה חב בתשלום בגין דירה זו עד למועד מכירתה, זאת, בכפוף לכך, שהחייב היה בעל דירת המגורים הנמכרת ביום אישור החוק ובתנאי נוסף כי מכירת הדירה אינה לקרוב.³

3.2. **בהתאם להחלטת ועדת הכספים מיום 5.1.2017 ובהתאם להודעת רשות המיסים מיום 5.1.2017 יוענק מענק לחייבי מס ריבוי דירות שמכרו דירותיהם:** חייב במס (מי שבבעלותו שלוש דירות או יותר) המוכר דירה יהיה זכאי למענק בגובה חבות מס השבח בגין מכירת הדירה עד לתקרה של 85,000 ש"ח, זאת בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים, להלן:

3.2.1. על המכירה להתבצע מיום 1.1.2017 ועד ליום 1.10.2017.

3.2.2. על המכירה להיות בתמורה ולא לקרוב (לא יינתן מענק בגין עסקת מתנה).

3.2.3. רוכש הדירה הינו חסר דיור או לחלופין בעל דירה יחידה שיצהיר כי הינו מתחייב למכור את דירתו הישנה בתוך 18 חודשים מיום רכישת הדירה (משפר דיור).

3. תשומת הלב, כי במקרה בו חייב במס יבקש למכור מספר דירות רב בתקופה קצרה רשות המיסים עלולה לראות בעסקאות אלו עסקאות אקראי אשר ימוסו בהתאם לפקודת מס הכנסה ולא על פי חוק מיסוי מקרקעין.
"קרוב" - כהגדרת מונח זה בחוק מיסוי מקרקעין.

3.2.4. המענק יינתן במכירת שלוש דירות בלבד.

3.2.5. המוכר לא רכש (ולא ירכוש) דירת מגורים מיום 16.12.2016 ועד ליום 31.12.2020, למעט דירת מגורים יחידה.

אדם שבבעלותו שלוש דירות (או יותר) אך הינו פטור ממס ריבוי הדירות, מכיוון ששווי דירותיו להשקעה אינו עולה על 1,150,000 ₪, כמפורט בסעיף 1.4 לעיל, יהיה זכאי למענק בסך השווה ל-50% מחבות מס השבח בגין מכירת דירה וזאת עד לתקרה של 15,000 ₪.

המענק יועבר לחשבון הבנק של המוכר לאחר תשלום מס השבח או יקוזז מחבות מס השבח של המוכר, לפי בחירת המוכר.

4. תחולה:

תחולתו של חוק ההסדרים הינה לשנות התקציב 2017 - 2018 וכפועל יוצא מכך גם תחולתו של המס ה"ל.

נשמח לעמוד לרשותכם בכל שאלה ו/או הבהרה בעניין זה.



עו"ד אביב אורינבסקי

avivu@gornitzky.com ✉



עו"ד אבירם הנדל, שותף

handel@gornitzky.com ✉



עו"ד שלומי כהן, שותף

shlomic@gornitzky.com ✉