

משרד 1832 (9)
מרץ 2017

אדונים נכבדים,

הנדון: מכירת דירה ע"י חייב במס ריבוי דירות

בחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018) נקבע כי יוטל מס ריבוי דירות.

במסגרת התיקון נקבעה בין השאר הטבה למוכרי דירות בשנת 2017.

ביום 25.1.2017, 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").

התקנות קובעות, כי חייב במס שמכר דירת מגורים ליחיד תושב ישראל שהוא משפר דיור או שאין לו דירת מגורים, בתקופה 1.1.2017-1.10.2017 יהיה זכאי למענק בגובה מס השבח בו הוא חייב בגין המכירה האמורה עד לסכום של 85,000 ש"ח, אלא אם מדובר במי שבבעלותו 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.

קבלת המענק מוגבלת לשלוש מכירות והיא מותנית במספר תנאים מצטברים, כקבוע בתקנות, ובכלל זאת שהמכירה לא נעשתה ללא תמורה ולא לקרוב משפחה ושאיין מדובר במכירה שהיא שינוי ייעוד לפי סעיף 5(ב) לחוק מיסוי מקרקעין.

בנוסף לפרסום התקנות פורסם ברשומות צו ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2017 ו-2018) (מענק לחייב במס ריבוי דירות בעד מכירת דירה), התשע"ז-2017 ("הצו").

בצו בוצע שינוי במבנה הנוסחה הקובעת את גובה מס ריבוי הדירות, כשמטרת השינוי האמור להבטיח שכל שהדירה ממוקמת באיזור עם מדד כלכלי חברתי נמוך יותר עם מדד פריפריאליות נמוך יותר, כך הסכום הקובע לחיוב במס יהיה נמוך יותר.

לצורך הגשת הצהרה ובקשה לקבלת הטבות בגין מכירת דירת פורסמו 2 טפסים אשר מצורפים לחוזר

טופס 7201 – הצהרה על ריבוי דירות לשנת 2017
טופס 7202 – מכירה דירה ע"י חייב במס ריבוי דירות

כחלק מהיערכותה ליישומן של מס ריבוי דירות, רשות המסים פרסמה לציבור באתר האינטרנט, מחשבון לחישוב הסכום הקבוע והמס לתשלום לדירה בקישור הבא:

<https://www.misim.gov.il/svDira3/simulator.aspx>

בכבוד רב,

קרלמן - רואי חשבון

7201



את הטופס יש לשלוח באחת מהדרכים הבאות:

1. בפקס שמספרו: 076-8093380

2. במייל: RDIROT@taxes.gov.il

3. במכתב לכתובת:

מרכז תמיכה מיסוי מקרקעין
ת"ד 1170, ירושלים 91010**הצהרה על ריבוי דירות לשנת 2017**

בהתאם לסעיף 148(ב) לחוק ההתייעלות הכלכלית

(תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 - 2018) התשע"ז - 2016

א. פרטי החייב/ת במס⁽¹⁾

מספר זהות	שם פרטי	שם משפחה	כתובת למשלוח דואר	מספר סלפון

ב. פרוט כלל דירות המגורים⁽²⁾ שבבעלות/בעלותינה⁽³⁾ ביום 1.1.2017

סכום המס ⁽⁶⁾	החלק/גוש	כתובת הדירה (שם היישוב, רחוב ומספר בית, מספר זיהוי)	שטח הדירה ⁽⁴⁾	החלק שבעלותי	סרטי בעל הדירה (שם פרטי/שם איגוד ומספרו)	הסכום הקובע ⁽⁵⁾ עפ"י הנוסחה	לא למיסוי	לא למיסוי

לדעתך, עפ"י הוראות החוק, בחירת הדירות שלא ימוסו עפ"י ההצהרה הינה סופית לשנת המס האמורה

ג. סכום המס הכולל לתשלום הוא _____ ₪ בעד הדירות החייבות כפי שבחרתי

את סכום המס יש לשלם ב- 2 תשלומים, 50% עד 30 ביוני ו- 50% עד 31 בדצמבר.

(על איחור בתשלום יוטלו ריבית, הפרשי הצמדה וקנסות)

אם הנך מחויק/ה יותר מ- 10 דירות, יש לצרף טופס נוסף עם פרטיהן

ד. הצהרת החייב/ים

ידוע לי כי עלי להצהיר את האמת וכי אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן.

הנני/הננו מצהיר/ים בזאת כי כל הפרטים בהצהרה זו הם נכונים, שלמים ומדויקים.

תאריך	שם	חתימה
_____	_____	_____
תאריך	שם	חתימה
_____	_____	_____

לשימוש המשרד

הטופס התקבל בתאריך _____

הטופס נקלט בתאריך _____

ההצהרה נקלטה במערכת בתאריך _____

תאריך	שם	חתימה	תאריך	שם	חתימה
_____	_____	_____	_____	_____	_____

דברי הסבר

- (1) **חייב במס** - יחיד שהוא בעלים של מספר דירות מגורים ששיעור הבעלות שלו בהן הוא 249% או יותר. לעניין מס זה, יראו, על אף האמור בכל דין ובכל הסכם, יחיד וכן זוגו למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד וילדיהם עד גיל 18 כבעלים אחד. במקרה של הצהרה בשם התא המשפחתי יש לציין את פרטי שני בני הזוג בסעיף 1 - "פרטי החייב במס". במקרה שלילד מתחת לגיל 18 יש בעלות בדירת מגורים יש לדווח עליה בסעיף 2 - "פרטי דירות המגורים".
- חייב במס ישלם, **מס שנתי** בעד כל דירת מגורים שהייתה בבעלותו בכל שנת המס, למעט שתי דירות לפי בחירתו. הצהרה על מכירה/רכישה של דירה במהלך השנה שמשפיע על החיוב במס תדווח למנהל בהתאם להוראות סעיף 122(א) בטופס ייעודי.
- (2) **דירת מגורים** - דירה או חלק ממנה, שבנייתה הושלמה, הנמצאת בישראל או באזור כהגדרתו בסעיף 16א(א) לחוק מיסוי מקרקעין, והיא מיועדת למגורים לפי טיבה או לפי התכנית החלה עליה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, או משמשת למגורים.
- יראו כדירת מגורים בבעלותו של יחיד גם דירת מגורים שהיא בבעלותו של איגוד מעטים, אם יש ליחיד זכויות באיגוד.
- בחוק נקבעו הגדרות לדירת מגורים אשר לא יימנו לצורך הטלת מס כגון דירה המושכרת למגורים בשכירות שחוק הגנת הדייר חל עליה, דירה שמהווה מלאי עסקי בידי בעליה, דירת ירושה בשנה הראשונה ממועד פטירת המוריש ככל שלא הושכרה ועוד. דירה שמוצלה בהתאם לכל דין תחשב כדירה אחת, כך גם יראו מספר דירות שחוברו לדירה אחת.
- (3) **בעל** - מי שיש לו זכות במקרקעין בדירת מגורים.
- (4) **שטח הדירה** - שטח הנכס שעל בסיסו נעשה החיוב בארנונה של השנה שקדמה לשנת המס או שטח הדירה שמופיע באישור זכויות או בהיתר הבניה, לפי בחירת הנישום. על שינוי בשטח דירה בשנת המס יש לדווח למנהל בהתאם להוראות סעיף 122(ב) בטופס ייעודי.
- (5) **הסכום הקובע** - סכום המהווה בסיסי לחיוב במס שמהווה תוצאת חישוב ע"פ נוסחה שנקבע בחוק המביאה בחשבון את גודל הדירה ומיקומה.
- (6) **סכום המס** - מס ריבוי דירות יעמוד על שיעור של 1% מהסכום הקובע כפי שחושב לפי הנוסחה שבחוק. ככל שהחלק שבבעלות החייב קטן מ-100% יוכפל סכום המס בחלק שבבעלותו. סכום המס השנתי לא יעלה על 18,000 ₪ לדירה (סכום שיתואם אחת לשנה).
בחוק נקבע מנגנון פטור/חיוב חלקי במקרה של בעלות בדירות בעלות סכום קובע נמוך:
 אם סך הסכום הקובע לכל הדירות למעט הדירה בעלת הסכום הקובע הגבוה ביותר הינו עד 1,150,000 ₪ יינתן פטור (עדיין חייב בהגשת הצהרה).
 אם הסך הנ"ל הינו בין 1,150,000 ₪ ל- 1,399,000 ₪ יקבע חיוב חלקי.
- לשיירותכם**, פותח באתר רשות המיסים מחשבון לחישוב הסכום הקובע לדירה והמס לתשלום וכן מחשבון לחישוב זכאות לפטור/חיוב חלקי.

הדברים המובאים בטופס ובדברי ההסבר הינם כלליים ואינם באים במקום הודאות החוק



טופס זה יש לצרף להצהרה המוגשת
עפ"י סעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין

מכירת דירה ע"י חייב במס ריבוי דירות

בקשה לקבלת פטור ממס ריבוי דירות, מענק ואישור הפקדה בקופת גמל
עפ"י הוראות חוק מס ריבוי דירות ותקנות בדבר מענק לחייב במס ריבוי דירות בעד מכירת דירה
(לשימוש ע"י חייב במס ריבוי דירות שמכר דירת מגורים מיום 1.1.2017 ועד 1.10.2017 ולגבי הפקדה בקופת גמל עד 30.12.2017)
(סמך/י² בריבוע המתאים)

א. פרטי המוכר/ים

שם מלא	מספר זהות	כתובת למשלוח דואר	מספר טלפון לבידודים

ב. פרטי הדירה הנמכרת

תת-חלקה	חלקה	גוש	כתובת הנכס

ג. כללי

הנני חייב/ת במס ריבוי דירות כהגדרתו בחוק כן לא

בגין היותי חייב/ת במס ריבוי דירות הגשתי הצהרה במועד החוקי כן לא

בגין מכירת הדירה הנ"ל, הגשתי הצהרה כחוק למנהל מס שבח כן, לא

הדירה נמכרה לקרוב לא כן

ד. בקשה לפטור ממס ריבוי דירות

הדירה הנמכרת עומדת בתנאי החוק לפטור ממס ריבוי דירות עפ"י הוראות סעיף 148(ג) לחוק כן לא

את הפטור אבקש לקבל לגבי: הדירה הנמכרת

דירה אחרת שבבעלותי, שפרטיה הם: _____

סכום המס השנתי המגיע בעקבות בקשת הפטור _____ ש

הודעה זו מהווה הצהרה על שינוי שחל במהלך שנת המס כאמור בסעיף 122(א) לחוק.

ה. בקשה לקבלת מענק בגין מכירת דירה ע"י חייב במס ריבוי דירות

הדירה הנמכרת עומדת בתנאי ההזכאות למענק כפי שנקבעו בסעיף 148(ד) לחוק ובתקנות כן לא

1. גובה המענק

אבקש אישור למענק בסכום של _____ ש המגיע במכירת דירה חייבת במס ריבוי דירות (המענק יהיה בגובה מס השבח או 85,000 ש לפי הנמוך)

אבקש אישור למענק בסכום של _____ ש המגיע במכירת דירה ע"י חייב שהיה זכאי לפטור (המענק יהיה בגובה מחצית מס השבח או 15,000 ש לפי הנמוך)

2. תנאים יחודיים למענק (נוסף על הכללים)

הדירה נמכרה ללא תמורה לא כן

הדירה נמכרה לפי הוראות סעיף 5(ב) לחוק מיסוי מקרקעין לא כן

בכוונתי לרכוש דירת מגורים חדשה עד ליום 31.12.2020 (למעט דירה יחידה)*

רכשתי דירת מגורים מיום 16.12.2016 ועד למועד קבלת המענק

בעד המכירה אני חייב/ת במס שבח

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

קיבלתי כבר מענק בגין מכירת 3 דירות אחרות (כולל תא משפחתי)

3. אופן קבלת המענק

אבקש להעביר את המענק לשומת מס השבח שנקבע לי כתשלום על חשבון המס (במקרה זה אין צורך בתשלום מס השבח שעד גובה המענק)

או

אבקש להעביר את המענק לחשבון הבנק שלי (במקרה זה יש לשלם את מלוא מס השבח ולצרף לבקשה צילום המחאה הכוללת את פרטי חשבון הבנק האישי של המוכר)

* יודגש ויובהר כי אם תרכוש דירה חדשה (למעט דירה שתמוסה ע"פ מדרגות מס רכישה לדירה יחידה) עד ליום 31.12.2020, תחוייב בהחזר המענק בצירוף הצמדה.

מספר זהות _____ עמוד 2 מתוך 2 7202

ג. בקשה לקבלת אישור הפקדה בקופת גמל להשקעה

הדירה נמכרה לפני מועד ההפקדה (המועד האחרון להפקדה 31.12.2017) כן לא

הדירה הנמכרת היתה בבעלותי לפני יום 16.12.2016 כן לא

הדירה נמכרה לרוכש תושב ישראל שיש לו דירה יחידה כהגדרתה בסעיף 9(ג1ג)(4) לחוק מיסוי מקרקעין, או לרוכש כאמור שאין לו דירה כן לא

קיבלתי כבר אישור הפקדה בקופת גמל מטובת במכירה קודמת לא כן

סכום האישור המבוקש (עד 2,500,00 ₪ או שווי המכירה, לפי הנמוך ובהפחתת אישור הפקדה קודמת, ככל שניתנה) _____ ₪

* השומה ליבך לתנאים למשיכת הרווחים כפי שפורטו בסעיף 150 לחוק.

ז. הצהרת המבקש/ים

ידוע לי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן.

הנני מצהיר/ה בזאת כי כל הפרטים בהצהרתי זו הם נכונים, שלמים ומדויקים.

תאריך _____ שם _____ חתימה _____

ח. אימות החתימות ע"י עורך-דין

אני, _____ מאשר/ת בזה כי בתאריך _____ / / _____ הופיעו/ו בפני מספר רישון _____ שם _____

_____ מספר זהות _____ שם _____

_____ מספר זהות _____ שם _____

זיהיתי אותם עפ"י מספרי הזהות ולאחר שהוזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת, חתמו בפני על הצהרה זו

תאריך _____ חתימה _____

דברי הסבר לטופס

1. הקלות במכירת דירה
 חוק מס ריבוי דירות (להלן: "החוק") קובע כי חייב במס שימכור דירת מגורים חייבת במס שבח מיום 1.1.2017 ועד ליום 1.10.2017 יהיה זכאי להטבות, בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בחוק ובתקנות לכל הטבה, כדלהלן:
 1.1 פטור ממס ריבוי דירות על התקופה שהדירה הנמכרת הייתה בבעלותו מיום 1.1.2017 ועד ליום המכירה וזאת לגבי דירה אחת (הנמכרת או אחרת) ע"פ החלטת החייב.
התנאים לפטור מופיעים בסעיף 148(ג) לחוק.
 1.2 מענק בגובה מס השבח שנקבע בשומת המנהל ולא יותר מ - 85,000 ₪ וזאת במכירה ע"י חייב במס. מענק בגובה מחצית ממס השבח שקבע המנהל ולא יותר מ - 15,000 ₪ וזאת במכירה ע"י חייב שנקבע לו פטור ע"פ החוק (סך הסכום הקובע של דירות ההשקעה כהגדרתן בחוק הינו עד 1,150,000 ₪).
התנאים לקבלת המענק מופיעים בסעיף 148(ד) לחוק ובתקנות בדבר מענק לחייב במס ריבוי דירות בעד מכירת דירה.
 1.3 הפקדה בקופת גמל שרווחיה יהיו פטורים ממס בעת פדיונם.
התנאים להפקדה והתנאים לפדיון פטור ממס מופיעים בסעיפים 150-149 בחוק.

2. הצהרה על שינוי
 סעיף 122(א) לחוק בדבר "הצהרה והודעה על שינוי" קובע בין היתר כי חייב במס שימכור דירה יהיה חייב בהגשת הצהרה מעדכנת למנהל תוך 30 יום מיום המכירה. טופס זה משמש גם לצורך הגשת ההצהרה הקבוע בחוק.

3. דגשים

- יש להקפיד ולמלא את הטופס על כל סעיפיו לצורך טיפול יעיל ומהיר.
- בטופס שולבו שאלות/הצהרות המתייחסות לתנאי ההטבות. סימון התשובה הראשונה מצביע על עמידה בתנאים.
- ניתן לראות את נוסח החוק והתקנות באתר רשות המיסים.
- בכל מקרה מוראות החוק והתקנות הם המחייבים.

מספר השומה שניתן להצהרה _____

הבקשה למענק נבדקה ואושרה כן לא

בקשת הפטור ממס ריבוי דירות ואישור להפקדה בקופ"ג הועבר להמשך טיפול כן לא

תאריך _____ שם _____ חתימה _____

למשל טופס 7202