

המדריך למס ריבוי דירות

1. מס ריבוי דירות - העיקרון

תשלום מס שנתי, בסכום הקבוע בחוק, בעד כל דירת מגורים שהיתה בבעלות הנישום בכל שנת המס, וזאת למעט שתי דירות מגורים לפי בחירתו של הנישום, עליהן לא יחול המס.

$$\boxed{\text{מס' הדירות שימוסו}} = \boxed{2} - \boxed{\text{מס' הדירות שבבעלות הנישום}}$$

2. על מי יחול החוק (מי החייב במס?)

על אף האמור בכל דין **והסכם**, יחיד ובן זוג, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם עד גיל 18 יחשבו כבעלים אחד, והחבות לפי החוק תהיה על היחיד ובן זוגו ביחד ולחוד.

מוקש: הסכם ממון – גם אם נחתם בין בני זוג הסכם ממון שנועד ליצור הפרדה רכושית לגבי דירה מסוימת, כך שתהא בבעלות אחד מבני הזוג בלבד, תיחשב אותה דירה כדירת שני בני הזוג לצורך מניין הדירות. החרג – אם בני הזוג אינם גרים יחד דרך קבע.

יחיד ←

שבעלותו ← **בעלות – כל זכות במקרקעין.**

גם חכירה עד 25 שנה.

הערה: ככל הנראה לא כולל אופציה לקבלת דירה.

מספר דירות מגורים

מוקש: כולל דירה שמחזיק היחיד באמצעות זכויות באיגוד מעטים.

מוקש: כולל דירה המשמשת כמשרד לאור הגדרתה דירת מגורים = דירה או חלק ממנה שבנייתה הושלמה המיועדת למגורים לפי טיבה **א** לפי תכנית **א** משמשת למגורים.

הערה: לא כולל רכישת דירה על הנייר מקבלן.

סף החיוב במס: שיעור בעלותו בהן הוא 249% ומעלה

דוגמאות:

| | <u>האם החוק יחול?</u> | <u>מספר הדירות ושיעור הבעלות</u> | |
|---|---------------------------|--|----|
| 1 | החוק יחול סה"כ 249% | דירה 1 + דירה 2 + דירה 3 100% 100% 49% | א. |
| 0 | החוק לא יחול סה"כ 200% | דירה 1 + דירה 2 + דירה 3 + דירה 4 50% 50% 50% 50% | ב. |
| 8 | החוק יחול סה"כ 250% | 10 דירות 25% בכל דירה | ג. |

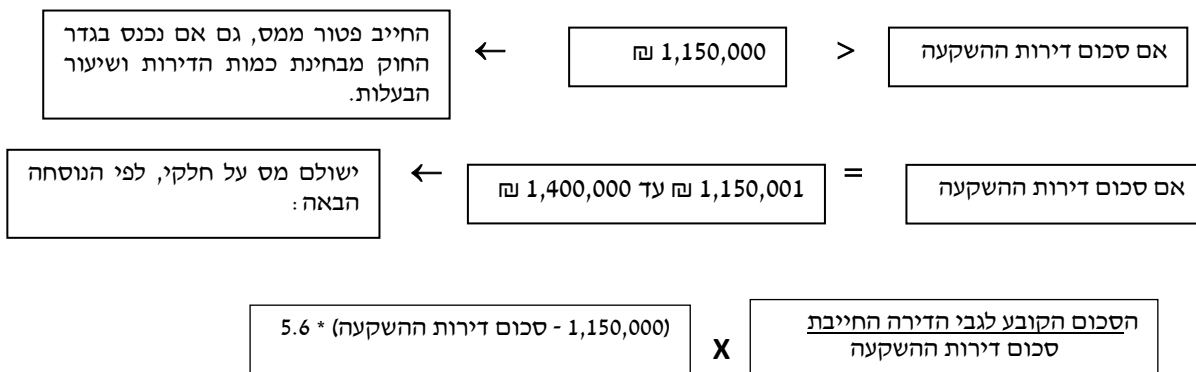
3. **מועד החיוב במס** - מועד קבלת הבעלות בזכות (חתימה על הסכם), ולא מועד קבלת החזקה. זהירות בהסכמים בהם נדחית קבלת חזקה על הדירה למועד מאוחר יותר – הדירה תיכנס במניין הדירות החייבות במס מיום חתימת ההסכם.

4. **חישוב המס**

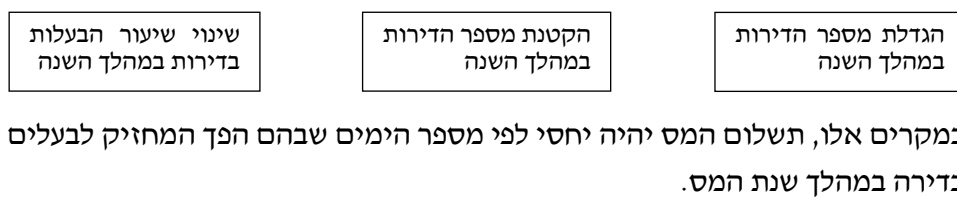
כללים:

- המס יחושב לפי נוסחה מורכבת הקבועה בחוק. לשימוש ציבור הנישומים תעמוד אפליקציה לחישוב המס של רשות המסים.
- חשוב להכיר את המונחים "הסכום הקובע" (מחושב על פי נוסחה הקבועה בחוק), ו"סכום דירות ההשקעה" (הסכום הקובע המיוחס לכל הדירות שבבעלות החייב, למעט הדירה שהסכום הקובע לגביה הוא הגבוה ביותר), שמהם ייגזר בסופו של דבר סכום המס.
- **שטח הדירה** - לפי חיוב בארנונה של השנה שקדמה לשנת המס או אישור זכויות או היתר בנייה, לפי בחירת הנישום.
- **שיעור המס** - 1%.
- סכום המס השנתי בעד כל דירה חייבת לא יעלה על 18,000 ₪ (יעודכן בכל 1/1).
- במקרה של בעלות חלקית בדירה, יוכפל סכום המס עבור אותה דירה בשיעור הבעלות בדירה.

5. **פטור ממס / מס חלקי**



6. **שינויים במהלך שנת המס והשפעתם על אופן חישוב המס**



7. **דירות שלא יימנו בחשבון לצורך הטלת המס**

| הערה / מוקש | סוג הדירה |
|---|---|
| לאור הגדרה דירה, דירה על הנייר, עד להשלמת הבנייה לא תימנה במניין הדירות. | דירה בבנייה |
| החל מהשנה השנייה, הדירה תמנה בכל מקרה במניין הדירות, ללא קשר לשיעור ההחזקה של החייב במס בדירה זו (כלומר, גם אם ירש 10% לדוגמה). | דירת ירושה – רק אם במהלך השנה הראשונה לאחר פטירת המוריש הדירה לא הושכרה, ורק בשנה זו. |
| | דירה המהווה מלאי עסקי |
| | דירת המוכרת לתקופה שבשלה יש לחוכר זכות במקרקעין בדירה, לא תמנה כדירת המוכר. |
| רק אם הפיצול נעשה כדין. אם אדם פיצל דירות ללא היתר, יבואו במניין הדירות כל הדירות המפוצלות. לעומת זאת, אם הדירה פוצלה כדין, החייב יוכל לבחור את הדירות המפוצלות כולן כדירה אחת שלא תחויב במס. | דירה שפוצלה תיחשב דירה אחת. |
| לא נכתב בחוק כי החיבור נעשה כדין, להבדיל ממקרה של דירה שפוצלה. | מספר דירות שחובדו יחשבו דירה אחת. |
| רק בשנות המס בהן זכאי הבעלים להטבות לחוק העידוד | דירות חוק עידוד - דירה שבעליה זכאי להטבות לפי פרק שביעי 1 לחוק עידוד השקעות הון |
| רק אם לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל לא ניתן להעביר בה זכויות אלא כחלק מנחלה. לכאורה גם מספר דירות שנבנו ללא היתר, לא ימנו. | דירה שהיא חלק מנחלה |
| רק אם טרם מלאו לו 18 עמותה, הקדש ציבורי, חברה לתועלת הציבור. | דירת בבעלות יתום משני הוריו |
| | דירות בבעלות גופים מסוימים |
| | דירה בבניין להשכרה (לפי חוק עידוד בניית דירות להשכרה), אשר חברה שהיא בעלת בניין להשכרה כהגדרתו בחוק זה, מקבלת הטבות מכוח חוק זה בשל הבניין בו נמצאת הדירה. |
| | דירת המושכרת למגורים שחוק הגנת הדייר חל עליה |
| | דירה המושכרת לטווח ארוך לפי מכרז של המדינה או החברה הממשלתית לדיור |

8. **הקלות מס - הוראת שעה מקילה במכירת דירת מגורים עד 1.10.2017**

חייב במס שמכר דירת מגורים עד 1.10.17 יהיה פטור מחלק יחסי מהמס השנתי על דירה חייבת שיבחר בה (לא חייבת להיות הדירה הנגרעת), כיחס מספר הימים שהיה הבעלים של בה מתוך 365, **ובלבד שלא מדובר במכירה לקרוב**. שר האוצר יקבע תנאים וסכומים למתן מענק לחייב במס שמכר דירה עד 1.10.17 (סעיף 148 להצ"ח).

