

מיסוי ריבוי דירות- השתלמות משרד רו"ח מוראד , שמואלי
לאחס ושות' - כפר המכבייה 27/3/17



שי כהן, רו"ח, עו"ד
רח' אבא הלל 14 רמת גן
טל: 03-6031630



שי כהן, רו"ח, עו"ד אבא הלל 14 רמת גן

מס ריבוי דירות



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

$$\begin{array}{ccc} & - & = \\ \begin{array}{c} \text{מספר} \\ \text{הדירות} \\ \text{שבבעלות} \\ \text{הנישום} \end{array} & & \begin{array}{c} \text{מספר דירות} \\ \text{חייבות} \end{array} \end{array}$$

2



על מי יחול החוק (מי החייב במס?)

על אף האמור בכל דין **והסכס**, יחיד ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם עד גיל 18 יחשבו כבעלים אחד, והחבות לפי החוק תהיה על היחיד ובן זוגו ביחד ולחוד.
דגש: גם אם נחתם בין בני זוג הסכס 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.

גם חכירה עד 25 שנה.

בעלות – כל זכות במקרקעין.

שבבעלותו

הערה :

ככל הנראה לא כולל אופציה לקבלת דירה.



כולל דירה שמחזיק היחיד באמצעות זכויות באיגוד מעטים.

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

הערה: לא כולל רכישת דירה על הנייר מקבלן.

מספר דירות מגורים

סך החיוב במס: שיעור בעלותו בהן הוא 249% ומעלה

דוגמה



דוגמאות :

<u>כמה דירות ימוסו</u>	<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%
0	החוק לא יחול סה"כ 200%	דירה 1 + דירה 2 + דירה 3 + דירה 4 50% 50% 50% 50%
8	החוק יחול סה"כ 250%	10 דירות 25% בכל דירה

מועד החיוב במס



• מועד חיוב במס –

מועד קבלת הבעלות בזכות (חתימה על הסכם), ולא מועד קבלת החזקה. בהסכמים בהם נדחית קבלת חזקה על הדירה למועד מאוחר יותר יש להתייחס מי יישא בתשלום המס עד קבלת החזקה (בהתאם לחוק החל ממועד חתימת ההסכם על הרוכש).

כללים לחישוב 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.**

פטור ממס / מס חלקי



- אם סכום דירות ההשקעה קטן מ- 1,150,000 ₪ - החייב פטור ממס, גם אם נכנס בגדר החוק מבחינת כמות הדירות ושיעור הבעלות.
- אם סכום דירות ההשקעה שווה ל – 1,400,000-1,150,000 ₪ - ישולם מס על חלקי, לפי הנוסחה הבאה :

$$\text{הסכום הקובע לגבי הדירה החייבת} \times (1,150,000 - \text{סכום דירות ההשקעה}) * 5.6$$

סכום דירות ההשקעה

שינויים במהלך השנה



שינויים במהלך שנת המס והשפעתם על אופן חישוב המס

- הגדלת מספר הדירות במהלך השנה
- הקטנת מספר הדירות במהלך השנה
- שינוי שיעור הבעלות בדירות במהלך השנה

במקרים אלו, תשלום המס יהיה יחסי לפי מספר הימים שבהם הפך המחזיק לבעלים בדירה במהלך שנת המס.

דירות שלא יימנו בחשבון לצורך הטלת המס



הערה	סוג הדירה
לאור הגדרה דירה, דירה על הנייר, עד להשלמת הבנייה לא תימנה במניין הדירות.	דירה בבנייה
החל מהשנה השניה, 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 המוחכרת לתקופה שבשלה יש לחוכר זכות במקרקעין בדירה, לא תמנה כדירת המחכיר.
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 שחוברו 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	דירת בבעלות יתום משני הוריו
עמותה, הקדש ציבורי, חברה לתועלת הציבור.	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

הקלות מס - הוראת שעה מקילה במכירת דירת מגורים

עד 1.10.2017



- **פטור יחסי 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.**

מס ריבוי דירות - דיווח והליכי השומה



- **משלוח הודעת שומה מותנית ע"י המנהל עד – 30/1**

- הודעת מותנית תכלול פירוט הדירות בבעלות החייב; מהן הדירות החייבות (המס הנמוך ביותר); האזור, השטח; הסכום הקובע; המס השנתי.

- באם ההודעה לא התקבלה אצל החייב או לא נשלחה עד 30/5 - החייב יגיש הצהרה **מקוונת מפורטת על דירות שבבעלות (בחירה סופית)**. יראו הצהרה זו כשומה עצמית.

- **דין מיוחד לשנת 2017 – לא ישלחו הודעות מותנות. על החייב במס להגיש הצהרה שהיא שומה עצמית עד 31/3/17.**

- תוך 30 יום - הודעה על החלפת דירה על ידי החייב, אחרת לא יוכל להחליף דירה במהלך שנת המס. אם בחר, לא יוכל לשנות בחירתו בשנת המס.

- תוך 8 חודשים: תיקון הודעה מותנית בשל טעות חשבון (שני הצדדים).

מס ריבוי דירות - דיווח והליכי השומה



אי הגשה:

- **דרישת הצהרה** אם לא הוגשה שומה עצמית והמנהל סבור שאדם חייב במס, רשאי לשלוח לו דרישת הצהרה.
- אם החייב לא יגיב בתוך **30 יום יקבע** המנהל שומה לפי מיטב השפיטה (לפי המס הנמוך).
- **"תשלום נוסף"** (חובה "יטיל – המנהל"). מהווה "קנס".
- תשלום נוסף בשלושה מצבים:
 - אי הגשת שומה עצמית.
 - אי הגשת הודעה על שינויים המהווה שומה עצמית.
 - אי מענה לדרישת הצהרה.

מס ריבוי דירות - דיווח והליכי השומה



שינויים במהלך שנת המס-

- במקרה של שינוי (מס' דירות, שיעור בעלות, הפיכה לחייב) יגיש החייב הצהרה מפורטת, תוך 30 יום ממועד השינוי (לא יוכל לשנות בחירתו בשנת המס). יראו הצהרה זו כשומה עצמית.
- אם מדובר בשינוי בשטח הדירה תוגש הודעה עד סוף שנת המס בה חל השינוי.
- בחלוף 8 חודשים:
 - אישור השומה עצמית.
 - שומה לפי מיטב השפיטה.
 - תיקון שומה עצמית בשל טעות חשבון.
- תחולת סעיפים 84 (עסקה מלאכותית), 85 (תיקון שומה) ו-86 (משלוח שומה מפורטת) לחוק מסמ"ק.
- ניתן להגיש השגה וערעור לפי פרק שמיני לחוק מסמ"ק.



- המענק -

תשלום שתשלם רשות המיסים לחייב במס ריבוי דירות המוכר
דירת מגורים, בגובה מס השבח שהמוכר חייב בו במכירת הדירה
עד 85,000 ₪, ללא ריבית, הפרשי הצמדה וקנסות.

- המוכר –

חייב במס ריבוי דירות שמכר דירת מגורים בין ה- 1/1/17 ל-
1/10/17

התנאים לקבלת מענק



2. דיווח למנהל מיסוי מקרקעין

- המוכר הגיש הצהרה במועד על מכירת הדירה למנהל מיסוי מקרקעין, אשר צורפו לה המסמכים הבאים:
 - בקשה לקבלת מענק לפי טופס שיקבע המנהל.
 - הצהרה לפיה אינו מתכוון לרכוש דירת מגורים עד יום 31.12.20.

- המוכר הגיש דיווח על הדירות שבבעלותו לפי חוק מס ריבוי דירות לגבי שנת 2017, במודע הגשת הדיווח על מכירת הדירה או לפני כן.

התנאים לקבלת מענק



1. שווי הדירות שבידי המוכר

גם אם סכום דירות ההשקעה שבבעלות המוכר מיום 1.1.17 ועד יום מכירת הדירה נמוך מ - 1,150,000 ₪, כך שהמוכר פטור ממס ריבוי דירות, הוא יוכל לקבל מענק בגובה מחצית ממס השבח עד לתקרה של 15,000 ש"ח.

זכאות למענק



3. המוכר חייב במס שבח במכירת הדירה.

4. מגבלות במכירת הדירה

-המכירה אינה לקרוב.

-המכירה לא נעשתה בלא תמורה.

-על המכירה לא חל סעיף 5(ב) שינוי ייעוד.

5. זהות רוכש הדירה

הדירה נמכרה ליחיד תושב ישראל שחלה לגביו אחת מהאפשרויות הבאות:

- הוא משפר דיור במועד רכישת הדירה יש בבעלותו דירה יחידה והוא הצהיר

כי בכוונתו למכור אותה בתוך 18 חדשים לאחר רכישת הדירה החדשה.

- אין בבעלותו דירת מגורים.

זכאות למענק



6. המוכר לא רכש דירת מגורים מיום 16.12.16 ועד קבלת המענק.

7. המוכר לא רכש דירת מגורים ממועד קבלת המענק ועד

31.12.2020

- **חריג:** אם רכש דירה לאחר 1.10.17 ושילם מס רכישה לפי שיעור של דירה יחידה, יראו אותו כאילו לא רכש דירה.
- **הערה:** על אף האמור בכל דין והסכס, יחיד ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם עד גיל 18 יחשבו כבעלים אחד, והחבות לפי החוק תהיה על היחיד ובן זוגו ביחד ולחוד.

זכאות למענק



• הגבלת מספר המענקים

מוכר אחד יכול לקבל מענק לגבי מכירת שלוש דירות מגורים בלבד.

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

זכאות למענק



• אופן תשלום המענק

תשלום המענק בתוך 21 יום מהתקיימות התנאים לקבלת המענק ותשלום מס השבח במכירת הדירה לפי שומה סופית, על ידי זיכוי חשבון המוכר בבנק לפי פרטים שמסר למנהל. המוכר יכול לבקש שיראו את תשלום המענק כזיכוי על חשבון מס השבח במכירת הדירה.

זכאות למענק



• החזר מענק שניתן

המענק יוחזר, בתוספת הפרשי הצמדה בלבד, במקרים הבאים:
- המוכר רכש דירת מגורים ממועד קבלת המענק ועד ליום
31.12.20, וזאת בתוך 30 יום מרכישת הדירה או חלק ממנה.

- שולם מענק ביתר ההפרש יוחזר בתוך – 30 יום מדרישת המנהל
להחזר.



תודה רבה על ההקשבה

שי כהן, רו"ח, עו"ד



0-1-7

שי כהן, רו"ח, עו"ד אבא הלל 14 רמת גן 03-6031630