

### המדריך לחייב במס ריבוי דירות

הרינו לעדכן, כי בהמשך לחקיקת חוק מס ריבוי דירות, במסגרת חוק ההסדרים, וכחלק מהיערכות ליישום החוק, פרסמה אתמול רשות המסים הנחיות וכלים לשימוש הציבור. לנוחותכם ושימושכם, להלן ריכוז הדברים.

#### על מי חל החוק ומי חייב במס ?

מס ריבוי דירות מוטל על יחיד, שבבעלותו 3 דירות מגורים ומעלה, **ושסך חלקו בבעלות כל הדירות, הינו 249%** ומעלה.

#### מס' דוגמאות :

בעלים של 100% דירה 1, 100% דירה 2, 49% דירה 3 – סה"כ שיעור בעלות 249%, החוק יחול.  
בעלים של 4 דירות, ובכל דירה שיעור בעלות של 50% - סה"כ שיעור בעלות 200%, החוק לא יחול.  
בעלים של 10 דירות, שיעור בעלות של 25% בכל דירה – סה"כ שיעור בעלות 250%, החוק יחול.

#### מהו דין שיעור הבעלות במשותף עם ילדים או עם בן/בת הזוג?

יחיד ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם עד גיל 18 ייחשבו כבעלים אחד, והחבות תהיה על היחיד ובן זוגו ביחד ולחוד.

#### על איזה מהדירות יחול המס, ומה שיעור המס ?

המס מוטל על כל הדירות שבבעלות החייב, למעט שתי דירות, לפי בחירתו של הנישום (עליהן לא יחול המס).  
**סכום המס הוא בשיעור 1% מהסכום הקובע \* שיעור הבעלות \* חלק יחסי מהשנה שבה הוחזקה הדירה.**  
סכום המס כאמור, לא יעלה על הסך של 18 אלפי ₪ לכל דירה.

#### דוגמא :

בעלות על 3 דירות מגורים, דירה 1 – סכום קובע של 2 מיליון ₪, דירה 2 – סכום קובע של מיליון ₪,  
דירה 3 – סכום קובע של 1/2 מיליון ₪.  
סכום דירות ההשקעה (בעלות הערך הנמוך ביותר) הוא מיליון וחצי ₪.  
על דירה 1 ודירה 2 – לא נשלם מס, ועל דירה 3 נשלם מס של 5,000 ₪ (1% מ-1/2 מיליון ₪).  
שימו לב כי במידה וחל שינוי במהלך שנת המס בבעלות על דירות המגורים, יותאם המס החל על הנישום בהתאם לחלק היחסי בשנה שבה הוחזקה הדירה.

#### איך יודעים מהו הסכום הקובע של כל דירה ?

הסכום הקובע מחושב ע"פ נוסחה מורכבת שבחוק, המתחשבת בשטח הדירה, מדד חברתי כלכלי ועוד.  
רשות המסים פרסמה מחשבון לחישוב הסכום הקובע, להלן קישור לשימושכם :

[לחץ כאן למחשבון לחישוב הסכום הקובע.](#)

## כיצד מתבצע הדיווח והתשלום ?

בשנת 2017 יגיש מי שחייב במס הצהרה בדבר כלל דירותיו, שיעורי הבעלות, שטחי הדירות, הסכום הקובע, ואופן חישוב המס.

## לחץ כאן לקישור לטופס הדיווח.

את ההצהרה יש להגיש לרשות המסים עד ליום 31 למרץ 2017.

החל משנת 2018 תישלח הודעה לחייב עד ל-30 בינואר של כל שנת מס ובה שומה לפי מיטב שפיטת פקיד השומה (הודעת שומה מותנית), בדבר חבות המס (יבוצע חישוב מס הנמוך ביותר).

תוך 30 ימים מיום קבלת השומה כאמור, יוכל החייב להגיש טופס הצהרה עם חישוב שונה.

היה ולא יקבל החייב שומה כאמור עד ל-30 במרץ של כל שנת מס, יגיש החייב טופס הצהרה עד ל-30 במאי.

היה ובמהלך השנה חל שינוי במס' דירות המגורים או בשיעור הבעלות, יש להגיש טופס הצהרה תוך 30 ימים ממועד השינוי

את המס יש לשלם ב-2 תשלומים שווים –עד 30 ליוני של שנת המס, ועד 31 בדצמבר של שנת המס.

## פטור ממס ריבוי דירות/מס חלקי :

- חייב במס, אשר צירוף הסכום הקובע המיוחס לדירות ההשקעה שבבעלותו נמוך מהסך של 1,150 אלפי ₪, יהי פטור ממס ריבוי דירות.

### דוגמא :

בעלות על 3 דירות מגורים, דירה 1 – סכום קובע של 3 מיליון ₪, דירה 2 – סכום קובע של 1/2 מיליון ₪, דירה 3 – סכום קובע של 1/2 מיליון ₪.

סכום דירות ההשקעה (בעלות הערך הנמוך ביותר) הוא מיליון ₪ - יחול הפטור.

- אם הסכום הקובע כאמור נע בין 1,150 אלפי ₪ ל-1,400 אלפי ₪ - יחול מס חלקי ע"פ הנוסחא הבאה :

5.6	כפול	<u>הסכום הקובע לגבי הדירה החייבת</u> סכום דירות ההשקעה
-----	------	---

להלן : הסכום המתואם	כפול	להלן : הסכום היחסי
---------------------	------	--------------------

### דוגמא :

בעלות על 3 דירות מגורים, דירה 1 – סכום קובע של 2 מיליון ₪, דירה 2 – סכום קובע של 750 אלפי ₪, דירה 3 – סכום קובע של 1/2 מיליון ₪.

סכום דירות ההשקעה (בעלות הערך הנמוך ביותר) הוא 1.25 מיליון ₪.

לא נשלם מס על דירה 1 ודירה 2, ועל הדירה ה-3 יחול מס חלקי -

הסכום המתואם :  $1,250 - 1,150 = 100 * 5.6 = 560$  אלפי ₪

הסכום היחסי :  $0.4 = 500 / 1,250$

חבות המס :  $224 = 0.4 * 560 = 1\% * 2,240$  ₪.

## הקלות במס – הוראת שעה מקילה במכירת דירת מגורים עד 1.10.2017 :

- חייב במס שמכר את דירת המגורים עד 1.10.17 יהיה פטור מחלק יחסי מהמס השנתי על דירה חייבת שיבחר בה, כיחס מס' הימים שהיה הבעלים שלה, ובלבד שלא מדובר על מכירה לקרוב.
- בחוק ובתקנות נקבעו כללים לגבי זכאות להטבות בעת מכירת דירת מגורים במהלך התקופה שמיום 1 בינואר 2017 ועד ליום 1 באוקטובר 2017. ההטבות כוללות מתן מענק לתשלום מס השבח בהתאם לתקרה שנקבעה בתקנות ובתנאים מסויימים.
- [לחץ כאן לקישור לטופס קבלת מענק ואישור הפקדה בקופת גמל](#), בו מצויינים גם התנאים לזכאות.

## דגשים נוספים לבעלות על דירת מגורים :

- דירת מגורים המשמשת מלאי עסקי – לא תימנה כדירה למניין דירות מגורים לצורך הטלת המס.
- דירה המשמשת למשרד, אך מיועדת למגורים – תחשב דירת מגורים.
- יראו כדירת מגורים בבעלותו של יחיד גם דירת מגורים שהיא בבעלות איגוד מעטים (חברה של עד חמישה בעלי מניות), ומוחזק למעשה ע"י היחיד בעקיפין, בהתאם לשיעורי החזקתו באיגוד מעטים.
- למעשה, דירת מגורים המוחזקת בעקיפין (באמצעות חברה) – תחשב כדירת מגורים למניין מס' הדירות שבבעלות.
- דירת מגורים שלא הושכרה במהלך השנה – תחשב כדירת מגורים למניין מס' הדירות שבבעלות.
- דירת מגורים שנרכשה (נחתם הסכם) וטרם הועברה לבעלות הנישום או טרם נמסרה – תחשב כדירת מגורים למניין מס' הדירות שבבעלות.
- דירה "על הנייר", לא תימנה במניין הדירות, עד להשלמת בנייתה.
- דירה שהתקבלה בירושה לא תחשב במניין הדירות רק במהלך השנה הראשונה לאחר פטירת המוריש, רק אם לא הושכרה באותה שנה.
- דירה מוחכרת כאשר לחוכר זכות במקרקעין בדירה – לא תמנה במניין הדירות.
- דירה שפוצלה תיחשב כדירה אחת, רק אם הפיצול נעשה כדין.
- ואם אכן פוצלה כדין, החייב יוכל לבחור את הדירות המפוצלות כולן כדירה אחת שלא תחויב במס.
- מס' דירות שחוברו ייחשבו כדירה אחת.
- דירות שבעליהן זכאים להטבות חוק עידוד השקעות הון – לא יימנו כמניין הדירות, רק בשנות המס שבהן זכאי הבעלים להטבות מכורח החוק.
- דירות בבעלות יתום משני הוריו – לא תמנה במניין הדירות רק אם טרם מלאו לו 18.
- דירות בבעלות עמותות, הקדש ציבורי, חל"צ – לא יימנו במניין דירות מגורים.
- דירה המושכרת למגורים שחוק הגנת הדייר חל עליה – לא תימנה במניין דירות מגורים.
- דירה בבניין להשכרה לפי חוק עידוד בניית דירות להשכרה, תחת תנאים מסויימים – לא תימנה כמניין דירות המגורים.
- דירה המושכרת טווח ארוך לפי מרכז של המדינה – לא תימנה כמניין דירות המגורים.

חוזר זה נועד למסירת מידע בלבד ואין לראות בתוכנו מתן ייעוץ או חוות דעת.

בכל מקרה בו מתעוררת שאלה, אנו עומדים לרשותכם במתן מענה.

בכבוד רב,  
גוזלן לוריא ושות'  
רואי חשבון