

תאריך: 7 במאי, 2013
סימוכין: 73955

אל: לקוחות המשרד

חוזר לקוחות
מיסים 16.2013

א.ג.ב.,

הנדון: הארכת תקופת הוראת השעה בגין מס רכישה על דירת מגורים עד ליום 31.12.2014

1. כללי

ביום 24 בפברואר 2011 פורסם בספר החוקים 2278 חוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים- הוראת שעה), התשע"א- 2011 (להלן- "הוראת השעה").

הוראת השעה התייחסה, בין היתר, לשינויים במס רכישה על דירות מגורים שנרכשו בתקופה שמיום 21.2.2011 ועד 31.12.2012 כדלקמן: מחד הפחתה של שיעורי מס הרכישה על דירת מגורים יחידה, ומנגד העלאה בשיעורי מס הרכישה על דירת מגורים שאינה יחידה.

לאור פיזור של הכנסת ה- 18 ותחולתו של סעיף 38 לחוק יסוד הכנסת, המשיכו לעמוד בתוקפן מספר הוראות שעה שהיו אמורות לפוג ביום 31.12.2012, ובהן הוראת השעה לגבי מס הרכישה על דירת מגורים, זאת עד ליום 5.5.2013.

ביום 6 במאי 2013, פורסם בספר החוקים 2395 חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 75 והוראת שעה), התשע"ג- 2013 (להלן: "תיקון 75") ולפיו הוארכה תקופת הוראת השעה לגבי שיעורי מס רכישה על דירות מגורים עד ליום 31.12.2014.

נציין כי תוקף הוראות השעה לגבי הקלות במכירת דירות מגורים מזכות (פטור נוסף למכירת שתי דירות) ובשיעורי המס במכירת קרקע לבנייה למגורים¹, לא הוארך במסגרת תיקון 75 ועל כן הן פגו ביום 5.5.2013.

כמו כן, תשומת לבכם שהוראת השעה המעניקה פטור בגין מכירת דירת מגורים שאינה מזכה (כמו דירה ששימשה למשרד) חלה על מכירות בתקופה שמיום 1.8.2011 ועד ליום 30.6.2013 ועל כן גם היא עומדת לפוג.

להלן יפורטו שיעורי מס הרכישה על דירות מגורים:

¹ ראה [חוזר 21 בחוברת של משרדנו- מדריך המיסוי שלך לקראת תום שנת המס 2012](#). בעמוד 77.

משרד ראשי - תל אביב	משרד רמת-גן	משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 67021 ת.ד. 16593 תל אביב, 61164	הרקון 6 רמת-גן, 52521	שרי ישראל 12 ירושלים, 94390	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 31055	פארק תעשיות עומר, בניין 10, ת.ד. 1369 עומר, 84965	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 88104
טלפון: 03-6085555 פקס: 03-6094022 info@deloitte.co.il	טלפון: 03-7551500 פקס: 03-5759955 info-ramatgan@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il

2. מס רכישה על רכישת דירת מגורים נוספת בתקופה שמיום 21.2.2011 ועד 31.12.2014²

על מנת להקטין את כדאיות רכישת דירה להשקעה, בתקופת הוראת השעה שהוארכה כאמור בתיקון 76, יחול מס רכישה על דירה להשקעה (דירה שאינה דירת מגורים יחידה-ראה בהמשך) בשיעורים גבוהים יותר מהשיעורים הרגילים שחלו לפני כניסת הוראת השעה לתוקף.

על רכישות בתקופה 21.2.2011 ועד 31.12.2014

- (1) על חלק השווי שעד 1,089,350 ש"ח - 5%;
(2) על חלק השווי העולה על 1,089,350 ש"ח ועד 3,268,040 ש"ח - 6%;
(3) על חלק השווי העולה על 3,268,040 ש"ח - 7%;

השיעורים הרגילים (חלו עד 21.2.2011 ואמורים לחול על רכישות החל מיום 1.1.2015)

- (1) על חלק השווי שעד 1,055,935 ש"ח - 3.5%;
(2) על חלק השווי העולה על 1,055,935 ש"ח - 5%.

3. מס רכישה על רכישת דירת מגורים יחידה בתקופה שמיום 21.2.2011 ועד 31.12.2014³

על רכישת דירת מגורים יחידה מוענקים הקלות במס רכישה. ההקלות מוענקות לרכישת דירת מגורים ע"י יחיד, בהתקיים אחד מהתנאים הבאים:

- א. הדירה שרכש היא דירתו היחידה⁴.
ב. במידה והדירה שרכש היא דירה שנייה בבעלותו, דירת המגורים הראשונה (דירה יחידה) תמכר תוך 24 חודשים מיום רכישת הדירה השנייה ואם רכש את הדירה השנייה מקבלן - תוך 12 חודשים ממועד קבלת החזקה בדירה.

לעניין זה: (1) יראו רוכש ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים, למעט ילד נשוי- כרוכש אחד; (2) שווי הזכות הנמכרת במכירת זכות במקרקעין לרוכש הנמנה עם קבוצת רכישה יהיה שווי המכירה של הנכס הבנוי שהוא דירה המיועדת לשמש למגורים.

בתקופת הוראת השעה מוענקות הקלות נוספות על שיעורי מס רכישה של דירת מגורים יחידה.

² על פי חוק מיסוי מקרקעין, מתעדכנים הסכומים מידי שנה ושנה בהתאם לשיעור עליית המדד. הסכומים בחוזר זה מעודכנים לרכישות שבוצעו החל מיום 16 בינואר 2013.

³ על פי חוק מיסוי מקרקעין, מתעדכנים הסכומים מידי שנה ושנה בהתאם לשיעור עליית המדד. הסכומים בחוזר זה מעודכנים לרכישות שבוצעו החל מיום 16 בינואר 2013.

⁴ חל גם אם לרוכש יש בנוסף עליה: דירת מגורים שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני 1.1.1997, או דירת מגורים שחלקו של הרוכש בה הוא פחות מ- 25%.

על רכישות בתקופה 21.2.2011 ועד 31.12.2014

- (1) על חלק השווי שעד 1,470,560 ש"ח - לא ישולם מס;
- (2) על חלק השווי העולה על 1,470,560 ש"ח ועד 1,744,270 ש"ח – 3.5%;
- (3) על חלק השווי העולה על 1,744,270 ש"ח – 5%;

השיעורים הרגילים (חלו עד 21.2.2011 ואמורים לחול על רכישות החל מיום 1.1.2015)

- (1) על חלק השווי שעד 1,241,110 ש"ח - לא ישולם מס;
- (2) על חלק השווי העולה על 1,241,110 ש"ח ועד 1,744,270 ש"ח – 3.5%;
- (3) על חלק השווי העולה על 1,744,270 ש"ח – 5%;

אנו עומדים לרשותכם בכל הסבר נוסף ככל שיידרש.

לקבלת פרטים נוספים ניתן לפנות ל:

רו"ח אלי גורנשטיין, דירקטור, מנהל מחלקת מיסוי נדל"ן ומוסדות פיננסיים בחטיבת המס

בטלפון: 03-6085539 או בדוא"ל: egorenstein@deloitte.co.il

דני גבאי, דירקטור, מנהל המחלקה המקצועית בחטיבת המס

בטלפון 03-6085532 : או בדוא"ל: dgabbay@deloitte.co.il

אין להסתמך על תוכן חוזר זה ו/או לעשות בו שימוש כלשהו מבלי לקבל עצה מקצועית מתאימה שכן אין מטרת החוזר אלא להסב את תשומת לבך לאמור בו.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited