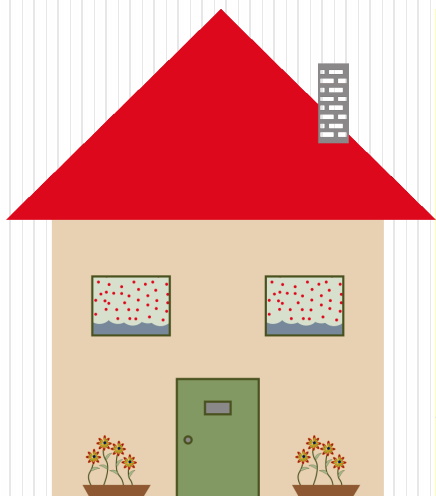




# מס ריבוי דירות

הרצאתה של רו"ח דורית גבאי  
מיום 27.1.2017



כנס מס ריבוי דירות 27.1.2017

# מטרת החוק

מטרת חוק מס ריבוי דירות, היא להטיל מס על תא משפחתי אשר שיעור בעלותו בדירות מגורים הינו 249% או יותר. כלומר שתיים וחצי דירות ומעלה.

המשמעות – תשלום מס על עצם הבעלות בדירות, ללא קשר להפקת הכנסה מהדירות.

מדובר בתשלום שנתי קבוע בחוק.

האדם יכול לבחור שתי דירות מגורים אשר עליהן לא יחול המס.



# הגדרת מושגים

- ❖ **חייב במס** – יחיד אשר יש בבעלותו דירות מגורים, כך ששיעור הבעלות שלו הוא 249% או יותר (כולל דירת מגורים בבעלות איגוד מעטים).
- ❖ **מיהו יחיד?** אדם, כולל בן זוג (למעט אם גרים בנפרד כדרך קבע) וילדים עד גיל 18, בהתעלם מכל הסכם וכל דין אחר (למשל – הסכם ממון לא חל). זוהי חזקת התא המשפחתי.
- ❖ **מהי בעלות?** זכות במקרקעין הכוללת: בעלות, חכירה העולה על 25 שנה, הרשאה להשתמש במקרקעין שניתן לראות בה בעלות.
- ❖ **מהי דירת מגורים?** דירה או חלק ממנה, שבנייתה הסתיימה, הנמצאת בישראל, והיא מיועדת למגורים לפי טיבה או לפי תכנית, או משמשת למגורים. יש לשים לב כי דירה שנרכשת מקבלן על הנייר – לא נספרת לעומת זאת, דירת מגורים המשמשת למשרד – כן תיספר.
- ❖ **כיצד נקבע שטח הדירה?** לפי חיוב ארנונה של השנה הקודמת לשנת המס, או שטח הדירה שמופיע באישור זכויות או בהיתר בניה – לפי בחירת הנישום.
- ❖ **שנת מס** – 12 חודשים רצופים החל מ-1 בינואר עד 31 בדצמבר.
- ❖ **מניין הדירות** – בעלות/חכירה ישירה, בעלות על מניות באיגוד עם דירת מגורים.
- ❖ **הסכום הקובע** – שווי הדירה שנקבע במחשבון רשות המיסים, לפי שטח הדירה ומיקומה, באמצעות נוסחה המתייחסת גם למדד כלכלי-חברתי ומדד פריפריאלי.

# מס ריבוי דירות – הוראות כלליות

❖ חייב ישלם בכל שנת מס, מס בעד כל דירת מגורים שהייתה בבעלותו בכל שנת המס – למעט שתי דירות מגורים לפי בחירתו.

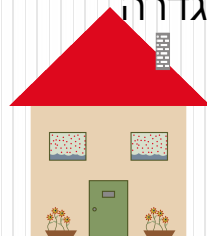
**דוגמה:** למשפחה יש שתי דירות גדולות בנתניה ודירה קטנה בעפולה – היא יכולה להחליט ששתי הדירות הגדולות יהיו פטורות, והקטנה חייבת. בחוק - "דירה חייבת". יש לשים לב כי שווי הדירה (הסכום הקובע) נקבע לפי קריטריון נוסף של מיקום. לכן, ייתכן שדירה קטנה בתל אביב שווה יותר מדירה גדולה בבאר שבע.

**מומלץ לבדוק, לפני בחירת הדירות החייבות, את שווי הדירות לפי חוק זה.**

❖ חייב שבחר לשלם מס בגין דירת מגורים – אינו יכול לשנות את בחירתו באותה שנת מס.

❖ אם חל שינוי במהלך שנת מס במספר דירות המגורים של החייב, או בשיעור בעלותו באחת או יותר מהן, או אם הוא הפך להיות חייב במס במהלך השנה, יחולו הוראות מיוחדות – הוא ישלם חלק יחסי מהמס, לפי המקרה.

בית זול בגדרה



בית יקר בתל אביב



# זכאות לפטור ממס ריבוי דירות

- ❖ חייב במס, שצירוף הסכום הקובע לכל הדירות שבבעלותו, למעט הדירה שהסכום הקובע לגביה הוא הגבוה ביותר, נמוך מ- 1,150,000 ₪ - יהיה פטור ממס לפי חוק זה.
- ❖ אם הסכום הקובע לכל הדירות פרט לדירה הגבוהה ביותר הינו בטווח בין 1,150,000 ₪ ל- 1,400,000 ₪ - ישולם מס יחסי.
- ❖ ניתן לבדוק זכאות לפטור או פטור חלקי במחשבון באתר רשות המיסים.
- ❖ יש לשים לב כי חייב הפטור ממס, אינו פטור מהגשת הצהרה על מספר הדירות שבבעלותו (טופס 7201).

## דוגמה לחייב שיהיה פטור ממס:

השווי של שתי הדירות ביחד 1,000,000 ₪

שווי הדירה 2,500,000 ₪



כנס מס ריבוי דירות 27.1.2017

# סכום המס וכיצד מחושב

- ❖ סכום המס השנתי יהיה 1% מהסכום הקובע (שווי הדירה לעניין חוק זה), ומוגבל ב- 18,000 ₪ לכל דירה.
- ❖ במצב שבו שיעור הבעלות של החייב בדירה הוא חלקי, למשל 50%, יחושב סכום המס ויוכפל בשיעור הבעלות.

## דוגמאות:

- ❖ הסכום הקובע הינו 1,600,000 ₪; 1% הינו 16,000 ₪ - סכום המס השנתי לתשלום הינו 16,000 ₪.
- ❖ הסכום הקובע הינו 2,000,000 ₪; 1% הינו 20,000 ₪ - סכום המס השנתי לתשלום הינו 18,000 ₪.
- ❖ הסכום הקובע הינו 3,000,000 ₪; 1% הינו 30,000 ₪; תקרה בגובה 18,000 ₪; ואם בעלים של חצי דירה - כפול שיעור בעלות של 50% - סכום המס השנתי לתשלום הינו 9,000 ₪.

# דירות אשר לא ייספרו לצורך הטלת מס ריבוי דירות

## הדירות להלן לא ייספרו במניין הדירות שבבעלות החייב לצורך הטלת המס:

- (1) דירת מגורים בבעלות **עמותה**, הקדש ציבורי, או חברה לתועלת הציבור.
- (2) דירת מגורים שבעלה זכאי להטבות לפי **חוק עידוד השקעות הון**, בשנים שבהן הוא זכאי להטבות.
- (3) דירת מגורים שהיא דירה **ב"בניין להשכרה"** לפי החוק לעידוד בניית דירות להשכרה, אשר חברה בעלת בניין להשכרה כאמור, מקבלת הטבות מכוחו.
- (4) דירת מגורים המושכרת לטווח ארוך לפי **מכרז של המדינה** או החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה.
- (5) דירת מגורים המושכרת **בשכירות מוגנת**.
- (6) דירת מגורים המהווה **מלאי עסקי** למס הכנסה.
- (7) דירת מגורים **המוחכרת** לתקופה שבשלה יש לחוכר זכות במקרקעין בדירת המגורים. (+25)
- (8) דירת מגורים **שפוצלה** בהתאם לדין – תיחשב כדירת מגורים אחת.
- (9) מספר דירות מגורים **שחוברו** לדירה אחת – ייחשבו כדירה אחת.
- (10) דירת מגורים כחלק **מנחלה**, שלא ניתן להעביר בה זכויות בנפרד.
- (11) דירה שהתקבלה **בירושה**, ובלבד **שלא הושכרה** בשנה הראשונה לאחר הפטירה.
- (12) דירה של מי שהוא **יתום** משני הוריו שטרם מלאו לו 18 שנים.

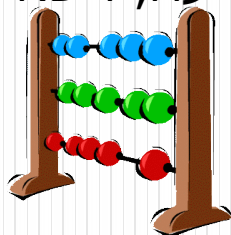
# פרוצדורות – הודעת שומה מותנית

**בכל מקום בחוק בו כתוב "המנהל", הכוונה היא למנהל מיסוי מקרקעין.**

➤ המנהל ישלח לחייב, עד ליום 30 בינואר של כל שנת מס, **הודעת שומה מותנית**, ובה יקבע לפי שפיטתו את הדירות החייבות וכן את סכום המס השנתי. ההודעה תפרט את הדירות שבבעלות החייב, שטח הדירות, הסכום הקובע לכל דירה וכל מידע רלוונטי אחר – בהתאם לנתונים המצויים בידו.

➤ המנהל יבחר בקביעתו את הדירות החייבות אשר בגינן המס שישולם הוא הנמוך ביותר.

➤ תוך 8 חודשים מיום ששלח המנהל את ההודעה, רשאי לתקנה ביזמתו או ביזמת החייב, אם שוכנע כי נפלה בה טעות חשבון.



➤ חייב במס שקיבל הודעת שומה מותנית, רשאי תוך 30 יום ממועד קבלת ההודעה, לבחור דירת מגורים אחרת שבבעלותו כדירה חייבת, באמצעות הגשת הודעה. לא עשה כן – לא יהיה רשאי לבחור דירה אחרת כחייבת באותה שנת מס.

➤ חייב במס אשר לא קיבלת הודעה כזו עד ליום 30 למרץ בשנת המס, יגיש למנהל עד ה- 30 במאי, הצהרה על דירות המגורים שבבעלותו ובה יכלול את הפרטים הדרושים וכן את סכום המס.



# פרוצדורות – הצהרה והודעה על שינוי

➤ שינויים אפשריים אשר מתרחשים במהלך שנת מס:

א- שינוי במספר הדירות שבבעלות החייב.

ב- שינוי בשיעור הבעלות באחת או יותר מן הדירות.

ג- אדם אשר הפך להיות חייב במס ריבוי דירות.

➤ במקרים הללו, יגיש החייב למנהל הצהרה תוך 30 יום מהיום בו חל השינוי ובה יכלול את הפרטים הבאים:

✓ פרטים בדבר כל דירות המגורים שבבעלותו – כתובת ושטח.

✓ בחירתו לעניין הדירות החייבות.

✓ סכום המס המגיע לאותה שמת מס בעקבות השינוי.

✓ פרטים לגבי השינוי ומועדו.

➤ אם חל שינוי בשטח דירת המגורים של החייב, יודיע על כך למנהל עד סוף שנת המס שבה חל השינוי בטופס שייקבע.



# פרוצדורות – אופן הגשה

- בהתאם לחוק, אופן ההגשה של הצהרות, השגות, בקשות לתיקון שומה והודעות שמגיש חייב במס – יהיה **באופן מקוון** באתר רשום המיסים.
- הצהרה, השגה, בקשה לתיקון שומה או הודעה שהייתה חובה להגישה בדרך זו ולא הוגשה בדרך זו – ייראו אותה כאילו לא הוגשה.
- **תחולה** – כלל זה יחול 15 ימים לאחר פרסומה ברשומות של הודעת המנהל בדבר תחילת הפעלת המערכת הממוחשבת. עד אז המסמכים יוגשו באופן שאינו מקוון.



# פרוצדורות – שומה

- **שומה עצמית** – הצהרה אשר הוגשה למנהל ובה קביעת המס בידי אותו אדם (לאור אי-קבלת הודעת שומה מותנית או לאור שינוי שחל כנזכר לעיל).
- **שומת המנהל** – המנהל רשאי תוך 8 חודשים מהמועד בו הוגשה שומה עצמית כאמור, לבדוק אותה ולפעול כדלקמן:
  1. לאשר אותה.
  2. לקבוע את המס החל לפי מיטב שפיטתו, אם יש לו טעמים סבירים להניח שהשומה העצמית אינה נכונה.
  3. לתקן את השומה ביזמתו או לבקשת החייב, אם שוכנע שנפלה טעות חשבון. למרות תיקון כזה, עדיין תיחשב השומה כשומה עצמית.
- **שומה בהעדר שומה עצמית** – לא הוגשה שומה עצמית למנהל, והמנהל סבור שאדם היה חייב בהגשה, רשאי לדרוש מהאדם הגשת הצהרה, ומשלא נענה תוך 30 יום, רשאי לקבוע לפי מיטב שפיטתו את כל הפרטים הרלוונטיים לצורך עשיית השומה. כמו שהוזכר, המנהל יבחר את הדירות שבגינן ישולם המס הנמוך ביותר בתור הדירות החייבות.
- על שומה לפי חלק זה יחולו הוראות חוק מיסוי מקרקעין לעניין תיקון שומה, השגה, ערר וערעור. כמו כן, למנהל עומדת הזכות להתעלם מעסקאות מלאכותיות.

# הוראה מיוחדת לשנת 2017

- ❖ בשנת 2017, בשונה מהשנים הבאות, המנהל לא ישלח לחייב הודעת שומה מותנית.
- ❖ חייב במס בשנה זו, יגיש למנהל הצהרה בטופס 7201 עד ליום 31.3.2017, אשר יראו אותה כשומה עצמית.
- ❖ הצהרה זו תכלול את הפרטים הבאים:
  - ✓ פרטים בדבר כל דירות המגורים שבבעלות החייב – כולל כתובת ושטח.
  - ✓ בחירתו לעניין הדירות החייבות.
  - ✓ סכום המס השנתי המגיע בעד הדירות החייבות.
- ❖ החל משנת 2018, חייב שהגיש הצהרה בשנת 2017, יקבל הודעת שומה מותנית מרשות המיסים, כאמור לעיל.

# תשלום המס וגבייתו



➤ בכל שנת מס, על החייב לשלם את המס בשני תשלומים:

□ עד 30 ביוני בשנת המס – מחצית מהסכום.

□ עד 31 בדצמבר בשנת המס – יתרת הסכום.

➤ מי שמתווסף לו סכום מס, מאחר ויש שינוי במספר הדירות שבבעלותו או שינוי בשיעור בעלותו בדירה:

א- בתקופה שבין 31 למאי עד 30 בנובמבר בשנת המס – ישלם את סכום המס הנוסף לא יאחר מיום 31 בדצמבר באותה שנה.

ב- בתקופה שבין 1 לדצמבר עד 31 בדצמבר בשנת המס – ישלם את סכום המס הנוסף לא יאחר מיום 30 ביוני בשנת המס הבאה.

➤ שומה שנקבעה לפי מיטב שפיטתו של המנהל (במידה וסטה מהשומה העצמית או שלא הוגשה שומה עצמית) – המס בגינה ישולם תוך 15 יום מהיום שנמסרה לחייב ההודעה. בהשגה – יש לשלם את המס שאינו שנוי במחלוקת.

➤ ניתן פסק דין על השגה – ישולם סכום המס לאחר 45 יום. ניתן פסק דין בביהמ"ש עליון – ישולם תוך 15 יום.

# תשלום המס וגבייתו - קנסות

- אדם אשר לא הגיש הצהרה או הודעה אשר היה עליו להגיש – יטיל עליו המנהל **תשלום נוסף** בגובה סכום המס שלא שולם בשל אי-הגשת ההצהרה.
- הגיש חייב במס הצהרה – אך לאחר המועד הקבוע להגשתה, יטיל המנהל **קנס** על כל שבועיים פיגור (קנס לפי חוק מיסוי מקרקעין – 280 ₪ לשבועיים).

## הקלות מטעם המנהל

- המנהל רשאי **לדחות** את מועד תשלום המס אם ראה לנכון. דחייה זו תצבור הפרשי הצמדה וריבית.
- המנהל רשאי **להקטין** את שיעור הפרשי ההצמדה והריבית או את סכום התשלום הנוסף, ואף **לבטלם** לחלוטין אם השתכנע כי האיחור לא נגרם על ידי מעשה או מחדל התלויים ברצונו של החייב במס.
- **יש לשים לב** – למנהל אין סמכות להקטין או לבטל את הקנס.



# עונשין

- אדם אשר מסר הצהרה, ידיעה או הודעה **שאינה נכונה** – דינו קנס פי שניים מסכום המס שלא שולם בשל אותה עבירה.
- אדם אשר במטרה להתחמק ממס עבר את אחת העבירות הבאות, דינו קנס פי שלושה מסכום המס שהעלים או התכוון להעלים:
  1. מסר מידע כוזב – בהצהרה, אמרה או תרשומת.
  2. השיב תשובה כוזבת – בכתב או בעל פה – על שאלה או דרישה.
  3. הכין הצהרה כוזבת או חוזה כוזב, או רשומה אחרת כוזבת, או זייף הצהרה או חוזה או רשומה.
  4. השתמש במרמה, עורמה או תחבולה.
- אישום בפלילים אינו גורע מחובת אדם לשלם את המס.

# סמכויות והוראות נוספות

- ❖ למנהל יש סמכות הארכת מועדים, קביעת טפסים, פיקוח, אכיפה ובירור עובדות ועוד.
- ❖ שולם מס ביתר – יוחזר העודף בתוספת הפרשי הצמדה וריבית. על החייב להמציא אסמכתא (כמו צילום צ'ק), וסכום המס יוחזר לחשבוננו.
- ❖ סכומים ששולמו בגין חוק זה, לא יורשו כניכוי – **זו לא תהיה הוצאה מוכרת.**



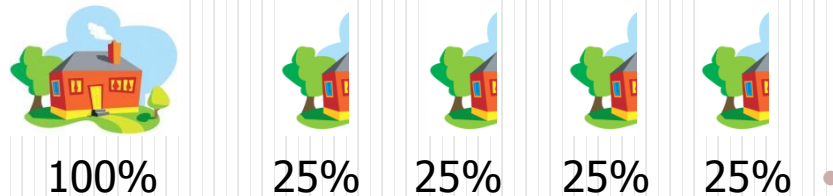
# דוגמאות – האם חייב במס לפי חוק זה?

225% =



(1) האדם לא חייב במס

200% =



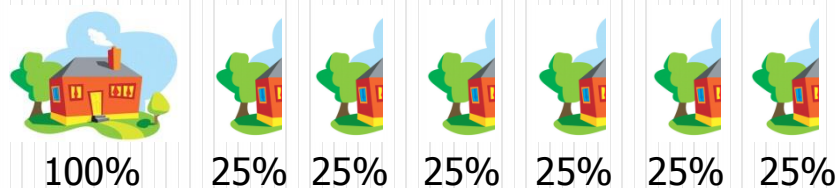
(2) האדם לא חייב במס

249% =



(3) האדם חייב במס  
דירה אחת תמוסה לפי חלק יחסי

250% =



(4) האדם חייב במס  
5 דירות ימוסו לפי חלק יחסי

# הטבות לחייב בעד מכירת דירה התקנות



## הגדרת מושגים:

❖ **תקופת המכירה** – מיום 1.1.2017 ועד 1.10.2017.

❖ **דירה יחידה** – דירה יחידה בישראל או באזור (כולל חזקות דירה יחידה של מס רכישה).

❖ **משפר דיור** – רוכש שלו דירה יחידה, והצהיר בדיווח על רכישת הדירה – שבכוונתו למכור את אותה הדירה בתוך 18 חודשים.

❖ **מענק** – תשלום שתשלם רשות המיסים למוכר, שאינו זכאי לפטור לפי חוק זה, בגובה מס השבח שהמוכר חייב בו או 85,000 ₪ - הנמוך ביניהם.

❖ לעניין מוכר הזכאי לפטור לפי חוק זה – גובה המענק יהא מחצית מס השבח שהמוכר חייב בו או 15,000 ₪ - הנמוך ביניהם.

## הטבות נוספות:

❖ למוכר יהיה פטור מחלק יחסי מהמס השנתי על דירה חייבת במס ריבוי דירות שבה יבחר, כיחס הימים שהיה בעליה של הדירה שנמכרת באותה שנה – ובלבד שלא מדובר במכירה לקרוב.

❖ יוכל להפקיד את כספי התמורה מהמכירה בקופת גמל להשקעה עד 31.12.2017 (לא יותר מ- 2,500,000 ₪).

# התנאים לקבלת ההטבה בגין המכירה

**מוכר דירת מגורים זכאי למענק בגין המכירה, אם התקיימו כל אלה:**

1. המוכר היה חייב במס מיום תחילת החוק ועד מועד המכירה.
2. המכירה דווחה למיסוי מקרקעין, וכן המוכר הגיש הצהרה לפי חוק מס ריבוי דירות לעניין דירות המגורים שבבעלותו (באותו מועד או קודם לכן).
3. המוכר הגיש, יחד עם הצהרתו על מכירת הדירה למיסוי מקרקעין, את כל אלה:
  - א- בקשה לקבל מענק באמצעות טופס 7202.
  - ב- הצהרה לפיה אין בכוונתו לרכוש דירת מגורים עד יום 31 בדצמבר 2020 - 4 שנים (9ג) למס רכישה).
4. המוכר חייב במס שבח בעד המכירה.
5. המכירה אינה אחת מאלה:
  - א- מכירה לקרוב.
  - ב- מכירה ללא תמורה.
  - ג- מכירה של דירה המהווה מלאי עסקי.
6. הדירה נמכרת ליחיד תושב ישראל שמוגדר כמשפר דיור או שאין לו דירת מגורים (דירת מגורים כולל דירה בקבוצת רכישה).
7. המוכר לא רכש דירת מגורים מיום 16.12.2016 ועד מועד קבלת המענק.

# הטבות לחייב בעד מכירת דירה

## הבהרות:

- (1) לעניין התחייבות המוכר לא לרכוש דירת מגורים עד ליום 31.12.2020:
  - א- אם המוכר רכש דירה ומשלם עליה מס רכישה לפי מדרגות של דירה יחידה, יראו אותו כאילו לא רכש דירה.
  - ב- חזקת התא המשפחתי שחלה בחוק זה, חלה גם לעניין זה.
- (2) לא יינתן מענק למוכר אחד בעד מכירת יותר מ- 3 דירות מגורים שבבעלותו (חזקת התא המשפחתי חלה).
- (3) התקיימו כל התנאים לגבי המוכר ולגבי דירת המגורים, והמוכר שילם את מס השבח – ישולם המענק בתוך 21 יום מיום שהתקיימו כל התנאים. כמו כן, רשאי המוכר לבקש שיראו את גובה המענק שלו כתשלום על חשבון מס השבח.
- (4) מוכר אשר לא עמד בהתחייבות לא לרכוש, ורכש דירה בתקופה שעד 31.12.2020, ישיב את המענק בתוך 30 ימים מהמועד שבו רכש את הדירה או חלק ממנה (פה יש התייחסות לרכישת חלק מדירה).

# טופס ההצהרה לשנת 2017

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<sup>(1)</sup>**

מספר זהות	שם פרטי	שם משפחה	כתובת למשלוח דואר	מספר טלפון

**ב. פרט כלל דירות המגורים<sup>(2)</sup> שבבעלותי/בעלותינו<sup>(3)</sup> ביום 1.1.2017**

חלקה/גוש	כתובת הדירה (שם היישוב, רחוב ומספר בית, מספר דירה)	סוג הדירה <sup>(4)</sup>	החלק שבבעלותי	פרטי בעל הדירה (שם פרטי/שם אינד ומספרו)	הסכום הקובע <sup>(5)</sup> עפ"י הנוסחה	סכום המס <sup>(6)</sup>
1						לא למיסוי
2						לא למיסוי
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						

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

**ג. סכום המס הכולל לתשלום הוא** \_\_\_\_\_ **שם 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 מחזיק/ה יותר מ - 10 דירות, יש לצרף טופס נוסף עם פרטיהן

**ד. הצהרת החייב/ים**

- ידוע לי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן.  
 הנני/הננו מצהיר/ים בזאת כי כל הפרטים בהצהרה זו הם נכונים, שלמים ומדויקים.

**כנס מס ריבוי דירות 27.1.2017**

# טופס בקשה להטבות בגין מכירת דירה

מספר זהות \_\_\_\_\_ עמוד 2 מתוך 2 7202

## 1. בקשה לקבלת אישור הפקדה בקופת גמל להשקעה

הדירה נמכרה לפני מועד ההפקדה (המועד האחרון להפקדה 31.12.2017)

הדירה הנמכרת היתה בבעלותי לפני יום 16.12.2016

הדירה נמכרה לרוכש תושב ישראל שיש לו דירה יחידה כהגדרתה בסעיף 9(ג1) (4)

לחוק מיסוי מקרקעין, או לרוכש כאמור שאין לו דירה

קיבלתי כבר אישור הפקדה בקופת גמל מוטבת במכירה קודמת

סכום האישור המבוקש \_\_\_\_\_

(עד 2,500,00 ₪ או שווי המכירה, לפי הנמוך ובהפחתת אישור הפקדה קודמת, ככל שניתנה) ₪ \_\_\_\_\_

\* תשומת ליב! התנאים למשיכת הרווחים כפי שמורטו בסעיף 150 לחוק.

## 2. הצהרת המבקש/ים

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

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

תאריך \_\_\_\_\_ שם \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

## 3. אימות החתימות ע"י עורך דין

אני, \_\_\_\_\_ מאשר/ת בזה כי בתאריך \_\_\_\_\_ / / הופיעו/ בני

שם \_\_\_\_\_ מספר רישון \_\_\_\_\_

שם \_\_\_\_\_ מספר הות \_\_\_\_\_

שם \_\_\_\_\_ מספר הות \_\_\_\_\_

שם \_\_\_\_\_ מספר הות \_\_\_\_\_

זיהיתי אותם עפ"י מספרי הזהות ולאחר שהוזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת, חתמו בני 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.

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 ₪).

1.3 התנאים לקבלת המענק מופיעים בסעיף 148(ד) לחוק ובתקנות בדבר מענק לחייב במס ריבוי דירות בעד מכירת דירה. הפקדה בקופת גמל שרווחיה יהיו פטורים ממס בעת פדיונם.

### 2. הצהרת על שינוי

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

### 3. דיווחים

עמוד 1 מתוך 2 7202



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/י: √ בריבוע המתאים)

### א. פרטי המוכר/ים

שם מלא	מספר זהות	כתובת למשלוח דואר	מספר טלפון לבירורים

### ב. פרטי הדירה הנמכרת

תת-חלקה	חלקה	גוש	כ ת ו ב ת ה כ ס

### 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 ה"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 \_\_\_\_\_ ₪

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 \_\_\_\_\_ ₪ המגיע במכירת דירה חייבת במס ריבוי דירות (המענק יהיה בגובה מס השבח או 85,000 ₪ לפי הנמוך)

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

2. תנאים ייחודיים למענק (נוסף על הכללים)

הדירה נמכרה ללא תמורה  לא  כן

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

כבונתי לרוכש דירת מגורים חדשה עד ליום 31.12.2020 (למעט דירה יחידה)\*  לא  כן

# סוף ההרצאה

**פרטי הקשר עם המשרד:**

❖ טלפון – 03-6128358

❖ פקס – 03-7510645

❖ מייל – [office@doritgabay.com](mailto:office@doritgabay.com)

❖ אתר – [www.doritgabay.com](http://www.doritgabay.com)

**שלכם,  
דורית גבאי, רו"ח**

**המצגת נערכה על ידי עו"ד כרמית גבאי**

**כנס מס ריבוי דירות 27.1.2017**