



ה' שבט תשע"ח
21 ינואר, 2018

הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מס' 1/2018
הנדון: עדכון הסכומים בחוק מיסוי מקרקעין ותקנות מס רכישה

עם כניסת שנת המס 2018 בוצעו בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 (להלן: "החוק"), תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה – 1974 (להלן: "תקנות מס רכישה") ותקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (קביעת אגרות בעד פעולות ושירותים) התש"ע-2009, עדכוני סכומים כפי שיפורט להלן¹:

מס רכישה

א. דירת מגורים יחידה

בהתאם להוראות סעיף 9(ג1ג)(3) לחוק, רוכש של דירת מגורים יחידה (בהתאם להגדרות בחוק) מיום כט' בטבת תשע"ח (16.1.18) עד ליום ט' בשבט תשע"ט (15.1.19) יחויב במס רכישה בהתאם למדרגות להלן:

1. על חלק השווי שעד 1,664,520 שקלים חדשים – לא ישולם מס;
2. על חלק השווי העולה על 1,664,520 שקלים חדשים ועד 1,974,335 שקלים חדשים – 3.5%;
3. על חלק השווי העולה על 1,974,335 שקלים חדשים ועד 5,093,535 שקלים חדשים – 5%;
4. על חלק השווי העולה על 5,093,535 שקלים חדשים ועד 16,978,450 שקלים חדשים – 8%;
5. על חלק השווי העולה על 16,978,450 שקלים חדשים – 10%.

ב. דירת מגורים (שאינה דירה יחידה)

בהתאם להוראות סעיף 9(ג1ה) לחוק רוכש של דירת מגורים (שאינה דירת מגורים יחידה) מיום כט' בטבת תשע"ח (16.1.18) עד ליום ט' בשבט תשע"ט (15.1.19) יחויב במס רכישה בהתאם למדרגות להלן:

1. על חלק השווי שעד 5,095,570 שקלים חדשים – 8%.
2. על חלק השווי העולה על 5,095,570 שקלים חדשים – 10%.

ג. הקלה ל"עולה"

בהתאם לתקנה 12 לתקנות מס רכישה זכאי רוכש המוגדר כ"עולה" בהתאם להגדרה האמורה בתקנה, להקלה במס הרכישה בעת רכישת דירת מגורים ו/או בית עסק זאת במשך תקופה המתחילה בשנה שלפני עלייתו לישראל ומסתיימת 7 שנים שלאחר עלייתו לישראל.

¹ הסכומים מודדו מחדש בהתאם למדד הבסיסי לפי הוראות החוק והתקנות.



בהתאם לעדכון הסכומים האמורים בתקנה לפי עליית המדד, יעמוד שיעור מס הרכישה החל מיום כט' בטבת תשע"ח (16.1.18) עד ליום ט' בשבט תשע"ט (15.1.19) על השיעורים להלן:

1. על חלק השווי שעד 1,672,385 שקלים חדשים – 0.5%
2. על חלק השווי העולה על 1,672,385 שקלים חדשים – 5%

ד. הקלה לרוכש משק חקלאי

בהתאם לתקנה 16 לתקנות מס רכישה זכאי הרוכש "משק חקלאי" החל מיום כט' בטבת תשע"ח (16.1.18) עד ליום ט' בשבט תשע"ט (15.1.19) לתשלום מס רכישה (לגבי החלק שאינו בניין המשמש למגורים אשר לגביו ישלם מס רכישה בהתאם לשיעורי מס הרכישה החלים על רכישת דירת מגורים כאמור לעיל) בהתאם לשיעורים להלן:

1. על חלק השווי שאינו עולה על 437,665 שקלים חדשים – 0.5%
2. על חלק השווי העולה על 437,665 שקלים חדשים – 5%

מס שבח

ה. סעיף 49א(א) – תקרת פטור לפי פרק חמישי 1 לחוק

בהתאם להוראות תיקון מס' 76 לחוק החל מה – 1.1.14 הפטור לפי הוראות פרק חמישי 1 לחוק מוגבל בתקרת פטור בהתאם להוראות סעיף 49א(א) לחוק.
להלן סכום תקרת הפטור לתקופה שבין יום יד' בטבת תשע"ח (1.1.18) ועד כג' בטבת תשע"ט (31.12.18) – 4,455,000 שקלים חדשים;

ו. סעיף 49ה' לחוק

סעיף 49ה' לחוק מאפשר מכירת דירה בפטור בנוסף למכירת דירה אחרת נוספת שתימכר אף היא בפטור בכפוף להוראות הסעיף. הפטור מוגבל בסכומים.
להלן הסכומים המעודכנים לתקופה שבין יום יד' בטבת תשע"ח (1.1.18) ועד כג' בטבת תשע"ט (31.12.18):

שווי שתי הדירות הנמכרות יחד (סעיף 49ה(א)(3)) – 2,004,000 שקלים חדשים.
שווי מרבי של שתי הדירות (סעיף 49ה(א)(1)) – 3,332,000 שקלים חדשים.

ז. סעיף 49ז' לחוק

סעיף 49ז' לחוק קובע לעניין מכירת "דירת מגורים מזכה" (בהתאם לפרק חמישי 1 לחוק) כי מקום בו התמורה מושפעת מזכויות לבנייה נוספת, יהא המוכר זכאי לפטור נוסף (או חישוב לינארי מוטב - לפי העניין) בשל הזכויות לבנייה נוספת, זאת בסכום שווי הדירה או בסכום ההפרש שבין תקרת הפטור לבין סכום שווי הדירה, לפי הנמוך. כמו כן, נקבע כי סכום הפטור הכולל, בתנאים המפורטים בסעיף, לא יפחת מרצפת הפטור.
להלן סכומי תקרת הפטור ורצפת הפטור המעודכנים:



תקרת הפטור החל מיום כט' בטבת תשע"ח (16.1.18) עד ליום ט' בשבט תשע"ט (15.1.19) – 2,042,500 שקלים חדשים.

רצפת הפטור החל מיום כט' בטבת תשע"ח (16.1.18) עד ליום ט' בשבט תשע"ט (15.1.19) – 510,600 שקלים חדשים.

כללי

ח. סעיף 94א(א) – קנס על אי הגשת הצהרה או הודעה למנהל

סעיף 94א(א) לחוק קובע כי אדם שלא הגיש הצהרה או הודעה במועד שנקבע בחוק כמפורט להלן, יוטל עליו, בעד כל שבועיים של פיגור, קנס בסכומים האמורים בסעיף.

החל מיום כט' בטבת תשע"ח (16.1.18) עד ליום ט' בשבט תשע"ט (15.1.19) יעמדו הקנסות על הסכומים המפורטים להלן²:

1. קנס אי הצהרה - 260 שקלים חדשים

2. קנס אי הודעה - 210 שקלים חדשים

ט. תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (קביעת אגרות בעד פעולות ושירותים) התש"ע-2009

תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (קביעת אגרות בעד פעולות ושירותים), התש"ע-2009. קובעות כי בעד פעולות ושירותים שנותן המנהל לפי בקשת מבקש ובעד פעולות במסגרת עשיית שומה, תיגבה אגרה בהתאם לסוג הפעולה או השירות כמפורט בתקנות.

החל מיום כט' בטבת תשע"ח (16.1.18) עד ליום ט' בשבט תשע"ט (15.1.19) יעמדו סכומי האגרה על הסכומים המפורטים להלן:

- תקנה 1(1)(1), 1(3), 1(4) ו- 1(5) – 81 שקלים חדשים;
- תקנה 1(1)(2) ו- 1(2)(1) – 193 שקלים חדשים;
- תקנה 1(2)(2) – 54 שקלים חדשים;

בברכה,

רשות המסים בישראל

² הסכומים עודכנו בהתאם למדד הבסיסי החל מה – 15.2.17 והרשות פועלת לתיקון חובות בשל קנסות קודמים ולביצוע החזר בגין סכומים שחוייבו ביתר.