



י"ט טבת תשע"ז
17 ינואר 2017

הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מס' 1/2017
הנדון: עדכון הסכומים בחוק מיסוי מקרקעין ותקנות מס רכישה

עם כניסת שנת המס 2017 בוצעו בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 (להלן: "החוק") ותקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה – 1974 (להלן: "תקנות מס רכישה") עדכוני סכומים כפי שיפורט להלן:

מס רכישה

א. דירת מגורים יחידה

בהתאם להוראות סעיף 9(ג1ג)(3) לחוק, רוכש של דירת מגורים יחידה (בהתאם להגדרות בחוק) מיום יח' בטבת תשע"ז (16.1.17) עד ליום כח' בטבת תשע"ח (15.1.18) יחויב במס רכישה בהתאם למדרגות להלן:

1. על חלק השווי שעד 1,623,320 שקלים חדשים – לא ישולם מס;
2. על חלק השווי העולה על 1,623,320 שקלים חדשים ועד 1,925,460 שקלים חדשים – 3.5%;
3. על חלק השווי העולה על 1,925,460 שקלים חדשים ועד 4,967,445 שקלים חדשים – 5%;
4. על חלק השווי העולה על 4,967,445 שקלים חדשים ועד 16,558,150 שקלים חדשים – 8%;
5. על חלק השווי העולה על 16,558,150 שקלים חדשים – 10%.

ב. דירת מגורים (שאינה דירה יחידה)

בהתאם להוראות סעיף 9(ג1ה) לחוק רוכש של דירת מגורים (שאינה דירת מגורים יחידה) מיום יח' בטבת תשע"ז (16.1.17) עד ליום כח' בטבת תשע"ח (15.1.18) יחויב במס רכישה בהתאם למדרגות להלן:

1. על חלק השווי שעד 4,967,445 שקלים חדשים – 8%.
2. על חלק השווי העולה על 4,967,445 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.

בהתאם לעדכון הסכומים האמורים בתקנה לפי עליית המדד, יעמוד שיעור מס הרכישה החל מיום יח' בטבת תשע"ז (16.1.17) עד ליום כח' בטבת תשע"ח (15.1.18) על השיעורים להלן:

1. על חלק השווי שעד 1,759,310 שקלים חדשים – 0.5%.
2. על חלק השווי העולה על 1,759,310 שקלים חדשים – 5%.



ד. הקלה לרוכש משק חקלאי

בהתאם לתקנה 16 לתקנות מס רכישה זכאי הרוכש "משק חקלאי" החל מיום יח' בטבת תשע"ז (16.1.17) עד ליום כח' בטבת תשע"ח (15.1.18) 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 477,215¹ שקלים חדשים – 0.5%
2. על חלק השווי העולה על 477,215 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 ג' בטבת תשע"ז (1.1.17) ועד יג' בטבת תשע"ח (31.12.17) – 4,443,000 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 ג' בטבת תשע"ז (1.1.17) ועד יג' בטבת תשע"ח (31.12.17):

שווי שתי הדירות הנמכרות יחד (סעיף 49ה(א)(3)) – 1,998,000 שקלים חדשים
שווי מרבי של שתי הדירות (סעיף 49ה(א)(1)) – 3,324,000 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 יח' בטבת תשע"ז (16.1.17) עד ליום כח' בטבת תשע"ח (15.1.18) – 2,136,400 שקלים חדשים

רצפת הפטור החל מיום יח' בטבת תשע"ז (16.1.17) עד ליום כח' בטבת תשע"ח (15.1.18) – 535,000 שקלים חדשים

¹ מודד מחדש לפי המדד הקבוע בתקנה 16א. רשות המסים פועלת בתקופה זו לתיקון יזום של שומות בשל עדכון המדד מחדש.



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 יח' בטבת תשע"ז (16.1.17) עד ליום כח' בטבת תשע"ח (15.1.18) יעמדו הקנסות על הסכומים המפורטים להלן (ללא שינוי משנה שעברה):

1. קנס אי הצהרה - 280 שקלים חדשים

2. קנס אי הודעה - 230 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 יח' בטבת תשע"ז (16.1.17) עד ליום כח' בטבת תשע"ח (15.1.18) יעמדו סכומי האגרה על הסכומים המפורטים להלן (ללא שינוי משנה שעברה):

- תקנה 1(1)(1), 1(3), 1(4) ו- 1(5) – 82 שקלים חדשים;
- תקנה 1(1)(2) ו- 1(2)(1) – 193 שקלים חדשים;
- תקנה 1(2)(2) – 54 שקלים חדשים;

בברכה,

רשות המסים בישראל