



כ"ז טבת תשע"ה
18 ינואר 2015

הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מס' 1/2015
הנדון: עדכון הסכומים בחוק מיסוי מקרקעין ותקנות מס רכישה

עם כניסת שנת המס 2015 בוצעו בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 (להלן: החוק) עדכוני סכומים כפי שיפורט להלן:

לאור פיזור של כנסת ישראל ה-19 ותחולתו של סעיף 38 לחוק - יסוד: הכנסת, הוראות סעיף 9(ג1)(1) לחוק שהיו אמורות לפוג ביום ט' בטבת תשע"ה (31.12.14) ממשיכות לעמוד בתוקפן עד ליום י"ג בתמוז תשע"ה (30.6.15).
בסקירה להלן יוצג המצב החוקי בהתאם לדחיית פקיעתו של סעיף 9(ג1)(1) לחוק.

מס רכישה

א. דירת מגורים יחידה

בהתאם להוראות סעיף 9(ג1) ו-9(ד1) (3) לחוק, רוכש של דירת מגורים יחידה (בהתאם להגדרות בחוק) בשנת 2015 יחויב במס רכישה בהתאם למדרגות להלן:

רכישת דירה יחידה

ביום כ"ה בטבת תשע"ה (16.1.15) עודכנו המדרגות בהתאם לשיעור עליית המדד ולהלן גובה המדרגות המעודכנות אשר יעמדו בתוקף עד ליום ה' בשבט תשע"ו (15.1.16):

1. על חלק השווי שעד 1,568,800 שקלים חדשים – לא ישולם מס;
2. על חלק השווי העולה על 1,568,800 שקלים חדשים ועד 1,860,790 שקלים חדשים – 3.5%;
3. על חלק השווי העולה על 1,860,790 שקלים חדשים ועד 4,800,605 שקלים חדשים – 5%.
4. על חלק השווי העולה על 4,800,605 שקלים חדשים ועד 16,002,015 שקלים חדשים – 8%.
5. על חלק השווי העולה על 16,002,015 שקלים חדשים – 10%.

ב. דירת מגורים (שאינה דירה יחידה) עד ליום 30.6.15

בהתאם להוראות סעיף 9(ג1)(1) לחוק וסעיף 38 לחוק - יסוד: הכנסת, רוכש של דירת מגורים (שאינה דירת מגורים יחידה) מיום כ"ה בטבת תשע"ה (16.1.15) ועד י"ג בתמוז תשע"ה (30.6.15) יחוייב במס רכישה בהתאם למדרגות להלן:

1. על חלק השווי שעד 1,162,120 שקלים חדשים – 5%;
2. על חלק השווי העולה על 1,162,120 שקלים חדשים ועד 3,486,350 שקלים חדשים – 6%;
3. על חלק השווי העולה על 3,486,350 שקלים חדשים ועד 4,800,605 שקלים חדשים – 7%.
4. על חלק השווי העולה על 4,800,605 שקלים חדשים ועד 16,002,015 שקלים חדשים – 8%.
5. על חלק השווי העולה על 16,002,015 שקלים חדשים – 10%.



ג. דירת מגורים (שאינה דירה יחידה) מיום 1.7.15 עד ליום 15.1.16

בהתאם להוראות סעיף 9(ג1ד) לחוק רוכש של דירת מגורים (שאינה דירת מגורים יחידה) מיום י"ד בתמוז תשע"ה (1.7.15) ועד ליום ה' בשבט תשע"ו (15.1.16) יחוייב במס רכישה בהתאם למדרגות להלן:

1. על חלק השווי שעד 1,126,475 שקלים חדשים – 3.5% ;
2. על חלק השווי העולה על 1,126,475 שקלים חדשים ועד 4,800,605 שקלים חדשים – 5% ;
3. על חלק השווי העולה על 4,800,605 שקלים חדשים ועד 16,002,015 שקלים חדשים – 8% .
4. על חלק השווי העולה על 16,002,015 שקלים חדשים – 10% .

ד. הקלה ל"עולה"

בהתאם לתקנה 12 לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)(מס רכישה), התשל"ה – 1974 (להלן: תקנות 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 לאחר 7 השנים שלאחר עלייתו לישראל.

בהתאם לעדכון הסכומים האמורים בתקנה בהתאם לעליית המדד יעמוד שיעור מס הרכישה החל מיום כ"ה בטבת תשע"ה (16.1.15) ועד ליום ה' בשבט תשע"ו (15.1.16) על השיעורים להלן:

1. על חלק השווי שעד 1,700,220 שקלים חדשים – 0.5% ;
2. על חלק השווי העולה על 1,700,220 שקלים חדשים – 5% .

ה. הקלה לרוכש משק חקלאי

בהתאם לתקנה 16 לתקנות מס רכישה זכאי הרוכש "משק חקלאי" החל מיום כ"ה בטבת תשע"ה (16.1.15) ועד ליום ה' בשבט תשע"ו (15.1.16) לתשלום מס רכישה (לגבי החלק שאינו בניין המשמש למגורים אשר לגביו ישלם מס רכישה בהתאם לשיעורי מס הרכישה על דירת מגורים כאמור לעיל) בהתאם לשיעורים להלן:

1. על חלק השווי שאינו עולה על 347,755 שקלים חדשים – 0.5% ;
2. על חלק השווי העולה על 347,755 שקלים חדשים – 5% .

מס שבח

א. 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 י" בטבת תשע"ה (1.1.15) ועד י"ט בטבת תשע"ו (31.12.15) – 4,496,000 שקלים חדשים.

ב. סעיף 49ה' לחוק

סעיף 49ה' לחוק מאפשר מכירת דירה בפטור בנוסף למכירת דירה אחרת נוספת שתמכר אף היא בפטור וזאת בין היתר בכפוף לכך שהמוכר רכש ב- 12 החודשים שטרם מכירת



הדירה הנוספת או ב- 12 החודשים שלאחר מכירת הדירה הנוספת דירה אחרת וזאת בשווי העולה כדי 75% לפחות משוויין של שתי הדירות הנמכרות. הפטור בסעיף 49ה' מוגבל בסכומים. להלן הסכומים המעודכנים לתקופה שבין י' בטבת תשע"ה (1.1.15) ועד י"ט בטבת תשע"ו (31.12.15):
שווי שתי הדירות הנמכרות יחד (סעיף 49ה(א)(3)) – 2,022,000 שקלים חדשים;
שווי מירבי של שתי הדירות (סעיף 49ה(א)(1)) – 3,364,000 שקלים חדשים.

ג. סעיף 49' לחוק

סעיף 49' לחוק קובע לעניין מכירת "דירת מגורים מזכה" (בהתאם לפרק חמישי 1 לחוק) כי מקום בו התמורה מושפעת מזכויות לבניה נוספת, היא המוכר זכאי לפטור נוסף בשל הזכויות לבניה 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 כ"ה בטבת תשע"ה (16.1.15) ועד ה' בשבט תשע"ו (15.1.16) – 2,064,600 שקלים חדשים.

רצפת הפטור החל מיום כ"ה בטבת תשע"ה (16.1.15) ועד ה' בשבט תשע"ו (15.1.16) – 517,100 שקלים חדשים.

ד. 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 כ"ה בטבת תשע"ה (16.1.15) ועד ליום ה' בשבט תשע"ו (15.1.16) יעמדו הקנסות על הסכומים המפורטים להלן (ללא שינוי משנה שעברה):

1. קנס אי הצהרה - 280 שקלים חדשים.

2. קנס אי הודעה - 230 שקלים חדשים.

ה. 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 כ"ה בטבת תשע"ה (16.1.15) ועד ליום ה' בשבט תשע"ו (15.1.16) יעמדו סכומי האגרה על הסכומים המפורטים להלן (ללא שינוי משנה שעברה):

55 ש"ח

83 ש"ח

195 ש"ח

בברכה,

רשות המסים בישראל