

מידע ללקוח

מבזק מס -

מס ריבוי דירות – נותרו עוד 30 יום להגשת הצהרה על ריבוי דירות לשנת 2017 (כפוף לבג"צ)

במבזקנו מחודש ינואר 2017 דיווחנו אודות חוק מס ריבוי דירות על מחזיקי שלוש דירות או יותר בשל החזקת הדירה השלישית ומעלה לפיו יושת מס שנתי בעד כל דירת מגורים שהייתה בבעלות הנישום בשנת המס וזאת למעט שתי דירות מגורים פטורות ממס לפי בחירתו של הנישום.

שיעור המס יעמוד על 1% מנוסחה אשר תשקף את שווי הדירה (שווי הדירה הוא נגזרת של גודל הדירה כפי שמופיע בארנונה או בהיתרי הבנייה – לפי בחירתכם, כשהוא מוכפל במחיר למטר באזור המסוים כפי שנקבע לפי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה והשמאי הממשלתי), וזאת עד לתקרת מס שנתית של 18,000 ש"ח לכל דירה.

סף הכניסה לחבות במס בעלות על דירות בהן החייב מחזיק ב- 249% ומעלה (לדוגמא: החזקה של 10 דירות שבכל אחת מחזיקים רק 24% הינה מתחת לסף הכניסה 240%).

בנוסף, קיים פטור ממס אם סכום דירות ההשקעה נמוך מ-1,150,000 ש"ח, גם אם ניכנס בגדר החוק מבחינת כמות הדירות ושיעור הבעלות.

יקבע מס חלקי אם סכום דירות ההשקעה מעל 1,150,001 ועד 1,400,000 ש"ח לפי נוסחה שנקבעה בחוק.

דירה כוללת בין היתר: חכירה עד 25 שנה, דירה שמוחזקת ע"י יחיד באמצעות זכויות באיגוד מעטים, דירה המשמשת כמשרד לאור הגדרת דירת מגורים בחוק זה, דירה או חלק ממנה שבנייתה הושלמה, המיועדת למגורים לפי טיבה או לפי תכנית או משמשת למגורים, למעט רכישת דירה על הנייר מקבלן וככל הנראה אופציה לקבלת דירה.

נציין, כי הוגש בג"ץ כנגד תקפותן של הוראות חוק מס ריבוי דירות, ובהתאם להחלטת בג"צ, על המדינה לנמק עד ליום 23/3/17 מדוע להשאיר את החוק, למרות הפגמים שנפלו בהליך החקיקה.

דירות שלא יימנו בחשבון לצורך הטלת המס - רכישת דירה על הנייר מקבלן, דירה שבעליה זכאי להטבות לפי חוק עידוד השקעות הון, דירה המושכרת למגורים לפי חוק הגנת הדייר, דירה המושכרת לטווח ארוך לפי מכרז של המדינה או החברה הממשלתית לדיור, דירות בחו"ל, דירות מפוצלות שפוצלו כדין על פי היתר וכו'.

"Neither MGI nor Knobel Beltzer Soraya group, nor any MGI member firm accepts responsibility for the activities, work, opinions or service of any other members.

MGI is a worldwide association of independent auditing, accounting and consulting firms."

מחלקה כלכלית ושוק ההון

רחוב מוזס נוח ויהודה, בית אגיש רבד, תל אביב

סניף ראשי

רח' המסגר 20, תל-אביב 6777673, ת.ד. 57624 תל אביב 6157601

טל': 03-6393020; פקס: 03-6393021

דואר אלקטרוני - mgi@mgi-israel.co.il

כתובת האתר של המשרד: www.mgi-israel.co.il

מידע ללקוח

הגדרת יחיד בחוק כוללת יחיד ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם עד גיל 18 שנה יחשבו כבעלים אחד והחבות תהיה על היחיד ובן זוגו ביחד ולחוד. הסכם ממון אשר נחתם בין בני הזוג ונועד ליצור הפרדה רכושית לגבי דירה מסוימת, כך שתהא בבעלות אחד מבני הזוג בלבד, תיחשב אותה דירה כדירת שני בני הזוג לצורך ספירת מספר הדירות. החריג כאמור אם בני הזוג אינם גרים יחד דרך קבע. לתשומת ליבכם, בני זוג שאינם נשואים חשופים לטענה כי החוק חל עליהם. **פתרונות אפשריים**: העברת חלקים בדירות לקרובי משפחה ו/או ביצוע של מכירות או החלפות / העברות עם צדדים אחרים. – חשוב להתייעץ לפני שמבצעים, שכן יש לכך השלכות משפטיות ומיסויות.

טופס להצהרה על ריבוי דירות בשנת המס 2017 שלעיל יש להגיש לא יאוחר מיום 31 במרץ 2017.

להלן קישור לטופס באינטרנט: [הצהרה על ריבוי דירות לשנת 2017 - טופס מס הכנסה 7201](#)

תשלום המס על ידי חייב במס ישולם בכל שנה החל משנת 2017 בשתי פעימות מחצית הסכום תשולם לא יאוחר מיום 30 ביוני בשנת המס והיתרה תשולם לא יאוחר מיום 31 בדצמבר בשנת המס.

"Neither MGI nor Knobel Beltzer Soraya group, nor any MGI member firm accepts responsibility for the activities, work, opinions or service of any other members.

MGI is a worldwide association of independent auditing, accounting and consulting firms."

מחלקה כלכלית ושוק ההון

רחוב מוזס נוח ויהודה, בית אגיש רבד, תל אביב

סניף ראשי

רח' המסגר 20, תל-אביב 6777673, ת.ד. 57624 תל אביב 6157601

טל': 03-6393020; פקס: 03-6393021

דואר אלקטרוני - mgi@mgi-israel.co.il

כתובת האתר של המשרד: www.mgi-israel.co.il

מידע ללקוח

הטבות למוכרי דירות תוך 9 חודשים במהלך שנת 2017 - הוראת שעה מקילה במכירת דירת

מגורים עד ליום 1.10.2017

חייב במס שמכר דירת מגורים עד ליום 1.10.2017 יהיה פטור מחלק יחסי מסכום המס השנתי על דירה חייבת שיבחר בה, לא חייבת להיות הדירה הנמכרת, כיחס מספר הימים שהיה הבעלים בה מתוך 365 ימים ובלבד שלא מדובר במכירה לקרוב.

בנוסף, יינתן מענק פטור לחייב במס שמכר דירה עד ליום 1.10.2017 למי שאינו קרובו, בסך 85,000 ש"ח ולכל היותר לגבי 3 דירות שהחייב ימכור.

מוכר אשר קיבל מענק פטור כאמור לא יוכל לרכוש דירה אחרת במשך 4 שנים. בנוסף, מוכר דירות זולות בשווי נמוך מ-1.15 מיליון ש"ח יהיה זכאי למענק בגובה של 50% ממס השבח שבו הוא חייב עד תקרת מענק של 15,000 ש"ח.

יחיד יהיה רשאי להפקיד לקופת גמל להשקעה עד ליום 31.12.2017 סכום התמורה ממכירת דירת מגורים שלא יעלה על 2.5 מיליון ש"ח שהייתה בבעלותו לפני יום 16.12.2016 ובתנאי שיציג אישור ממנהל מיסוי מקרקעין. במועד פדיון ההפקדה בקופת גמל להשקעה הרווחים לרבות ריבית והפרשי הצמדה יהי פטורים ממס אם חלפו 5 שנים לפחות ממועד ההפקדה הראשון, אם היחיד הגיע לגיל 60 שנה או אם היחיד הציג אישור ממנהל מיסוי מקרקעין שלא רכש דירת מגורים בתקופה של 5 שנים ממועד התשלום הראשון.

בימים אלה פורסם טופס נוסף שלעיל שעניינו במי שחייב במס ריבוי דירות שמכר דירת מגורים בתקופה 1.1.2017 ועד ליום 1.10.2017, לגבי הפקדה בקופת גמל עד ליום 31.12.2017, בקשה לקבלת מענק ובקשה לקבלת אישור הפקדה בקופת גמל.

להלן קישור לטופס באינטרנט: [מכירת דירה על ידי חייב במס ריבוי דירות - טופס מס הכנסה 7202](#)

כל מי שמעוניין בסיוע בדיווח על ההצהרה ו/או מעוניין להתייעץ בקשר לאמור, **משרדנו ישמח לקיים עימו פגישת ייעוץ בנושאי החקיקה שפורטו לעיל.**

"Neither MGI nor Knobel Beltzer Soraya group, nor any MGI member firm accepts responsibility for the activities, work, opinions or service of any other members.

MGI is a worldwide association of independent auditing, accounting and consulting firms."

מחלקה כלכלית ושוק ההון

רחוב מוזס נוח ויהודה, בית אגיש רבד, תל אביב

סניף ראשי

רח' המסגר 20, תל-אביב 6777673, ת.ד. 57624 תל אביב 6157601

טל': 03-6393020; פקס: 03-6393021

דואר אלקטרוני - mgi@mgi-israel.co.il

כתובת האתר של המשרד: www.mgi-israel.co.il