

הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מס' 1/2013
הנדון: עדכון הסכומים בחוק מיסוי מקרקעין ותקנות מס רכישה

עם כניסת שנת המס 2013 בוצעו בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 (להלן: החוק) עדכוני סכומים כפי שיפורט להלן:

תוקפן של הוראות השעה

לאור פיזור של כנסת ישראל ה-18 ותחולתו של סעיף 38 לחוק יסוד: הכנסת ממשיכות לעמוד בתוקפן מספר הוראות שעה שנקבעו בחוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים – הוראת שעה), התשע"א – 2011 (להלן: **הוראת השעה**) שהיו אמורות לפוג ביום 31.12.12, זאת עד ליום כ"ה באייר תשע"ג (5.5.13).
בסקירה להלן יוצג המצב החוקי בהתאם לדחיית פקיעתן של הוראות השעה.

מס רכישה

א. דירת מגורים יחידה

בהתאם להוראות סעיף 9(ג1א)(2) לחוק רוכש של דירת מגורים יחידה (בהתאם להגדרות בחוק) בשנת 2013 יחויב במס רכישה בהתאם למדרגות להלן:

רכישת דירה יחידה עד ליום כ"ה אייר תשע"ג (5.5.13)

סעיף 3 להוראת השעה קבע הקלה במדרגות מס הרכישה לרוכש "דירה יחידה". ביום 16.1.13 עודכנו המדרגות בהתאם לשיעור עליית המדד ולהלן גובה המדרגות המעודכנות:

1. על חלק השווי שעד 1,470,560 שקלים חדשים – לא ישולם מס;
2. על חלק השווי העולה על 1,470,560 שקלים חדשים ועד 1,744,270 שקלים חדשים – 3.5%;
3. על חלק השווי העולה על 1,744,270 שקלים חדשים – 5%.

רכישת דירה יחידה החל מיום כ"ו אייר תשע"ג (6.5.13) ועד ליום ב' שבט תשע"ד (15.1.14)

החל מיום כ"ו אייר תשע"ג (6.5.13) חוזרות מדרגות מס הרכישה לדירת מגורים יחידה לשיעורן הרגיל הקבוע בחוק. בהתאם לעדכון המדרגות בהתאם לשיעור עליית המדד יעמוד גובה המדרגות המעודכנות על השיעורים להלן:

1. על חלק השווי שעד 1,241,110 שקלים חדשים – לא ישולם מס;
2. על חלק השווי העולה על 1,241,110 שקלים חדשים ועד 1,744,270 שקלים חדשים – 3.5%;
3. על חלק השווי העולה על 1,744,270 שקלים חדשים – 5%.

ב. דירת מגורים (שאינה דירה יחידה)

בהתאם להוראות סעיף 9(ג1א)(1) לחוק רוכש של דירת מגורים (שאינה דירת מגורים יחידה) בשנת 2013 יחויב במס רכישה בהתאם למדרגות להלן:

רכישת דירה עד ליום כ"ה אייר תשע"ג (5.5.13)

- סעיף 2 להוראת השעה קובע כי רוכש "דירת מגורים" שאינה דירת מגורים יחידה יחויב במס רכישה בהתאם למדרגות להלן (כפי שעודכנו בהתאם לשיעור עליית המדד):
1. על חלק השווי שעד 1,089,350 שקלים חדשים – 5% ;
 2. על חלק השווי העולה על 1,089,350 שקלים חדשים ועד 3,268,040 שקלים חדשים – 6% ;
 3. על חלק השווי העולה על 3,268,040 שקלים חדשים – 7%.

רכישת דירה החל מיום כ"ו אייר תשע"ג (6.5.13) ועד ב' שבט תשע"ד (15.1.14)

1. על חלק השווי שעד 1,055,935 שקלים חדשים – 3.5% ;
2. על חלק השווי העולה על 1,055,935 שקלים חדשים – 5%.

ג. 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 עליתו לישראל ומסתיימת לאחר 7 השנים שלאחר עלייתו לישראל.

בהתאם לעדכון הסכומים האמורים בתקנה בהתאם לעליית המדד יעמוד שיעור מס הרכישה החל מיום ה' שבט התשע"ג (16.1.13) ועד ליום ב' שבט תשע"ד (15.1.14) על השיעורים להלן:

1. על חלק השווי שעד 1,593,755 שקלים חדשים – 0.5% ;
2. על חלק השווי העולה על 1,593,755 שקלים חדשים – 5%.

ד. הקלה לרוכש משק חקלאי

בהתאם לתקנה 16 לתקנות מס רכישה זכאי הרוכש "משק חקלאי" החל מיום ה' שבט תשע"ג (16.1.13) ועד ליום ב' שבט תשע"ד (15.1.14) 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 325,980 שקלים חדשים – 0.5% ;
2. על חלק השווי העולה על 325,980 שקלים חדשים – 5%.

מס שבח

א. סעיף 49ה' לחוק

סעיף 49ה' לחוק מאפשר מכירת דירה נוספת (בנוסף לדירה אשר נמכרה בפטור לפי סעיף 49ב(1)) בפטור ממס שבח זאת בכפוף לכך שהמוכר רכש ב-12 החודשים שטרם מכירת הדירה או ב-12 החודשים שלאחר מכירת הדירה דירה נוספת זאת בשווי העולה כדי 75% לפחות משווי של שתי הדירות הנמכרות.

הפטור בסעיף 49ה' מוגבל בסכומים.

להלן הסכומים המעודכנים לתקופה שבין יט' בטבת תשע"ג (1.1.13) ועד כח' בטבת תשע"ד (31.12.13):

שווי שתי הדירות הנמכרות יחד (סעיף 49ה(א)) – 1,986,000 שקלים חדשים ;
שווי מירבי של הדירות (סעיף 49ה(א1)) – 3,303,000 שקלים חדשים.

ב. סעיף 49' לחוק

סעיף 49' לחוק קובע לענין מכירת "דירת מגורים מזכה" (בהתאם לפרק חמישי 1 לחוק) כי מקום בו התמורה מושפעת מזכויות לבניה נוספת, יהא 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 ה' שבט תשע"ג (16.1.13) ועד ב' שבט תשע"ד (15.1.14) - 484,700 שקלים חדשים.

רצפת הפטור החל מיום ה' שבט תשע"ג (16.1.13) ועד ב' שבט תשע"ד (15.1.14) - 1,935,300 שקלים חדשים.

ג. 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 ה' בשבט תשע"ג (16.1.13) ועד ליום ב' בשבט תשע"ד (15.1.14) יעמדו הקנסות על הסכומים להלן:

1. קנס אי הצהרה - 270 שקלים חדשים.

2. קנס אי הודעה - 220 שקלים חדשים.

ד. תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (קביעת אגרות בעד פעולות ושירותים), התשע"א – 2009

תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (קביעת אגרות בעד פעולות ושירותים), התשע"א-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.

להלן סכומי האגרות המעודכנות:

| סכום האגרה בשנת 2012 | סכום האגרה החל מיום ה' שבט תשע"ג (16.1.13) ועד ב' שבט תשע"ד (15.1.14) |
|----------------------|---|
| ₪ 53 | ₪ 54 |
| ₪ 79 | ₪ 81 |
| ₪ 189 | ₪ 192 |

בברכה,

רשות המסים בישראל