



## סמנכ"לית בכירה שומה ובקורת

י' סיוון תשע"ג  
19 מאי 2013

05383313

אל:

מר/גב/ \_\_\_\_\_

ממונה מסמ"ק \_\_\_\_\_

### הנדון: חישוב מס רכישה ברכישת "דירת מגורים יחידה" לעולה

בעקבות פניות לפיהן, בשל טעות בהבנת החוק דיווחו עולים חדשים ברכישת דירת מגורים יחידה על שיעורי מס לפי תקנה 12 לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה – 1974 (להלן: "התקנות") בה בשעה שמדרגות מס הרכישה הקבועות לדירה יחידה בסעיף 9(א1ג) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק")<sup>1</sup> מזכות אותם בשיעורי מס פחותים וממילא בחבות מס רכישה קטנה יותר ולעיתים אף ללא חבות כלל, אני רואה לנכון להנחותכם כדלקמן:

1. תקנה 12 לתקנות קובעת הקלה במס רכישה לעולה חדש אשר רוכש, במהלך התקופה האמורה בתקנה, דירת מגורים, בית עסק, או קרקע לבנייתם. הזכאות הינה פעם אחת לדירת מגורים ופעם אחת לבית עסק או לקרקע לבנייתם של אלו.

2. בשנת 2013 גובה מדרגות מס הרכישה הינן:

עד לסך של 1,593,755 ₪ - 0.5%

מעל לסך של 1,593,755 ₪ - 5%

3. כאשר הנכס הנרכש ע"י העולה החדש הוא "דירת מגורים יחידה" כהגדרתה בסעיף 9(א1ג)(2) לחוק, העולה זכאי, בהתאם להוראות סעיף זה בחוק, למדרגות מס רכישה בשיעור הנמוך מאלו הקבועות בתקנה 12. שימוש בתקנה 12 ע"י העולה בנסיבות של רכישת דירה יחידה גורם, אפוא, לחיוב מס ביתר.

<sup>1</sup> ביום 6 במאי 2013 פורסם חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 75 והוראת שעה), התשע"ג-2013 אשר האריך את תוקף המדרגות הקבועות בסעיף 9(א1ג) לחוק עד לתום שנת 2014



## סמנכ"לית בכירה שומה ובקורת

4. יובהר כי, בנסיבות בהן מבקש העולה לרכוש דירה נוספת (שאינה יחידה) או בית עסק או קרקע לבנייתם של אלו, השימוש בתקנה 12 מקנה לו שיעורי מס מופחתים והקלה בחבות במס הרכישה מזו הקבועה בחוק.
5. לאור האמור ועל מנת למנוע מצב של חיוב מס ביתר בעת רכישת דירה יחידה ע"י העולה, יש לפעול כדלקמן:

א. עולה חדש אשר הצהיר בטופס המש"ח כי הדירה הנרכשת היא "דירתו היחידה", וביקש פטור לפי תקנה 12 (עולה), תשודר שומת מס הרכישה לפי מדרגות מס הרכישה הקבועות בחוק לדירת מגורים יחידה (סוג נכס 50 וסוג חישוב 002), ולא המדרגות הקבועות בתקנה 12, ובלבד והודעה כאמור נמסרה למייצג טרם שידור השומה. לאחר שידור השומה, כאמור, יש לשלוח למייצג נימוקי שומה קצרים לגבי אופן החיוב בנוסח המצורף בנספח א'.

ב. עולה חדש אשר הצהיר בטופס המש"ח כי יש לו דירה נוספת לזו הנרכשת, אותה הוא מתכוון למכור תוך התקופה הקבועה בסעיף 9(א1א)(2)(א) לחוק, וביקש פטור לפי תקנה 12 (עולה), תשודר שומת מס הרכישה לפי תקנה 12 וישלח מכתב לנישום/למייצג בנוסח האמור בנספח ב'. במידה והנישום ימכור את דירתו הנוספת, תוך התקופה כאמור, עליו לפנות למשרד האזורי בבקשה לתיקון שומת מס הרכישה לפי "דירה יחידה".

ג. במידה ורוכש "דירה יחידה" ביקש בעבר, לצורך שומת מס רכישה, הקלה לפי תקנה 12 ומבקש לתקן את שומתו בהתאם לשיעורי מס הרכישה החלים לפי סעיף 9(א1א), יש להיענות לבקשתו ובלבד שהיא עומדת בסטווח הזמנים הקבוע בסעיף 85 לחוק לעניין תיקון שומה.

בברכה,

מירי סבין, רו"ח

### העתיקים:

מר משה אשר, רו"ח (עו"ד), מנהל רשות המסים  
מר אורי קלינר, עו"ד (רו"ח), יועמ"ש רשות המסים  
מר אהרון אליהו, רו"ח, סמנכ"ל בכיר לעניינים מקצועיים  
גב' עידית לב-זרחיה, מנהל אגף א' (דוברות והסברה)  
מר שי אהרונביץ, מנהל אגף א' (מסמ"ק), החטיבה לשומה ובקורת  
גב' אביבה אטיאס, עו"ד, ממונה מיסוי מקרקעין, הלשכה המשפטית רשות המסים  
גב' ליאת גרבר, עו"ד, ממונה חקיקה, רשות המסים  
גב' רד אולפנר, עו"ד (רו"ח), מנהל תחום בכיר (מיסוי מקרקעין), החטיבה המקצועית  
גב' מיכל סופר, עו"ד, מנהל תחום בכיר (שומת מקרקעין)



## סמנכ"לית בכירה שומה ובקורת

**נספח א':**

### **נימוקי שומה ברכישת דירת מגורים יחידה**

בהצהרה שהוגשה ביום \_\_\_\_\_, הצהיר הרוכש כי הדירה הנרכשת היא דירתו היחידה וביקש פטור ממס רכישה לפי תקנה 12 לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), התש"ל"ה- 1974.

בהמשך להודעתנו מיום \_\_\_\_\_ ומאחר שמס הרכישה החל ברכישה לפי חישוב של דירה יחידה נמוך ממס הרכישה בחישוב לפי תקנה 12, קבעתי את שיעורי מס הרכישה לפי סעיף 9(א1) לחוק מיסוי מקרקעין(שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963.

**נספח ב':**

### **נימוקי שומה ברכישת דירת מגורים כשלרוכש יש דירה נוספת אותה הוא מתחייב למכור**

בהצהרה שהוגשה ביום \_\_\_\_\_, רוכש הדירה ביקש פטור לפי תקנה 12 לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)(מס רכישה), התש"ל"ה- 1974 (פטור לעולה).

כן הצהיר הרוכש כי בנוסף לדירה הנרכשת, בבעלותו דירה אחת אחרת, שהייתה דירתו היחידה עד לרכישת הדירה הנוכחית, וכי הוא מתחייב למכור אותה במועדים הקבועים בחוק.

בשלב זה, שומת מס הרכישה חושבה בהתאם לבקשתכם (פטור לפי תקנה 12). יחד עם זאת, כיוון שמס הרכישה החל בחישוב לפי דירה יחידה, הינו נמוך ממס הרכישה החל תוך ניצול הפטור, במידה והדירה הנוספת תימכר תוך התקופה האמורה בסעיף 9(א1)(2)א) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963, הינך רשאי לפנות למנהל לשם תיקון השומה על בסיס החישוב ל"דירה יחידה".