

חוזר מקצועי
תל אביב 02/03/2014

לכבוד
לקוחות המשרד

א.ג.נ.,

**הנדון: הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מס' 1/2014
עדכון הסכומים בחוק מיסוי מקרקעין ותקנות מס רכישה**

עם כניסת שנת המס 2014 בוצעו בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: החוק) ותקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה-1974 (להלן: התקנות) עדכוני סכומים כפי שיפורט להלן:

מס רכישה

א. דירת מגורים יחידה

בהתאם להוראות סעיפים 9(ג1)(3) ו-9(ד1)(3) לחוק רוכש של דירת מגורים יחידה (בהתאם להגדרות בחוק) בשנת 2014 יחויב במס רכישה בהתאם למדרגות להלן:

רכישת דירה יחידה

ביום ט"ו בשבט תשע"ד (16.1.14) עודכנו המדרגות בהתאם לשיעור עליית המדד ולהלן גובה המדרגות המעודכנות אשר יעמדו בתוקף עד ליום כ"ד בטבת תשע"ה (15.1.15):

1. על חלק השווי שעד 1,517,210 שקלים חדשים – לא ישולם מס;
2. על חלק השווי העולה על 1,517,210 שקלים חדשים ועד 1,799,605 שקלים חדשים – על 3.5%;
3. על חלק השווי העולה על 1,799,605 שקלים חדשים ועד 4,642,750 שקלים חדשים – 5%;
4. על חלק השווי העולה על 4,642,750 שקלים חדשים ועד 15,475,835 שקלים חדשים – 8%;
5. על חלק השווי העולה על 15,475,835 שקלים חדשים – 10%.

ב. דירת מגורים (שאינה דירה יחידה) עד ליום 31.12.2014

בהתאם להוראות סעיף 9(ג1)(1) לחוק רוכש של דירת מגורים (שאינה דירת מגורים יחידה) מיום ט"ו בשבט תשע"ד (16.1.14) ועד ליום ט' בטבת תשע"ה (31.12.14) יחויב במס רכישה בהתאם למדרגות להלן:

1. על חלק השווי שעד 1,123,910 שקלים חדשים – 5%;
2. על חלק השווי העולה על 1,123,910 שקלים חדשים ועד 3,371,710 שקלים חדשים – 6%;
3. על חלק השווי העולה על 3,371,710 שקלים חדשים ועד 4,642,750 שקלים חדשים – 7%;
4. על חלק השווי העולה על 4,642,750 שקלים חדשים ועד 15,475,835 שקלים חדשים – 8%;
5. על חלק השווי העולה על 15,475,835 שקלים חדשים – 10%.

ג. דירת מגורים (שאינה יחידה) מיום 1.1.15

בהתאם להוראות סעיף 9(ג1ד) (1) לחוק רוכש של דירת מגורים (שאינה דירת מגורים יחידה) מיום י' בטבת תשע"ה (1.1.15) ועד ליום כ"ד בטבת תשע"ה (15.1.15) יחוייב במס רכישה בהתאם למדרגות להלן¹:

1. על חלק השווי שעד 1,089,435 שקלים חדשים – 3.5% ;
2. על חלק השווי העולה על 1,089,435 שקלים חדשים ועד 4,642,750 שקלים חדשים – 5% ;
3. על חלק השווי העולה על 4,642,750 שקלים חדשים – 15,475,835 שקלים חדשים – 8% ;
4. על חלק השווי העולה על 15,475,835 שקלים חדשים – 10%.

ד. הקלה ל"עולה"

בהתאם לתקנה 12 לתקנות מיסוי מקרקען (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 ט"ו בשבט תשע"ד (16.1.14) ועד כ"ד בטבת תשע"ה (15.1.15) על השיעורים להלן:

1. על חלק השווי שעד 1,644,310 שקלים חדשים – 0.5% ;
2. על חלק השווי העולה על 1,644,310 שקלים חדשים – 5%.

ה. הקלה לרוכש משק חקלאי

בהתאם לתקנה 16 לתקנות מס רכישה זכאי הרוכש "משק חקלאי" החל מיום ט"ו בשבט תשע"ד (16.1.14) ועד כ"ד בטבת תשע"ה (15.1.15) 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 336,320 שקלים חדשים – 0.5% ;
2. על חלק השווי העולה על 336,320 שקלים חדשים – 5%.

מס שבח

א. 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 כ"ט בטבת תשע"ד (1.1.14) ועד ליום ט' בטבת תשע"ה (31.12.14):
שווי שתי הדירות הנמכרות יחד (סעיף 49ה'א(3)) – 2,024,000 שקלים חדשים ;
שווי מירבי של הדירות (סעיף 49ה'א(1)) – 3,367,000 שקלים חדשים.

¹ יודגש כי המדרגות האמורות יחולו במידה והוראת השעה לגבי המדרגות של דירת מגורים נוספת לא תוארך

ב. סעיף 149' לחוק

סעיף 149' לחוק קובע לעניין 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 ט"ו בשבט תשע"ד (16.1.14) ועד כ"ד בטבת תשע"ה (15.1.15) – 500,100 שקלים חדשים.

רצפת הפטור החל מיום ט"ו בשבט תשע"ד (16.1.14) ועד כ"ד בטבת תשע"ה (15.1.15) – 1,996,700 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 ט"ו בשבט תשע"ד (16.1.14) ועד ליום כ"ד בטבת תשע"ה (15.1.15) יעמדו הקנסות על הסכומים להלן :

1. קנס אי הצהרה – 280 שקלים חדשים.
2. קנס אי הודעה – 230 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 החל מיום ט"ו בשבט תשע"ד (16.1.14) ועד ליום כ"ד בטבת תשע"ה (15.1.15) :

תקנה 1(1)	-	₪ 83
תקנה 1(2)	-	₪ 195
תקנה 1(2)	-	₪ 195
תקנה 1(2)	-	₪ 55
תקנה 1(3)	-	₪ 83
תקנה 1(4)	-	₪ 83
תקנה 1(5)	-	₪ 83

הערה : אין להזדקק לתוכן חוזר זה מבלי לקבל עצה מקצועית מתאימה שכן אין מטרת החוזר אלא להפנות את תשומת הלב לאמור בו.

בכבוד רב,
גרינברג זבליק
רואי - חשבון