

תוכן עניינים

2 ..... כללי  
2 ..... הנחיות לפעולה

## הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין 2/2000

### הנדון: מס רכישה - תיקון מס' 45 לחוק מס שבח

(א)

#### כללי

- 1) ביום 25/4/99 פורסם תיקון מס' 45 לחוק מס שבח שנכנס לתוקף החל מיום 1/1/2000.
- 2) על פי התיקון הופחת שיעור מס הרכוש על "קרקע" ל- 0% ולמימון הפחתה זו הוטל "מס מכירה" והוגדלו שיעורי מס הרכישה.
- 3) מטרת הוראת ביצוע זו היא לפרט את התיקונים שמתייחסים לשינויים במס הרכישה.
- 4) התייחסות תיקון מס' 45 לעניין מס המכירה ומס הרכוש תופץ בהוראות ביצוע נפרדות.

(ב)

#### הנחיות לפעולה

**על רכישת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד מקרקעין יחולו החל מיום 1/1/2000 שיעור המס הבאים:**

- 1) על רכישת זכות במקרקעין ובעשיית פעולה באיגוד מקרקעין, למעט דירת מגורים, יחול מס רכישה בשיעור 5% (במקום 4.5%).
- 2) על רכישת דירת מגורים נוספת יחול מס רכישה בשיעורים של 3.5% ו- 5% כמפורט בסעיף 9(א1) לחוק. כלומר, תבוטל מדרגת המס של 0.5% ומדרגת המס העליונה הועמדה על 5% במקום 4.5%.
- 3) לפיכך, בנוסף לבדיקת מספר הדירות בבעלות המוכר החל מ- 1/1/2000 יש לבדוק במרשמי המחשב האם קיימת דירת מגורים נוספת בבעלות הרוכש.
  - 3.1 הדירה הנרכשת היא "דירה יחידה" של הרוכש בישראל וב"אזור" כהגדרת המונח בסעיף 16א' לחוק מיסוי מקרקעין.  
לעניין זה "רוכש" כולל בן זוגו של הרוכש וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים ואינם נשואים, וזאת בהתאם לאמור בסעיף 9(א1)ב(2) בדומה לעקרון ה"תא המשפחתי" הקבוע בסעיף 49(ב) לחוק.

3.1.1 הדירה הנרכשת תיחשב "דירה יחידה" של הרוכש גם בכל אחד מהמקרים הבאים:

א) לרוכש יש, נוסף על הדירה הנרכשת, דירת מגורים שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני יום 1/1/1997.

ב) לרוכש יש, נוסף עליה, דירת מגורים שחלקו בה הוא פחות מ-25%.

ג) הרוכש מכר בשנים עשר החודשים שלאחר הרכישה דירת מגורים אחרת שהייתה דירתו היחידה עד למועד הרכישה של הדירה החדשה. במקרה זה תוצא שומת מס רכישה לפי השעורים הקבועים בסעיף 9(א1ג) (3.5% ו-5%). שומה זו "תוקפא" לבקשת הרוכש למשך שנה ותתוקן בהתאם לשיעורים החלים על "דירה יחידה" אם וכאשר יוכיח הרוכש כי התקיים התנאי האמור לעיל.

3.1.2 חשוב להבהיר, כי לצורך מניין הדירות הנוספות שיש בבעלות הרוכש יש לקחת בחשבון גם דירות שהתקבלו בין היתר במתנה, בירושה, בהעברה אגב גרושין, ברכישה ע"י נאמן וכו'.

3.2 הרוכש הוא יחיד "אזרח ישראלי" או "תושב ישראלי".

3.2.1 "אזרח ישראלי" יפורש כהגדרתו בסעיף 16א(א) (1) לחוק מיסוי מקרקעין כלומר יחיד שרשום או חייב ברישום במרשם האוכלוסין בישראל כאזרח ישראלי.

3.2.2 "תושב ישראלי" יפורש על פי הגדרתו "יחיד תושב ישראלי" על פי ההגדרה לעניין פקודת מס הכנסה ולעניין זה יחול מבחן מרכז החיים ומירב הזיקות לישראל:

**המבחן המכריע לקביעת מקום-מושב הינו המקום שבו נמצא מרכז חייו של היחיד.**

מבחן זה נגזר מהמקום שבו נמצא האדם במונח הפיסי, אך יש להתחשב גם במקום שבו חיה משפחתו, במיקום בית המשפחה, במיקום רכושו, במקומות המושב של ילדיו ושירות הצבאי.

אין רשימה זו רשימה סגורה ויש להתחשב בכל מבחן רלוונטי נוסף. מקום שבו כלל המבחנים מצביע לעבר ישראל, הרי שלמרות היות האדם בחו"ל, הוא ייחשב לתושב ישראלי.

4) שיעור מס הרכישה על פי תקנה 12 לתקנות מס שבח מקרקעין (מס רכישה) (בנושא רכישת זכות במקרקעין ע"י עולה) יהיה החל מ- 1/1/2000 כדלקמן: על חלק השווי עד 1,075,925 בשיעור 0.5% ועל חלק השווי העולה על סכום כאמור בשיעור 5% (סכום זה יתעדכן כמקובל ובאופן שוטף).

5) שיעור מס הרכישה בתקנה 16 לתקנות מס שבח מקרקעין (מס רכישה) (בנושא רכישת משק חקלאי) יהיה החל מ- 1/1/2000 כדלקמן: על חלק "השווי הנקי" העולה על 220,065 ש"ח ישולם מס בשיעור 5% (סכום זה יתעדכן כמקובל ובאופן שוטף).

6) בהזדמנות זו נזכיר כי קיים שירות מענה קולי מספר טלפון: 03-5656444 המסייע בידי הנישום בקביעת מדרגות מס הרכישה ושיעוריו.

**ב ב ר כ ה,**

**נציבות מס הכנסה ומיסוי מקרקעין**