



ט"ז בטבת התשפ"ה

16 בינואר 2025

הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מספר 1/2025

הנדון: עדכון הסכומים והקפאת הסכומים בחוק מיסוי מקרקעין ובתקנות מס רכישה

במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת התקציב

2025) (הקפאת עדכוני מס ומס יסוף), התשפ"ה-2024

1. כללי

בחוק ההתייעלות (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת התקציב 2025) (הקפאת עדכוני מס ומס יסוף), התשפ"ה-2024 (להלן: "חוק ההסדרים לשנת 25") נקבעו הוראות לגבי הקפאת סכומים בס' 120 לפקודת מס הכנסה (להלן: "הפקודה") החל משנת המס 2025 עד שנת המס 2027 וכן הוראות לגבי תשלום מס נוסף על הכנסות ממקורות הוניים העולות על התקרה שנקבעה בסעיף 121ב לפקודה המתעדכנת מידי שנה.

הוראת השעה שנקבעה במסגרת ס' 9(ג1) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין") הוארכה עד ליום כ"א בטבת התשפ"ז (31.12.2026) (להלן: "הוראת השעה ברכישת דירה נוספת").

במסגרת תיקון 104 לחוק מיסוי מקרקעין נקבעו הוראות הנוגעות להקפאת סכומים לגבי החבות במס רכישה ברכישת זכות במקרקעין ולגבי היקף הפטור במכירת דירת מגורים מזכה. מידי שנה, ב-16 בינואר מתפרסמת הוראת ביצוע של מיסוי מקרקעין בנושא עדכון הסכומים בחוק מיסוי מקרקעין, בתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשל"ה-1974 (להלן: "תקנות מס רכישה"), בתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (קביעת אגרות בעד פעולות ושירותים), התש"ע-2009 ובס' 121ב לפקודה. בהוראת הביצוע 2/24 שפורסמה ביום 16.1.24 (להלן: "הוראת ביצוע 2/24") עודכנו הסכומים, אך בשל ההוראות בחוק ההסדרים לשנת 25 והקפאת הסכומים כאמור, מובהרים הדברים במסגרת הוראה זו.

ס' 9(ג2) לחוק מיסוי מקרקעין

בשל הקפאת הסכומים נוסחו של ס' 9(ג2) לחוק מיסוי מקרקעין השתנה באופן ש שהסכומים הנקובים בסעיפים קטנים (ג), (ג1), (ג1א), (ג1ב) ו-(ג1ו) המתואמים בכל שנת מס, לא יתואמו בשנות המס 2025 עד 2027.

מאחר שיש סכומים שלא הוקפאו, מובא פרוט לגבי הסכומים המעודכנים לצד הסכומים המוקפאים במסגרת חוק ההסדרים לשנת 25.



2. הקפאת סכומים ועדכון סכומים

מס רכישה

א. דירת מגורים יחידה - ס' 9(ג1) (3) לחוק מיסוי מקרקעין - הקפאת הסכומים

ס' 9(ג1) (3) לחוק מיסוי מקרקעין נוגע למדרגות מס הרכישה ברכישת דירת מגורים יחידה על ידי יחיד תושב ישראל שרכש דירת מגורים ביום 1.8.2013 או לאחריו. מדרגות מס הרכישה הרלוונטיות לגביו החל מיום ט"ז בטבת התשפ"ה (16.1.2025) ועד ליום כ"ו בטבת התשפ"ו (15.1.2026), ואשר תהיינה רלוונטיות עד ליום ט"ז בטבת התשפ"ח (15.1.2028) תהיינה כדלקמן:

1. על חלק השווי שעד 1,978,745 שקלים חדשים - לא ישולם מס.
2. על חלק השווי העולה על 1,978,745 שקלים חדשים ועד 2,347,040 שקלים חדשים - 3.5% ;
3. על חלק השווי העולה על 2,347,040 שקלים חדשים ועד 6,055,070 שקלים חדשים - 5% ;
4. על חלק השווי העולה על 6,055,070 שקלים חדשים ועד 20,183,565 שקלים חדשים - 8% ;
5. על חלק השווי העולה על 20,183,565 שקלים חדשים - 10% ;

ב. דירת מגורים שאינה דירה יחידה

ס' 9(ג1) (1) לחוק מיסוי מקרקעין - הקפאת הסכומים

כפי שיובהר להלן, בשל תיקון 98 לחוק מיסוי מקרקעין סעיף זה אינו רלוונטי למי שרוכש דירת מגורים, שאינה דירתו היחידה החל מיום 28.11.21 ועד תום תוקפה של הוראת השעה ברכישת דירה נוספת, ולכן אינו רלוונטי לתקופה שמיום ט"ז בטבת התשפ"ה (16.1.2025) עד תום תוקפה של הוראת השעה.

ס' 9(ג1) (1) לחוק מיסוי מקרקעין - הקפאת הסכומים

בשל ביטולו של ס' 9(ג1) לחוק מיסוי מקרקעין בתיקון 95 לחוק, נקבעה בתיקון 98 לחוק מיסוי מקרקעין הוראת שעה במסגרת ס' 9(ג1) לחוק מיסוי מקרקעין, שלפיה מי שרוכש דירת מגורים שאינה דירתו היחידה, יחויב במס רכישה לפי מדרגות מס של 8% ו-10%. במסגרת הקפאת הסכומים שבחוק ההסדרים לשנת 25 הסכום של 6,055,070 ₪ שנקבע בס' ב' להוראת הביצוע 2/24 ימשיך לעמוד בתוקפו, כך שמי שרוכש דירת מגורים החל מיום ט"ז בטבת התשפ"ה (16.1.2025) ועד ליום כ"ו בטבת התשפ"ו (15.1.2026) יחויב במס רכישה לפי המדרגות הבאות, שתהיינה רלוונטיות עד ליום כ"א בטבת התשפ"ז (31.12.2026):

1. על חלק השווי שעד 6,055,070 ₪ - 8%
2. על חלק השווי העולה על 6,055,070 ₪ - 10%

ג. הקלה ל"עולה" - הקפאת הסכומים



במסגרת תיקון תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון) התשפ"ד-2024 מיום 15.8.24 (להלן: "התיקון לגבי עולה") התווספה תקנה 12א לתקנות מס רכישה, שעל פיה התאפשר לעולה הרוכש דירה יחידה ליהנות ממדרגות מס מוטבות. הסכומים המצוינים על דרך ההפניה לסעיף 9 שבחוק מיסוי מקרקעין יחולו גם על תקנה זו.

עולה שיום עלייתו קדם למועד התיקון לגבי עולה, והוא מבקש לעשות שימוש בתקנה 12 במתכונת שקדמה לאותו תיקון, ועולה הרוכש בית עסק החל מיום ט"ז בטבת התשפ"ה (16.1.2025) עד ליום כ"ו בטבת התשפ"ו (15.1.2026) הזכאים להטבה יחויבו במס רכישה לפי המדרגות הבאות:

1. על חלק השווי שעד 1,988,090 ₪-0.5%
2. על חלק השווי העולה על 1,988,090 ₪-5%

ד. הקלה לרוכש משק חקלאי-עדכון הסכום

בהתאם להוראות תקנה 16 לתקנות מס רכישה, הרוכש זכות במקרקעין לשם ייסוד משק חקלאי או קיומו, זכאי להקלה במס רכישה. רוכש מיום ט"ז בטבת התשפ"ה (16.1.2025) עד ליום כ"ו בטבת התשפ"ו (15.1.2026) הזכאי להטבה יחויב במס רכישה (לגבי החלק שאינו בניין המשמש למגורים, אשר לגביו ישלם מס רכישה בהתאם לשיעורי מס הרכישה החלים על רכישת דירת מגורים) לפי המדרגות הבאות:

1. על חלק השווי שאינו עולה על 628,800 ₪-0.5%
2. על חלק השווי העולה על 628,800 ₪-5%

מס שבח

ה. ס' 49א(א) לחוק מיסוי מקרקעין-תקרת הפטור לפי פרק חמישי 1 לחוק מיסוי מקרקעין-

הקפאת הסכום

תיקון 76 לחוק מיסוי מקרקעין קבע כי מתאריך 1.1.2014 הפטור לפי הוראות פרק חמישי 1 לחוק מיסוי מקרקעין מוגבל בתקרת פטור בהתאם להוראות סעיף 49א(א) לחוק מיסוי מקרקעין. תקרת פטור זו התעדכנה מידי שנה כפי שפורסם ב-16 בינואר של כל שנה.

תקרת פטור זו לא תעודכן במהלך שנות המס 2025 עד 2027.

סכום תקרת הפטור לתקופה שמיום א' בטבת התשפ"ה (1.1.2025) עד ליום י"א בטבת התשפ"ו (31.12.2025) יעמוד על 5,008,000 ₪.

תקרה זו תהיה בתוקף עד ליום א' בטבת התשפ"ח (31.12.2027).



ו. סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין-הקפאת הסכומים

בהתאם להוראות סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין, המוכר "דירת מגורים מזכה", כהגדרתה בחוק מיסוי מקרקעין, יהיה זכאי לפטור ממש במכירתה בנוסף לפטור שיקבל במכירת דירת מגורים מזכה נוספת, בכפוף להוראות הסעיף. הפטור מוגבל בסכומים.

הסכומים שצוינו בס' ו' להוראת ביצוע 2/24 לתקופה שבין א' בטבת תשפ"ה (1.1.2025) עד ליום י"א בטבת התשפ"ו (31.12.2025) וכן עד ליום א' בטבת התשפ"ח (31.12.2027) יישארו בעינם:

1. שווי שתי הדירות הנמכרות יחד (סעיף 49(א)(3)) - 2,252,000 ₪
2. שווי מירבי של שתי הדירות (סעיף 49(א)(1)) - 3,746,000 ₪.

ז. סעיף 49ז' לחוק מיסוי מקרקעין-הקפאת הסכומים

בהתאם להוראות סעיף 49ז' לחוק מיסוי מקרקעין, המוכר "דירת מגורים מזכה", כהגדרתה בחוק מיסוי מקרקעין, בפטור לפי פרק חמישי 1 לחוק מיסוי מקרקעין, שתמורתה מושפעת מזכויות לבניה נוספת, יהא זכאי לפטור נוסף (או לחישוב ליניארי מוטב לפי ס' 48(ב)) לחוק מיסוי מקרקעין-לפי העניין) בשל הזכויות לבנייה נוספת, וזאת בסכום שווי הדירה או בסכום ההפרש שבין תקרת הפטור לבין סכום שווי הדירה, לפי הנמוך.

כמו כן, נקבע כי סכום הפטור הכולל, לא יפחת מרצפת הפטור.

בשל הקפאת הסכומים, הסכומים המעודכנים לתקופה שמיום ט"ז בטבת התשפ"ה (16.1.2025) עד ליום כ"ו בטבת התשפ"ה (15.1.2026) וכך יהא גם עד ט"ז בטבת התשפ"ח (15.1.2028) יהיו כדלקמן:

1. תקרת הפטור שבס' 49ז'(א)(2) לחוק מיסוי מקרקעין תעמוד על 2,428,100 ₪.
2. רצפת הפטור שבס' 49ז'(א)(3) לחוק מיסוי מקרקעין תעמוד על 607,000 ₪.

כללי

ח. סעיף 94א(א)-קנס על אי הגשת הצהרה או הודעה למנהל-עדכון הסכומים

סעיף 94א(א) לחוק מיסוי מקרקעין קובע כי אדם שלא הגיש הצהרה או הודעה במועד שנקבע בחוק מיסוי מקרקעין, יוטל עליו, בעד כל שבועיים של פיגור, קנס בסכומים האמורים בסעיף.

להלן סכומי הקנסות המעודכנים לתקופה מיום ט"ז בטבת התשפ"ה (16.1.2025) עד כ"ו בטבת התשפ"ו (15.1.2026):

1. קנס אי הצהרה - 300 ₪
2. קנס אי הודעה - 240 ₪



ט. תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)(קביעת אגרות בעד פעולות ושירותים) התש"ע-2009-

עדכון הסכומים

תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)(קביעת אגרות בעד פעולות ושירותים), התש"ע-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 המעודכנים לתקופה מיום ט"ז בטבת התשפ"ה (16.1.2025) עד כ"ו בטבת התשפ"ו (15.1.2026):

1. תקנה 1(1)(1), 1(3), 1(4) ו-1(5) - ₪ 93
2. תקנה 1(1)(2) ו-1(2)(1) - ₪ 224
3. תקנה 1(2)(2) - ₪ 62

י. מס נוסף- הקפאת הסכומים

בהתאם לס' 121ב(א) לפקודה, עד ליום 31.12.2024 המס שהתווסף על הכנסות גבוהות החל על הכנסה חייבת של יחיד מכל מקור שהוא העולה על תקרה של 721,560 ₪ עמד על 3%. בהגדרת "הכנסה חייבת" בסעיף 121ב(ה) לפקודה, נכלל שבח הנובע ממכירת דירת מגורים כהגדרתה בחוק מיסוי מקרקעין, רק אם שווי מכירתה לשנת 2024 עולה על 5,382,285 ₪, והמכירה אינה פטורה ממס לפי כל דין.

במסגרת ס' 121ב(א1) לפקודה, החל מיום 1.1.2025 יוטל מס נוסף חדש של 2% על "ההכנסה ממקור הוני", בנוסף למס הנוסף הקיים של 3%. המס הנוסף החדש יוטל הכנסה ממקור הוני בלבד, כלומר, המס יוטל על "הכנסה חייבת" כפי שהוגדרה בס' 121ב(ה) לפקודה למעט הכנסה מיגיעה אישית, משכורת או עסק של יחיד העולה על הסכום של 721,560 ₪.

במסגרת חוק ההסדרים לשנת 25 הוקפא גם הסכום המתייחס לשווי דירת המגורים כאמור בס' 121ב(ה) לפקודה שהיה אמור להיות מתואם מידי שנה בהתאם לס' 9(ג2) לחוק מיסוי מקרקעין. שווי מכירתה של דירת המגורים שאליה מובאת התייחסות בס' 121ב(ה) לפקודה כאמור לעיל לגבי התקופה שמיום א' בטבת התשפ"ה (1.1.2025) עד ליום י"ב בטבת התשפ"ו (1.1.2026) הוא 5,385,285 ש"ח.

בברכה,

רשות המסים בישראל