

מס ריבוי דירות - צעד אחר צעד

איתן אסנפי, עו"ד ורו"ח

מס ריבוי דירות - חלק א

שינוי משמעו דירה שנוספה/נגרעה או שינוי בשיעור הבעלות - עבור **למלגב**

יש לנקוט בתהליך המתואר בכל תחילת שנת מס או בעת שינוי במהלך השנה

אם נפלה בה טעות חשבון תוכל לבקש לתקנה בתוך 8 חודשים מיום שנשלחה אליך

הגש עד 30 ביוני הצהרה/שומה עצמית בטופס 7201 חישוב המס ייערך לפי הצעדים **בחלק ב**

<https://taxes.gov.il/TaxesFormsList/misui7201.pdf>

בתוך 8 חודשים מההגשה המנהל רשאי לאשרה/לקבוע שומה לפי מיטב השפיטה/ לתקן טעות חשבון

30 בינואר עד 30 במרץ: קבלת הודעת שומה מותנית משלטונות המס?

הגשת משנה הצהרה על שינוי מספר דירות/השתנה/שיעור הבעלות השתנה/ הפכת להיות חייב

לא תינתן הזדמנות נוספת לשנות את הבחירה במהלך שנת המס. כדאי לערוך חישוב ובדיקה עצמאית לפי הצעדים **בחלק ב** לשם בחינת הודעת השומה והכאיות לבחור אחרת

אינך נדרש להגיש הצהרה נוספת שלם המס כפי שחישבת בהצהרת השינוי מחציתו עד 30 ביוני ומחציתו עד 31 בדצמבר

ברצונך לבחור דירה אחרת כדירה חייבת?

הגש עד 30 במאי הצהרה (שומה עצמית) בטופס 7201 חישוב המס ייערך לפי הצעדים **בחלק ב**

<https://taxes.gov.il/TaxesFormsList/misui7201.pdf>

בתוך 8 חודשים מההגשה המנהל רשאי לאשרה/לקבוע שומה לפי מיטב השפיטה/ לתקן טעות חשבון

בתוך 30 ימים הגש בטופס ייחודי הודעה כאמור שלם את המס המתקבל: מחציתו עד 30 ביוני ומחציתו עד 30 בדצמבר

שלם המס המופיע בהודעת השומה: מחציתו עד 30 ביוני ומחציתו עד 31 בדצמבר

מס שעוסף במהלך השנה בשל דירה שנוספה/עלייה בשיעור הבעלות ישולם עד 31.12 אלא אם הוא נוסף בדצמבר ואז ישולם עד 30.6 בשנה העוקבת

אין באמור כדי להוות ייעוץ משפטי למידע ופרטים נוספים צרו קשר:

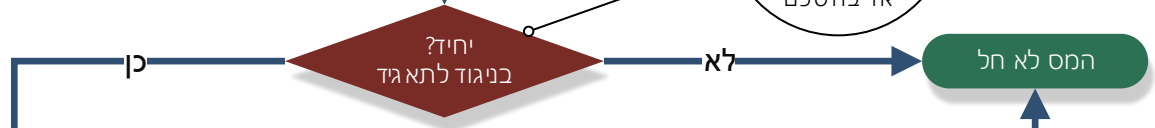
מס ריבוי דירות - צעד אחר צעד

איתן אסנפי, עו"ד ורו"ח

מס ריבוי דירות - חלק ב/1

חישוב המס ובחירת דירות חייבות

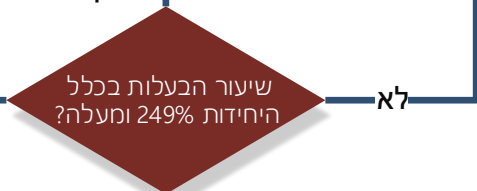
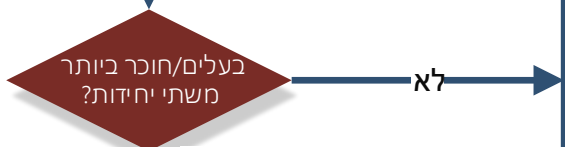
יחיד ובן זוגו
הגר עימו
חייבים ביחד
ולחוד גם אם
נקבעה הפרדה
רכושית בחוק
או בהסכם



ערוך רשימה של כל יחידות המגורים בבעלותך/חכירתך
בצד כל יחידה רשום ב-% את שיעור הבעלות שלך ביחידה

- הוצא:**
- דירה מחוץ לישראל
 - דירה שלא משמשת ולא מיועדת למגורים
 - דירה שבנייתה לא הושלמה
 - דירה בבעלות עמותה/הקדש ציבורי/חברה לתועלת הציבור
 - דירה שהתקבלה בירושה-בשנה הראשונה בלבד לאחר פטירת המוריש אם לא הושכרה בשנה זו
 - דירה המזכה בשנת המס בהטבות פרק שביעי 1 לחוק עידוד השקעות הון
 - דירה בבניין להשכרה כמשמעותו בחוק עידוד בניית דירות להשכרה
 - דירה המושכרת לטווח ארוך לפי מכרז שפרסמה המדינה/החברה הממשלתית לדירור והשכרה
 - דירה בשכירות מוגנת
 - דירה המהווה מלאי עסקי
 - דירה שהנך מחכיר לתקופה שבשלה לחוכר יש זכות במקרקעין כהגדרתה בחוק מיסוי מקרקעין
 - דירה שפוצלה בהתאם לכלל דין תיחשב דירה אחת
 - דירות שחוברו לדירה אחת ייחשבו כדירה אחת
 - דירה שלפי החלטת ממ"י לא ניתן להעביר בה זכויות אלא כחלק מנחלה
 - דירה של קטין יתום משני הוריו

- הכנס:**
- גם חלק מדירה
 - דירה המשמשת למגורים
 - דירה המיועדת למגורים לפי טיבה או לפי תכנית
 - אך משמשת למטרה אחרת כמו משרד/קליניקה
 - דירה המוחזקת על ידי איגוד מעטים בהתאם לחלקך באיגוד
 - דירה שפוצלה שלא בהתאם לדין-כל יחידה מפוצלת תיחשב דירה בפני עצמה
 - דירת ירושה למעט בשנה הראשונה לפטירת המוריש אם לא הושכרה בשנה זו
 - כל דירות התא המשפחתי



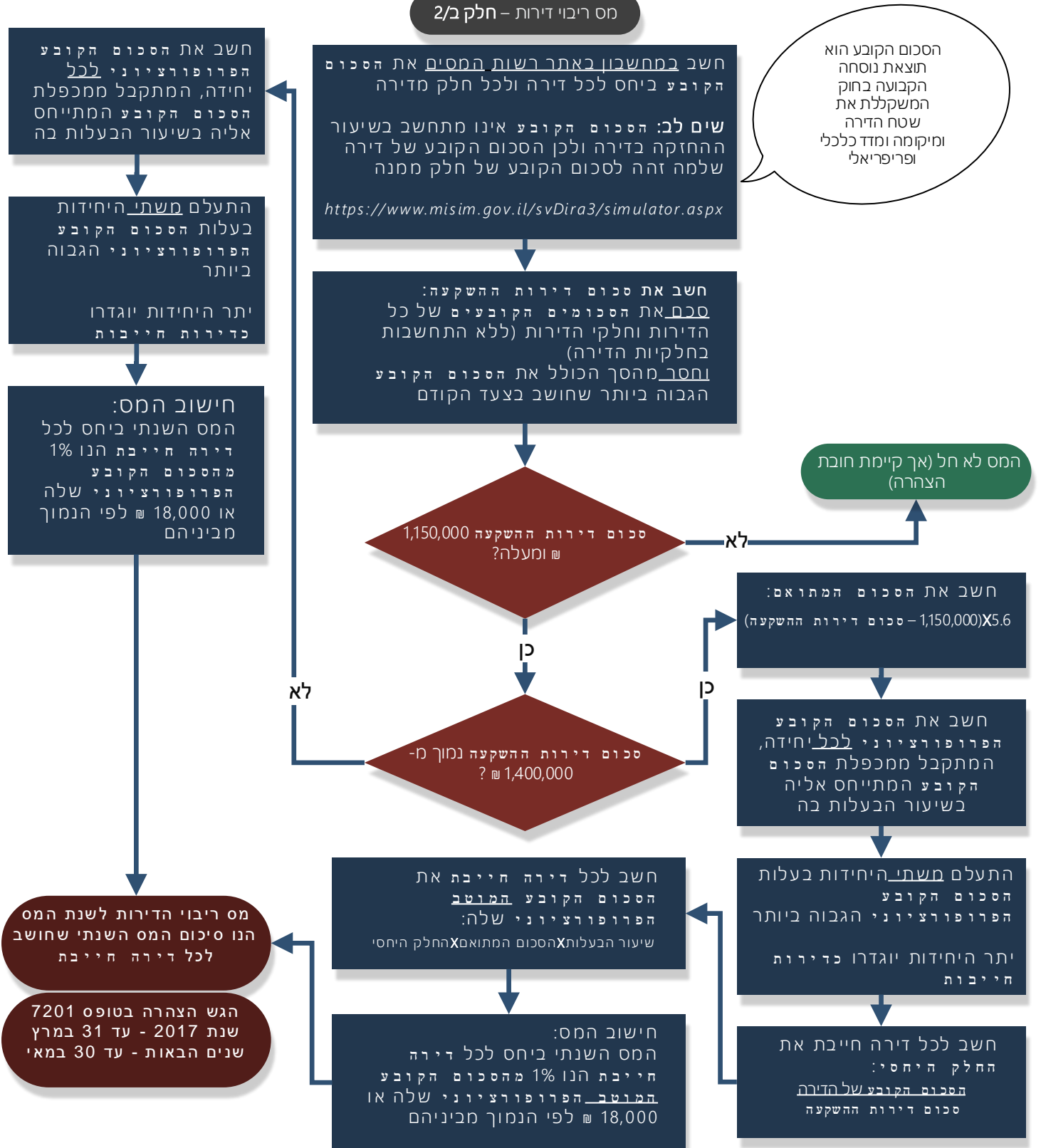
יש תחולה עקרונית לחוק המשך לחישוב בדף הבא לחלק ב/2

אין באמור כדי להוות ייעוץ משפטי למידע ופרטים נוספים צרו קשר:

מס ריבוי דירות – צעד אחר צעד

איתן אסנפי, עו"ד ורו"ח

מס ריבוי דירות – חלק ב/2



אין באמור כדי להוות ייעוץ משפטי למידע ופרטים נוספים צרו קשר:

מס ריבוי דירות - צעד אחר צעד איתן אסנפי, עו"ד ורו"ח

מס ריבוי דירות - חלקג

במהלך שנת המס חל שינוי במספר דירותיך/
בשיעור הבעלות באיזו מהן/בשטח דירה

דירה נוספה או דירה נגרעה או
שהפכת לראשונה לחייב במס?

לא

כן

שיעור בעלותך גדל או
קטן?

כן

לא

בתוך 30 ימים ממועד השינוי הגש הצהרה מתאימה

אם השינוי ארע בטרם הגשת הצהרה/שומה עצמית לגבי השנה ואלמלא השינוי היית צריך להמציא שומה עצמית הצהרת השינוי מחליפה את השומה העצמית הרגילה

השפעת השינוי כפי שיבוטא בהצהרה:

תשלום חלק יחסי מהמס השנתי על כל הדירות החייבות עד ליום השינוי

חלק יחסי:

ימי ההחזקה בשנת המס בכלל הדירות החייבות עד יום השינוי
365

+

תשלום חלק יחסי מהמס השנתי על כל הדירות החייבות בחל מיום השינוי עד תום השנה

חלק יחסי:

ימי ההחזקה בשנת המס בכלל הדירות החייבות החל מיום השינוי
365

בתוך 30 ימים ממועד השינוי הגש הצהרה מתאימה

אם השינוי ארע בטרם הגשת הצהרה/שומה עצמית לגבי השנה ואלמלא השינוי היית צריך להמציא שומה עצמית הצהרת השינוי מחליפה את השומה העצמית הרגילה

השפעת השינוי כפי שיבוטא בהצהרה:

תשלום חלק יחסי מהמס השנתי על דירת המגורים שנוספה או נגרעה או על דירת מגורים אחרת לפי בחירה

חלק יחסי:

ימי ההחזקה בשנת המס בדירה שנוספה או נגרעה
365

חל שינוי בשטח דירת מגורים?

מס שנוסף במהלך השנה בשל דירה שנוספה ישולם עד 31.12 אלא אם הוא נוסף בדצמבר ואז ישולם עד 30.6 בשנה העוקבת

כן

עד תום שנת המס הגש הודעה בטופס ייחודי

הוראת שעה עד ליום 1.10.2017:

מכירת אחת הדירות העומדת בתנאי החוק והתקנות תקנה פטור ממס ריבוי דירות על חלק השנה שהדירה הנמכרת הייתה בבעלות החייב (לא חובה הדירה הנגרעת) וכן יתקבל מענק בגובה מס השבח (אך לא יותר מ-85,000 ₪) ואם הוא פטור מהמס מחמת שסכום דירות ההשקעה נמוך מ-1,150,000 ₪ יקבל מענק בגובה מחצית מס השבח (ולא יותר מ-15,000 ₪) וכן יוכל להפקיד כספי התמורה (עד 2,500,000 ₪) בקופ"ג להשקעה עד תום 2017

נדרש למלא טופס 7202

מס שנוסף במהלך השנה בשל עלייה בשיעור הבעלות ישולם עד 31.12 אלא אם הוא נוסף בדצמבר ואז ישולם עד 30.6 בשנה העוקבת

אין באמור כדי להוות ייעוץ משפטי למידע ופרטים נוספים צרו קשר: