



כ"ט טבת תשס"ט
25 ינואר 2009
מש-04345209

הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מס' 3/2009

הנדון: מדרגות מס רכישה - עדכון סכומים (ינואר 2009)

1. כללי

ביום 31/10/07 התקבל בכנסת חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), (תיקון מס' 59) התשס"ח – 2007 (להלן "התיקון"/"תיקון מס' 59").

בתיקון הנ"ל תוקנו מספר הוראות בקשר למס הרכישה החל על דירה יחידה, וכן תוקנה תדירות עדכון מדרגות המס.

מטרת ההוראה זו לפרט את עיקרי התיקון וכן לעדכן את מדרגות מס הרכישה.

2. המצב החוקי עובר לתיקון מס' 59

סעיף 78 לחוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), התשס"ח – 2005 (להלן: "תיקון 147"), שתוקפו הוארך במסגרת חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת ייעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2007), התשס"ז – 2007 (להלן: "חוק ההסדרים"), קבע כי בתקופה שמיום 1.7.05 ועד ליום 31.12.07 (להלן: "הוראת השעה"), ברכישת דירת מגורים יחידה, בגין המדרגה הראשונה, שגובהה עודכן מעת לעת, לא ישולם מס כלל ובגין המדרגה השנייה והשלישית ישולם מס רכישה בשיעור 3.5% ו- 5% משווי הרכישה, בהתאמה.

3. הוראות תיקון מס' 59

3.1 הוראת השעה שנקבעה בתיקון מס' 147 לפקודה ושתוקפה הוארך, כאמור, בחוק ההסדרים, הוגבלה במסגרת תיקון מס' 59 עד ליום 31.10.07.

3.2 על רכישת דירת מגורים יחידה שנעשתה מיום 1.11.07, יחולו ההוראות הבאות:

3.2.1 על חלק השווי שעד 925,000 ש"ח – לא ישולם מס רכישה.
על חלק השווי העולה על 925,000 ש"ח ועד 1,300,000 ש"ח – 3.5%.
על חלק השווי העולה על 1,300,000 ש"ח ישולם 5%.

3.2.2 הוראה זו, כפי שנקבעה במסגרת תיקון 59, בדבר ביטול המס על המדרגה הראשונה, עוגנה במסגרת תיקון זה כהוראת קבע (ולא כהוראת שעה).

3.2.3 סכומי המדרגות, כפי שפורט לעיל יעודכנו ויתואמו בהתאם לעליית המדד פעם אחת בשנה, ב- 16 בינואר, לפי שיעור עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי (15.10.07).

(זאת במקום העדכון הרבעוני שהיה נהוג ערב תיקון מס' 59).

3.3 לגבי התקופה שבין 1.8.07 (בה החלו בהליכי החקיקה של התיקון) עד 31.10.07, יחולו המדרגות הבאות:

- לא ישולם מס.	על חלק השווי שאינו עולה על 850,000 ש"ח
- 3.5%	על חלק השווי שבין 850,000 לבין 1,300,000 ש"ח
- 5%	על חלק השווי העולה על 1,300,000 ש"ח



3.4 יצויין כי תיקון מס' 59 נגע אך ורק למדרגות המס החלות על דירת מגורים יחידה
כהגדרתה בחוק.
במדרגות המס לדירה שאינה יחידה, במדרגות המס למשק חקלאי ובמדרגות המס החלות על עולה, **לא חל כל שינוי** (למעט תדירות עדכון המדרגות ראה סעיף 3.2.3 לעיל).

3.5 עוד יצויין כי באשר לנכה או עולה חדש, שאלת כדאיות ניצול הפטור ממס רכישה (0.5%)
מקבלת משנה חשיבות נוכח תיקון מס' 59.
כלומר: ישנה נקודת איזון בה שווי הדירה הנרכשת ע"י העולה או הנכה אינה מצדיקה "בזבוז" פטור או אף אינה כדאית, כלכלית, עבורו.

4. נתונים לעדכון מדרגות המס

מדרגות מס הרכישה לדירה יחידה, ושאינה יחידה, למשק חקלאי ולעולה עודכנו בתאריך -
16/01/2009 בהתאם למדדים הבאים:

4.1 דירת מגורים יחידה

המדד הבסיסי (שהתפרסם ב- 15/10/07) הינו 233.08 נקודות, בהתאם לתיקון מס' 59
התשס"ח - 2007.

המדד החדש (שהתפרסם ב- 15/01/2009) הינו 258.70 נקודות.

שעור עליית המדד מ- 15/10/07 עד 15/01/2009 הינו 10.99%.

4.2 דירת מגורים שאינה יחידה

המדד הבסיסי (שהתפרסם ב- 15/1/99) הינו 207.90 נקודות, בהתאם לתיקון מס' 45
התשנ"ט - 1999.

המדד החדש (שהתפרסם ב- 16/01/2009) הינו 258.70 נקודות.

שעור עליית המדד מ- 16/1/99 עד 15/01/2009 הינו 24.43%.

4.3 תקנה 16(ב) – משק חקלאי

המדד הבסיסי הינו 3,857.6 נקודות בהתאם לתקנות מס שבח מקרקעין (מס רכישה)
(תיקון מס' 4) התשמ"ה - 1984.

המדד החדש (התפרסם ב- 15/01/2009) הינו 371,513 נקודות.

שעור עליית המדד מ- 16/7/84 עד 15/01/2009 הינו 9530.69%.

4.4 תקנה 12 – הקלה ל"עולה"

המדד הבסיסי הינו 176.60 נקודות בהתאם לתקנות מס שבח מקרקעין (מס רכישה)
(תיקון) התשנ"ז - 1996.

המדד החדש (התפרסם ב- 15/01/2009) הינו 258.70.

שעור עליית המדד מ- 15/12/96 עד 15/01/2009 הינו 46.49%.



5. הוראות לפעולה – אופן חישוב המס

5.1 רכישת דירת מגורים יחידה

יחיד, הרוכש דירת מגורים (להלן: "הדירה הנרכשת") שהיא דירתו היחידה, או שבבעלותו הייתה דירה אחת נוספת על הדירה הנרכשת שנמכרה תוך 24 חודשים או תוך 12 חודשים מיום קבלת החזקה בדירה הנרכשת אם זו נרכשה מקבלן, ישלם מס רכישה בשיעור משווי הדירה הנרכשת כדלהלן:

אם דירת המגורים היחידה נרכשה מיום 16/01/2009 ועד ליום 15/01/2010:

על חלק השווי שאינו עולה 1,026,660 ש"ח	- לא ישולם מס.
על חלק השווי שבין 1,026,660 ש"ח לבין 1,442,870 ש"ח	- 3.5%
על חלק השווי העולה על 1,442,870 ש"ח	- 5%

5.2 רכישת דירת מגורים שאינה יחידה

ברכישת דירת מגורים שאינה יחידה החל מיום 16/01/2009 ועד ליום 15/01/2010 ישולם מס רכישה בשיעור משווי הדירה הנרכשת כדלהלן:

א. על חלק השווי שעד 873,500 ש"ח	- 3.5%
ב. על חלק השווי העולה על 873,500 ש"ח	- 5%

5.3 רכישת זכות במקרקעין לצורך יסוד משק חקלאי או קיומו - תקנה 16 (ב)

ברכישת זכות במקרקעין לצורך יסוד משק חקלאי או קיומו החל מיום 16/01/2009 ועד ליום 15/01/2010 ישולם מס רכישה בשיעור מ"השווי הנקי" כהגדרתו בתקנה 16 כדלהלן:

א. על חלק השווי שאינו עונה על 269,660 ש"ח	- 0.5%
ב. על חלק השווי העולה על 269,660 ש"ח	- 5%

5.4 תקנה 12 - הקלה ל"עולה" על רכישת זכות במקרקעין

ברכישת זכות במקרקעין ע"י "עולה" החל מיום 16/01/2009 ועד ליום 15/1/2010 ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות כדלהלן:

א. על חלק השווי שאינו עולה על 1,318,400 ש"ח	- 0.5%
ב. על חלק השווי העולה על 1,318,400 ש"ח	- 5%

ב ב ר כ ה ,

רשות המסים בישראל