

הנחיות ליישום חוק מס ריבוי דירות

מס ריבוי דירות הינו מס שמוטל על יחיד/תא משפחתי, שבבעלותו 3 דירות או יותר ושסך חלקי הבעלות בהן יחד הינו 249% ומעלה. המס מוטל על כל הדירות שבבעלות החייב במס למעט שתי דירות, לפי בחירתו.

סכום המס לכל דירה חייבת הוא בשיעור של 1% מהסכום הקובע המחושב ע"פ נוסחה שבחוק כשהוא מוכפל בחלק שבבעלות החייב ובחלק היחסי מהשנה בה היה בעלי הדירה (ככלל החיוב הינו שנתי למעט מכירות/רכישות במהלך השנה).

החוק קובע כי המס לא יעלה על 18,000 ₪ לדירה וכמו כן נקבעו בחוק מקרים בהם החייב יהיה פטור ממס וכן מקרים בהם החייב יחויב במס חלקי.

החוק קובע כי בשנת המס 2017 יגיש החייב במס הצהרה לגבי כלל דירותיו (כולל כתובת, שטח, החלק שבבעלותו), הסכום הקובע לכל דירה, מהן הדירות שלא יחויבו, מהו סכום המס לתשלום לכל דירה חייבת וסכום המס הכללי לתשלום.

ככלל את ההצהרה יש להגיש לרשות המסים עד **01/09/2017** (תאריך מעודכן).

את המס יש לשלם בשני תשלומים שווים: האחד עד 30/6 והשני עד 31/12 של שנת המס.

בחוק ובתקנות נקבעו כללים ותנאים לגבי זכאות חייב להטבות בעת מכירת דירת מגורים מיום 1/1/2017 ועד 1/10/2017. ההטבות כוללות, בכפוף לעמידה בהוראות החוק והתקנות:

1. פטור ממס ריבוי דירות בגין הדירה שנמכרה או דירה אחרת לפי בחירתו של החייב מיום 1.1.17,
2. מתן מענק לתשלום מס השבח ולא יותר מתקרה שנקבעה בתקנות
3. אפשרות להפקיד את כספי תמורת המכירות עד לתקרה שנקבעה בקופת גמל להשקעה. (לגבי הפקדה בקופ"ג – ניתן להפקיד לקופה עד ליום 31/12/17 ובתנאי שהמכירה בוצעה לפני מועד ההפקדה, גם אם המכירה לאחר 1/10/17)

כדי ליישם את הוראות החוק באופן מיטבי ויעיל פותחו לשירותכם מספר כלים שיסייעו בידכם בהבנת החוק והוראותיו, בדיקת החבות במס, זכאות לפטור/חיוב חלקי ואופן הגשת ההצהרה והבקשה להטבה.

באתר האינטרנט של רשות המסים (בכתובת www.taxes.gov.il תחת נושא "מיסוי מקרקעין" ו- "מס ריבוי דירות") מפורסם נוסח החוק, התקנות בדבר מענק וכן אוסף שאלות שכיחות כולל תשובות מפורטות.

לצורך בדיקת סכום המס הצפוי ובדיקת זכאות לפטור/חיוב חלקי פותחו לשירותכם היישומים הבאים:

- [לחץ כאן למחשבון לחישוב הסכום הקובע והמס לתשלום לדירה.](#)
 - [לחץ כאן למחשבון לבדיקת זכאות לפטור/חיוב חלקי כולל חישוב המס.](#)
- במחשבוני שולבו דברי הסבר הן לגבי הוראות החוק המתאימות ואופן החישוב והן לגבי אופן השימוש הטכני במחשבון.**

לצורך הגשת הצהרה ובקשה לקבלת הטבות שולבו באתר 2 טפסים כדלהלן:

- טופס הצהרה על ריבוי דירות בשנת המס 2017 (כאמור ניתן להגיש את ההצהרה עד 30.6.2017 אלא אם כן מבוקש מענק או אישור זכאות להפקדה בקופת גמל להשקעה שאז יש להצהיר עד למועד הדיווח על המכירה בגינה מתבקשת ההטבה. בשבועות הקרובים תפתח מערכת הצהרה מקוונת שתחליף את הטופס הידני). [לחץ כאן לכניסה לטופס.](#)
 - טופס מכירת דירה ע"י חייב במס ריבוי דירות (בקשה לפטור ממס ריבוי דירות לדירה, קבלת מענק ואישור הפקדה בקופת גמל). הטופס מיועד לשימוש ע"י חייב במס ריבוי דירות שמוכר דירה מיום 1/1/2017 ועד 1/10/2017 ועומד בתנאים שנקבעו בחוק ובתקנות לגבי הזכאות להטבות. [לחץ כאן לכניסה לטופס.](#)
- יש להקפיד על מילוי כל השדות הנדרשים בטופס באופן ברור ולהגישם בהתאם להנחיה המופיעה בטופס.**
- לרשותכם, עומד מרכז תמיכה אליו ניתן לפנות בשאלות כלליות בעניין החוק והיישומים שפותחו

אופן ההתקשרות למרכז התמיכה מפורסם באתר.