

הטלת מס על דירה שלישית

משרד האוצר מעוניין להטיל מס על דירה שלישית

בהמשך לחוזר קודם להלן חוזר מעודכן לאור נוסח תזכיר החוק שפורסם עתה

להלן נקודות חשובות העולות מפרסומי משרד האוצר בנושא וכן סוגיות הקשורות לכך.

נקודות חשובות

1. המס יוטל על יחיד שבבעלותו שלש דירות מגורים ומעלה, על כל דירה החל מהדירה השלישית.
2. המס יוטל החל מיום 1.1.2017.
3. שיעור המס יהיה 151.48 ש"ח כפול מספר מ"ר בדירה כפי שנקבע בחיוב הארנונה. הסכום יותאם לפי מדדים שונים הלוקחים בחשבון את הפריפריאליות והמצב הכלכלי חברתי של אזור הנכס. בכל מקרה לא יעלה הסכום על 18,000 ₪ בשנה.
4. יילקחו בחשבון רק חדשים שבהם היו לבעלים 3 דירות ומעלה.
5. שתי הדירות הראשונות שלא יוטל עליהן מס תהיינה הדירות היקרות שלו לפי הערכת שלטונות המס. בעל הדירות יוכל לבחור דירות אלו, ורק בהיעדר בחירתו תיושם בחירת שלטונות המס. הבחירה תוכל להשתנות כל שנה, בתחילתה.
6. בעלים ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדים שטרם מלאו להם 18 שנה שאינם נשואים – ייחשבו כבעלים אחד ויחוייבו במס.
7. בעלות הינה אחזקה של שליש ומעלה. חלק דירה הנמוך מכך לא יחשב כלל. כך שאדם שבבעלותו 100 חלקים של דירות נפרדות וכל אחד הינו נמוך משליש לא יחוייב במס.
8. מי שהוא בעל שליטה באיגוד (איגוד הוא חברה, חברה נכרית, אגודה רשומה ושותפות רשומה ואגודה עותומנית) נחשב ישירות כבעל הדירה, כחלקו באיגוד ודירה זו תצטרף לדירות שבבעלותו הישירה.
9. דירה מגורים היא דירה שבנייתה הושלמה או חלק מדירה כזו העולה על שליש. בישראל או ביו"ש המיועדת לשימוש למגורים לפי התכנית החלה עליה על פי חוק התכנון והבניה.
10. דירה המהווה מלאי עסקי למכירה או מושכרת בשכירות מוגנת אינה נחשבת מגורים.
11. דירה בבעלות מלכ"ר (כהגדרתו בחוק מע"מ), דירות מסויימות שאושרו לצרכי חוק עידוד השקעות הון ודירה מגורים להשכרה לטווח ארוך לפי מכרז שפרסמה המדינה או החברה הממשלתית לדיור והשכרה – כל אלו אינן נחשבות דירת מגורים לצרכי חוק זה.

סוגיות והדגשים

- א. המס יחול על כל דירה, גם על דירה המשמשת בעסק (לדוגמה – אדם המשכיר מספר רב מאוד של נכסים ולו מנגנון ונתונים אחרים ההופכים את ההשכרה לעסק) וגם על דירה של חברה בע"מ שהיא בשליטת יחיד (ראה נקודה 8 לעיל). רק דירה שהיא מלאי עסקי (למשל דירות שבונה קבלן) הוצאה מתחולת החוק. הדבר מביא באופן חד להגדלה ניכרת של נטל המס.
- ב. סכום הבסיס שממנו ייגזר סך המס ייקח בחשבון רק אזור גיאוגרפי ולא תהיה התייחסות לערך הדירה, כך שסביר כי באותו אזור שתי דירות שערך שונה מהותית ישלמו מס זהה.
- ג. רישום דירה ע"ש ילד שגילו מעל 18 תקף, ומדובר בהקלה לעומת תנאי סעיף 83 לפקודת מס הכנסה (שם הגיל הוא 20).
- ד. הוצאות המס על דירה שלישית לא יוכרו כניכוי לצרכי מיסים.
- ה. דירה פיראטית ספק אם נכללת בהגדרת דירת מגורים. דירה שחולקה לכמה דירות באופן בלתי חוקי כפי הנראה נכללת.
- ו. תהיה סמכות להתעלם מעסקאות מלאכותיות או בדויות או שאחת ממטרותיהן העיקרית הינה הפחתה ממס. מן הסתם הנושא יהווה זירת ויכוח לא קטנה בעתיד.

ליעוץ נוסף ניתן לפנות למשרדינו ואנו נשמח לסייע בכל נושא