

**עמוס כץ ושות' – רואי חשבון**  
**AMOS KATZ & CO. CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (ISR)**

**AMOS KATZ** - C.P.A. (ISR.), B.A. (Econ.), (Account.)  
 M.B.A., LL.M.

**SARA YOSOVICH** - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account.), M.B.A.  
**NECHAMA LINKER** - C.P.A. (ISR.)

**ORNA BEHAR** - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account.)

**ROI KATZ** - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account./Amirim), M.B.A.

**ARIEL KATZ** - C.P.A. (ISR.) (Adv), LL.B. (Account./Law)

**DIKLA SETI** - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account.)

**SARA WAGSCHAL** - C.P.A. (ISR.)

**עמוס כץ** - רו"ח, ב.א. כלכלה/חשבונאות

מ.א. מינהל עסקים, מ.א. נשפטים

**שרה יוסוביץ** - רו"ח, ב.א. חשבונאות, מ.א. מינהל עסקים

**נחמה לינקר** - רו"ח

**אורנה בהר** - רו"ח, ב.א. מינהל עסקים (חשבונאות)

**רועי כץ** - רו"ח, ב.א. חשבונאות/אמירים, מ.א. מינהל עסקים

**אריאל כץ** - רו"ח (עו"ד), ב.א. חשבונאות/נשפטים

**דיקלה סטי** - רו"ח, ב.א. מינהל עסקים (חשבונאות)

**שרה וגשל** - רו"ח

ינואר 2017

לכבוד

א.ג.ג.

**הנדון: מס ריבוי דירות- מיסוי דירה שלישית**

בחוק ההסדרים לשנות התקציב 2017 ו-2018,<sup>1</sup> נקבע כי יוטל מס חדש, בשם "מס ריבוי דירות" על מי שלו שתיים וחצי דירות או יותר החל משנת 2017.

המס יוטל על כלל דירות המגורים שבחזקת היחיד (לרבות דירות מגורים המשמשות לייעוד אחר ולרבות דירות שבהחזקת איגוד מעטים, כפי שיוגדר להלן), אך למעט 2 דירות מגורים לבחירת הנישום ולמעט דירות מיוחדות אשר נקבע בחוק שלא יבואו בחשבון לעניין זה.

המס יוטל בשיעור של 1% משווי הדירה המשוער (על-פי נוסחאות שנקבעו לכך בחוק), אך לא יותר מ-18,000 ₪ לדירה בשנה. במקרים בהם שווי הדירות נמוך, נקבע בחוק פטור מלא או פטור חלקי מהמס.

הנישומים הרלוונטיים נדרשים להגיש שומות עצמאיות עד ליום 31 במרץ 2017.

לצד המס החדש נקבעה הטבה בדמות מענק על-חשבון מס השבח למי שימכור דירה עד ליום 31 בספטמבר 2017, בתנאים שיפורטו להלן. בנוסף נקבע כי מוכרי דירות כאמור יוכלו להפקיד את תמורת המכירה בקופת גמל להשקעה וליהנות מהטבות מס נוספות.

במסגרת חוזר זה נציג את עקרונותיו העיקריים של החוק.

<sup>1</sup> חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018) התשע"ז-2016.

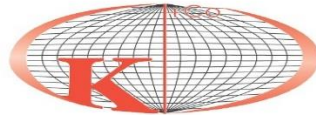
**Tel-Aviv Office:**  
 Adgar 360 Tower, 2 Hashlosa St.  
 Tel-Aviv, 6706054  
 Tel. 03-9665122  
 Fax. 03-5665123  
 Email: office-tlv@amoskatz.co.il

משרד תל-אביב:  
 מגדל אדגר 360, רח' השלושה 2, קומה 26  
 תל-אביב 6706054  
 טל. 03-9665122  
 פקס. 03-5665123  
 דואר אלקטרוני: office-tlv@amoskatz.co.il

**Jerusalem Office:**  
 38 Keren Ha-yesod St.  
 Jerusalem 9214915  
 Tel. 02-5665122  
 Fax. 02-5665123  
 Email: office@amoskatz.co.il

משרד ירושלים:  
 רח' קרן היסוד 38  
 ירושלים, 9214915  
 טל. 02-5665122  
 פקס. 02-5665123  
 דואר אלקטרוני: office@amoskatz.co.il

אתר אינטרנט: Website: www.AmosKatz.co.il



## עמוס כץ ושות' – רואי חשבון AMOS KATZ & CO. CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (ISR)

**AMOS KATZ** - C.P.A. (ISR.), B.A. (Econ.), (Account.)  
M.B.A., LL.M.  
**SARA YOSOVICH** - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account.), M.B.A.  
**NECHAMA LINKER** - C.P.A. (ISR.)  
**ORNA BEHAR** - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account.)  
**ROI KATZ** - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account./Amirim), M.B.A.  
**ARIEL KATZ** - C.P.A. (ISR.) (Adv), LL.B. (Account./Law)  
**DIKLA SETI** - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account.)  
**SARA WAGSCHAL** - C.P.A. (ISR.)

**עמוס כץ** - רו"ח, ב.א. כלכלה/חשבונאות  
מ.א. מנייהל עסקים, מ.א. משפטים  
**שרה יוסוביץ** - רו"ח, ב.א. חשבונאות, מ.א. מנייהל עסקים  
**נחמה לינקר** - רו"ח  
**אורנה בהר** - רו"ח, ב.א. מנייהל עסקים (חשבונאות)  
**רועי כץ** - רו"ח, ב.א. חשבונאות/אמירי, מ.א. מנייהל עסקים  
**אריאל כץ** - רו"ח (עו"ד), ב.א. חשבונאות/משפטים  
**דיקלה סטי** - רו"ח, ב.א. מנייהל עסקים (חשבונאות)  
**שרה וגשל** - רו"ח

### 1. רקע להטלת המס החדש:

מחירי הדירות בישראל עלו בצורה ניכרת בשנים האחרונות, על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, החל מינואר 2008 ועד לאפריל 2016, עלו מחירי הדיור בממוצע בשיעור של כ- 110%. על פי נתוני רשות המיסים, ההכנסה הממוצעת של משק בית שבעלותו שלוש דירות ומעלה עומדת על פי שלוש מההכנסה הממוצעת למשק בית בישראל. כמו כן, קיימים כ- 50 אלף בעלי דירות המחזיקים ב-180 אלף נכסים. לאור כל זאת, קמה הצעת החוק על מס ריבוי דירות.

רשות המיסים צופה כי מס זה יתרום הן לחלוקת הכנסות נכונה יותר במשק ולצמצום אי השוויון, והן יהווה תמריץ עבור בעלי הנכסים למכור את הנכס, מה שיגדיל את היצע הדירות בשוק המשני, ויביא להפחתת רמת המחירים.

עם זאת, נשמעו גם ביקורות רבות על החלת החוק. בין היתר, נטען שמדובר בחוק שהינו מסורבל, לא שיווני, לא הוגן ולא שקוף ואף הוגשו עתירות לבג"צ כדי לבטלו אשר בשלב זה לא ניתן להעריך מה תהיה תוצאתן.

### 2. החייבים במס:

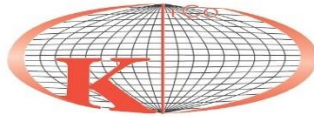
"חייב במס ישלם, בכל שנת מס, מס ריבוי דירות בעד כל דירת מגורים שהייתה בבעלותו בכל שנת המס, למעט שתי דירות מגורים, לפי בחירתו".

החוק מגדיר את החייב במס כיחיד<sup>2</sup> שבעלותו מספר דירות מגורים<sup>3</sup> ששיעור הבעלות שלו בהן הוא 249% או יותר. דירות המשמשות בפועל כמשרדים או דירות נופש יחשבו כדירות חייבות על פי החוק וכן דירות שהיחיד מחזיק באמצעות זכויות באיגוד מעטים<sup>4</sup>.

2 יחיד ובן זוגו וכן ילדיו עד גיל 18 יחשבו כבעלים אחד, (למעט בן זוג הגר בדרך קבע בנפרד ולמעט ילדים נשואים).  
וזאת על אף אם נחתם בין בני הזוג הסכם המפריד את רכושם זה מזו.

3 דירה או חלק ממנה שבנייתה הושלמה, המיועדת למגורים לפי טיבה או לפי תכנית או משמשת למגורים.

4 איגוד מעטים הינו חברה בהחזקה לא יותר מחמישה בני אדם. לעניין זה יחשבו לאדם אחד: אדם וקרובו, אדם ובא כוחו, וכן שותפים בשותפות רשומה.



## עמוס כץ ושות' – רואי חשבון AMOS KATZ & CO. CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (ISR)

**AMOS KATZ** - C.P.A. (ISR.), B.A. (Econ.), (Account.)  
M.B.A., LL.M.

**SARA YOSOVICH** - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account.), M.B.A.

**NECHAMA LINKER** - C.P.A. (ISR.)

**ORNA BEHAR** - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account.)

**ROI KATZ** - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account./Amirim), M.B.A.

**ARIEL KATZ** - C.P.A. (ISR.) (Adv), LL.B. (Account./Law)

**DIKLA SETI** - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account.)

**SARA WAGSCHAL** - C.P.A. (ISR.)

**עמוס כץ** - רו"ח, ב.א. כלכלה/חשבונאות

מ.א. מ.א. נשפטים

**שרה יוסוביץ** - רו"ח, ב.א. חשבונאות, מ.א. מינהל עסקים

**נחמה לינקר** - רו"ח

**אורנה בהר** - רו"ח, ב.א. מינהל עסקים (חשבונאות)

**רועי כץ** - רו"ח, ב.א. חשבונאות/אמירי, מ.א. מינהל עסקים

**אריאל כץ** - רו"ח (עו"ד), ב.א. חשבונאות/נשפטים

**דיקלה סטי** - רו"ח, ב.א. מינהל עסקים (חשבונאות)

**שרה וגשל** - רו"ח

### 3. סכום המס:

מס ריבוי דירות יעמוד על שיעור של 1% מ"הסכום הקובע", שהוא אומדן שווי הדירה לפי נוסחה מורכבת שנקבעה בחוק.<sup>5</sup> עם זאת, סכום המס בעד כל דירה חייבת לא יעלה על 18,000 ₪ בשנה. מובן שעל חלק מדירה ישולם המס כשהוא מוכפל בשיעור הבעלות.

אם חל שינוי במספר הדירות או בשיעור הבעלות בדירות במהלך השנה, יש לפצל את השנה ולשלם חלק יחסי מהמס על כל תקופה לפי היחס בין מספר הימים שבתקופה לבין 365.

### לעניין חישוב שווי הדירות:

✓ ככל שסכום שווי הדירות להשקעה<sup>6</sup> נמוך מ-1,150,000 ₪ (להלן: "רצפת השווי"), יחול פטור ממס ריבוי דירות.

✓ כאשר סכום דירות ההשקעה עולה על 1,150,000 ₪ ונמוך מ-1,400,000 ₪ חישוב המס יהיה נמוך יותר לעומת מי ששווי דירותיו מעל 1,400,000 ₪ וזאת כדי לאפשר מיסוי הדרגתי בין מי שזכאי לפטור ממס למי שחייב במס באופן מלא. החישוב יבוצע באופן הבא: חישוב ה"סכום הקובע" יהיה החלק היחסי בין שווי הדירה החייבת (דהיינו הדירה השלישית) לבין סכום הדירות להשקעה כשהוא מוכפל בהפרש בין סכום הדירות להשקעה לרצפת השווי כפול מקדם של 5.6. חבות המס תהיה ה"סכום הקובע" כפול 1%.

✓ כאשר סכום הדירות להשקעה עולה על 1,400,000 ₪ חישוב המס יהיה עבור כל דירה חייבת 1% מהשווי בכפוף לתקרה של 18,000 ₪ לדירה.

### דוגמאות להבהרת החישוב מצורפות לחוזר זה כנספח א'.

5 לצורך קביעת גובה המס, נולד צורך להעריך את שווי הדירה החייבת וממנה לגזור את גובה המס. לפיכך, רשות המיסים פיתחה נוסחה להערכת שווי הדירה המבוססת על שטח הדירה ועל אזור דירת המגורים לפי מדדים חברתיים כלכליים ולפי מדדים אזוריים גאוגרפיים. על מנת להקל על כלל האוכלוסייה, רשות המיסים תציב יישומון ייעודי באתר רשות המיסים לצורך חישוב שווי הדירות וחשוב חבות המס על ריבוי דירות.

<sup>6</sup> כל הדירות למעט הדירה בעלת השווי הגבוה ביותר.

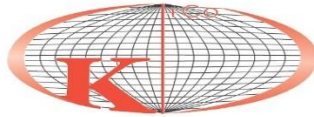
**Tel-Aviv Office:**  
Adgar 360 Tower, 2 Hashlosha St.  
Tel-Aviv, 6706054  
Tel. 03-9665122  
Fax. 03-5665123  
Email: office-tlv@amoskatz.co.il

משרד תל-אביב:  
מגדל אדגר 360, רח' השלושה 2, קומה 26  
תל-אביב 6706054  
טל. 03-9665122  
פקס. 03-5665123  
דואר אלקטרוני: office-tlv@amoskatz.co.il

**Jerusalem Office:**  
38 Keren Ha-yesod St.  
Jerusalem 9214915  
Tel. 02-5665122  
Fax. 02-5665123  
Email: office@amoskatz.co.il

משרד ירושלים:  
רח' קרן היסוד 38  
ירושלים 9214915  
טל. 02-5665122  
פקס. 02-5665123  
דואר אלקטרוני: office@amoskatz.co.il

אתר אינטרנט: Website: www.AmosKatz.co.il



## עמוס כץ ושות' – רואי חשבון

### AMOS KATZ & CO. CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (ISR)

**AMOS KATZ** - C.P.A. (ISR.), B.A. (Econ.), (Account.)  
M.B.A., LL.M.

**SARA YOSOVICH** - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account.), M.B.A.

**NECHAMA LINKER** - C.P.A. (ISR.)

**ORNA BEHAR** - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account.)

**ROI KATZ** - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account./Amirim), M.B.A.

**ARIEL KATZ** - C.P.A. (ISR.) (Adv), LL.B. (Account./Law)

**DIKLA SETI** - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account.)

**SARA WAGSCHAL** - C.P.A. (ISR.)

**עמוס כץ** - רו"ח, ב.א. כלכלה/חשבונאות

מ.א. נייהל עסקים, מ.א. נשפטים

**שרה יוסוביץ** - רו"ח, ב.א. חשבונאות, מ.א. נייהל עסקים

**נחמה לינקר** - רו"ח

**אורנה בהר** - רו"ח, ב.א. נייהל עסקים (חשבונאות)

**רוני כץ** - רו"ח, ב.א. חשבונאות/אמירים, מ.א. נייהל עסקים

**אריאל כץ** - רו"ח (ע"ד), ב.א. חשבונאות/נשפטים

**דיקלה סטי** - רו"ח, ב.א. נייהל עסקים (חשבונאות)

**שרה וגשל** - רו"ח

#### 4. תשלום המס וגבייתו:

- רשות המיסים תשלח לחייב במס הודעת תשלום עבור הדירות החייבות שברשותו עד 30 בינואר בשנת המס. למעט שנת המס 2017 שבה החייבים במס יגישו את שומות המס בעצמם **עד ליום 31 במרץ 2017**. אי הגשת שומה עצמית תחויב בקנס.
- יחיד שחויב במס לפי הודעת רשות המיסים יהיה רשאי לשנות ולבחור דירת מגורים חייבת אחרת בתוך 30 יום ממועד ההודעה אך לא ניתן יהיה להחליף בין הדירות החייבות במהלך השנה.
- חייב במס שלא קיבל את הודעת התשלום מרשות המיסים יגיש הצהרה ושומה עצמית עד 30 במאי בשנת המס.
- יחיד שנעשה חייב במס במהלך השנה או שחל שינוי במספר דירות המגורים שבבעלותו, יודיע לרשות המיסים על כך תוך 30 יום. אם חל שינוי בשטח הדירות עליו להודיע על כך עד סוף השנה.

#### הצהרת החייב במס

הצהרת החייב תכלול את הפרטים להלן (לפי טופס של רשות המיסים):

- ✓ פרטים עבור דירות המגורים שבבעלותו.
- ✓ דירות המגורים שבשליטת יושלם מס ריבוי הדירות.
- ✓ שומה עצמית- סכום המס המגיע ודרך חישובו.

#### מועדי תשלום מס ריבוי דירות

חייב במס ריבוי דירות ישלם מחצית מסכום המס עד 30 ביוני ואת היתרה עד 31 בדצמבר של אותה שנה. אי תשלום מס ריבוי דירות במועד או אי-הגשת הצהרה מתאימה יובילו להטלת קנסות והפרשי הצמדה.

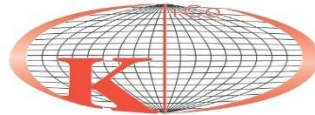
**Tel-Aviv Office:**  
Adgar 360 Tower, 2 Hashloshe St.  
Tel-Aviv, 6706054  
Tel. 03-9665122  
Fax. 03-5665123  
Email: office-tlv@amoskatz.co.il

משרד תל-אביב:  
מגדל אדגר 360, רח' השלושה 2, קומה 26  
תל-אביב 6706054  
טל. 03-9665122  
פקס. 03-5665123  
דואר אלקטרוני: office-tlv@amoskatz.co.il

**Jerusalem Office:**  
38 Keren Ha-yesod St.  
Jerusalem 9214915  
Tel. 02-5665122  
Fax. 02-5665123  
Email: office@amoskatz.co.il

משרד ירושלים:  
רח' קרן היסוד 38  
ירושלים 9214915  
טל. 02-5665122  
פקס. 02-5665123  
דואר אלקטרוני: office@amoskatz.co.il

אתר אינטרנט: [www.AmosKatz.co.il](http://www.AmosKatz.co.il)



**עמוס כץ ושות' – רואי חשבון**  
**AMOS KATZ & CO. CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (ISR)**

**AMOS KATZ** - C.P.A. (ISR.), B.A. (Econ.), (Account.)  
 M.B.A., LL.M.

**SARA YOSOVICH** - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account.), M.B.A.

**NECHAMA LINKER** - C.P.A. (ISR.)

**ORNA BEHAR** - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account.)

**ROI KATZ** - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account./Amirim), M.B.A.

**ARIEL KATZ** - C.P.A. (ISR.) (Adv), LL.B. (Account./Law)

**DIKLA SETI** - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account.)

**SARA WAGSCHAL** - C.P.A. (ISR.)

**עמוס כץ** - רו"ח, ב.א. כלכלה/חשבונאות

מ.א. מנהל עסקים, מ.א. משפטים

**שרה יוסוביץ** - רו"ח, ב.א. חשבונאות, מ.א. מנהל עסקים

**נחמה לינקר** - רו"ח

**אורנה בהר** - רו"ח, ב.א. מנהל עסקים (חשבונאות)

**רועי כץ** - רו"ח, ב.א. חשבונאות/אמירימ, מ.א. מנהל עסקים

**אריאל כץ** - רו"ח (עו"ד), ב.א. חשבונאות/משפטים

**דיקלה סטי** - רו"ח, ב.א. מנהל עסקים (חשבונאות)

**שרה וגשל** - רו"ח

**5. דירות מגורים שלא יימנו לצורך הטלת המס**

נקבע כי הדירות הכלולות ברשימה המובאת להלן לא תימנה כדירת מגורים לצורך הטלת מס ריבוי דירות:

1. דירת מגורים בבעלות עמותה, הקדש ציבורי או חברה לתועלת הציבור.
2. דירת מגורים בבניין להשכרה הזכאי להטבות מס מכוח חוק עידוד השקעות הון או מכוח חוק עידוד בניית דירות להשכרה.
3. דירת מגורים המשמשת להשכרה לטווח ארוך לפי מכרז המפורסם ע"י המדינה או חברה ממשלתית לדיור והשכרה.
4. דירת מגורים המושכרת למגורים אשר חוק הגנת הדייר חל עליה.
5. דירת מגורים המהווה מלאי עסקי לעניין מס הכנסה.
6. דירת מגורים המוחכרת "חכירה לדורות" - מעל 25 שנה, ובעבורה יש לחוכר זכות במקרקעין, לא תימנה כדירתו של המחכיר.
7. דירת מגורים שפוצלה כדן תיחשב לדירת מגורים אחת.
8. דירות מגורים שחוברו לדירה אחת, ייחשבו לדירה אחת.
9. דירות מגורים שלא ניתן להעביר בהם זכויות אלא כחלק מנחלה.
10. דירת מגורים שהתקבלה בירושה לא תימנה בשנה הראשונה ובתנאי שלא הושכרה בשנה הראשונה שלאחר פטירת המוריש.
11. דירת מגורים של מי שהוא יתום משני הורים וטרם מלאו לו 18 שנים.

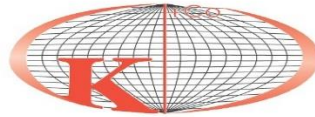
**Tel-Aviv Office:**  
 Adgar 360 Tower, 2 Hashlosa St.  
 Tel-Aviv, 6706054  
 Tel. 03-9665122  
 Fax. 03-5665123  
 Email: office-tlv@amoskatz.co.il

**משרד תל-אביב:**  
 מגדל אדגר 360, רח' השלושה 2, קומה 26  
 תל-אביב 6706054  
 טל. 03-9665122  
 פקס. 03-5665123  
 דואר אלקטרוני: office-tlv@amoskatz.co.il

**Jerusalem Office:**  
 38 Keren Ha-yesod St.  
 Jerusalem 9214915  
 Tel. 02-5665122  
 Fax. 02-5665123  
 Email: office@amoskatz.co.il

**משרד ירושלים:**  
 רח' קרן היסוד 38  
 ירושלים 9214915  
 טל. 02-5665122  
 פקס. 02-5665123  
 דואר אלקטרוני: office@amoskatz.co.il

אתר אינטרנט: Website: www.AmosKatz.co.il



**עמוס כץ ושות' – רואי חשבון**  
**AMOS KATZ & CO. CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (ISR)**

**AMOS KATZ** - C.P.A. (ISR.), B.A. (Econ.), (Account.)  
 M.B.A, LL.M.

**SARA YOSOVICH** - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account.), M.B.A

**NECHAMA LINKER** - C.P.A. (ISR.)

**ORNA BEHAR** - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account.)

**ROI KATZ** - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account./Amirim), M.B.A

**ARIEL KATZ** - C.P.A. (ISR.) (Adv), LL.B. (Account./Law)

**DIKLA SETI** - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account.)

**SARA WAGSCHAL** - C.P.A. (ISR.)

**עמוס כץ** - רו"ח, ב.א. כלכלה/חשבונאות

מ.א. נינהל עסקים, מ.א. משפטים

**שרה יוסוביץ** - רו"ח, ב.א. חשבונאות, מ.א. נינהל עסקים

**נחמה לינקר** - רו"ח

**אורנה בהר** - רו"ח, ב.א. חשבונאות/אמירים, מ.א. נינהל עסקים

**רועי כץ** - רו"ח, ב.א. חשבונאות/אמירים, מ.א. נינהל עסקים

**אריאל כץ** - רו"ח (עו"ד), ב.א. חשבונאות/משפטים

**דיקלה סטי** - רו"ח, ב.א. נינהל עסקים (חשבונאות)

**שרה וגשל** - רו"ח

**הוראת שעה בדבר מענק לחייב במס ריבוי דירות בעד מכירת דירה עד ליום**

**30.09.2017**

בעקבות החוק והטלת מס ריבוי דירות הותקנו תקנות המזכות חייב במס אשר ימכור דירת מגורים עד ליום 30 בספטמבר 2017 במענק.

**התנאים לקבלת המענק**

המוכר יהיה זכאי למענק עד תקרה של 85,000 ₪, אם התקיימו כל התנאים הבאים:

1. המוכר היה חייב במס מיום תחילת החוק ועד מועד מכירת הדירה.
2. המכירה דווחה כראוי.
3. המוכר הגיש עם הצהרתו על מכירת הדירה בקשה לקבלת מענק והצהרה שלפיה אין בכוונתו לרכוש דירת מגורים עד 31 בדצמבר 2020.<sup>7</sup>
4. המוכר חייב במס שבח בגין המכירה.
5. המכירה היא לא אחת מאלה:
  - מכירה לקרוב
  - מכירה ללא תמורה.
  - מכירה של דירה שהיא מלאי עסקי.
6. דירת המגורים נמכרה ליחיד, תושב ישראל שהוא מחוסר דיור או משפר דיור (מי שהוא בעל דירה יחידה והצהיר שבכוונתו למכור אותה בתוך תקופת הזמן הקבועות בחוק).
7. המוכר לא רכש דירת מגורים מ-16 בדצמבר 2016 ועד מועד קבלת המענק.

יש לציין כי גם מוכר דירות ששווין היחסי עד ל-1,150,000 ₪, יהיה זכאי למענק בגובה של 50% ממש השבח שבו הוא חייב, עד תקרה של 15,000 ₪. על אף שלפי החוק, המס על ריבוי דירות אינו חל עליו.

<sup>7</sup> למעט דירה שנרכשה לאחר 1/10/2017 וברכישתה שולם מס רכישה בהתאם לשעורי מס רכישה של דירת מגורים יחידה.

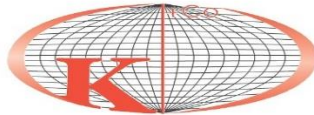
**Tel-Aviv Office:**  
 Adgar 360 Tower, 2 Hashlosha St.  
 Tel-Aviv, 6706054  
 Tel. 03-9665122  
 Fax. 03-5665123  
 Email: office-tlv@amoskatz.co.il

**משרד תל-אביב:**  
 מגדל אדגר 360, רח' השלושה 2, קומה 26  
 תל-אביב 6706054  
 טל. 03-9665122  
 פקס. 03-5665123  
 דואר אלקטרוני: office-tlv@amoskatz.co.il

**Jerusalem Office:**  
 38 Keren Ha-yesod St.  
 Jerusalem 9214915  
 Tel. 02-5665122  
 Fax. 02-5665123  
 Email: office@amoskatz.co.il

**משרד ירושלים:**  
 רח' קרן היסוד 38  
 ירושלים 9214915  
 טל. 02-5665122  
 פקס. 02-5665123  
 דואר אלקטרוני: office@amoskatz.co.il

אתר אינטרנט: [www.AmosKatz.co.il](http://www.AmosKatz.co.il)



## עמוס כץ ושות' – רואי חשבון AMOS KATZ & CO. CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (ISR)

**AMOS KATZ** - C.P.A. (ISR.), B.A. (Econ.), (Account.)  
M.B.A., LL.M.

**SARA YOSOVICH** - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account.), M.B.A.

**NECHAMA LINKER** - C.P.A. (ISR.)

**ORNA BEHAR** - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account.)

**ROI KATZ** - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account./Amirim), M.B.A.

**ARIEL KATZ** - C.P.A. (ISR.) (Adv), LL.B. (Account./Law)

**DIKLA SETI** - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account.)

**SARA WAGSCHAL** - C.P.A. (ISR.)

**עמוס כץ** - רו"ח, ב.א. כלכלה/חשבונאות

מ.א. מ.א. מ.א. נשפטים

**שרה יוסוביץ** - רו"ח, ב.א. חשבונאות, מ.א. מנהל עסקים

**נחמה לינקר** - רו"ח

**אורנה בהר** - רו"ח, ב.א. מנהל עסקים (חשבונאות)

**רוני כץ** - רו"ח, ב.א. חשבונאות/אמירי, מ.א. מנהל עסקים

**אריאל כץ** - רו"ח (עו"ד), ב.א. חשבונאות/נשפטים

**דיקלה סטי** - רו"ח, ב.א. מנהל עסקים (חשבונאות)

**שרה וגשל** - רו"ח

### הגבלת מספר המענקים

המענק יינתן למוכר אחד עד שלוש דירות מגורים שבבעלותו.

### אופן קבלת המענק

המענק ישולם על ידי זיכוי בחשבון הבנק של המוכר או כתשלום על חשבון מס השבח בגין המכירה.

### החזר המענק

מי ששולם לו המענק ורכש דירת מגורים עד ליום 31 בדצמבר 2020 ישיב את המענק. כמו כן, אם הדירה נמכרה למשפר דיור שלא מכר את דירתו היחידה תוך 18 חודשים רשות המיסים תפנה למשפר הדיור (ולא למוכר) להחזר המענק. סכומים שיש להשיבם יושבו בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום התשלום ועד יום החזר.

### שימוש בכספי המכירה להשקעה בקופת גמל

במסגרת תיקוני החקיקה, נקבע כי מוכרי הדירות החייבים ב"מס ריבוי דירות" יוכלו להפקיד את הכסף שהתקבל מהמכירה בקופת גמל להשקעה וליהנות מהטבות מס בדמות פטור ממס על הרווחים שנצברו בקופה.

נקבע כי עמית יהיה רשאי להפקיד תשלומים בקופת גמל להשקעה בסכום הנמוך מבין שתי האפשרויות: סכום של עד 2.5 מיליון שקל או סך התמורה שהתקבלה בעבור מכירת דירות.

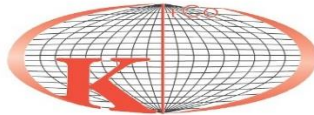
**Tel-Aviv Office:**  
Adgar 360 Tower, 2 Hashlosa St.  
Tel-Aviv, 6706054  
Tel. 03-9665122  
Fax. 03-5665123  
Email: office-tlv@amoskatz.co.il

משרד תל-אביב:  
מגדל אדגר 360, רח' השלושה 2, קומה 26  
תל-אביב 6706054  
טל. 03-9665122  
פקס. 03-5665123  
דואר אלקטרוני: office-tlv@amoskatz.co.il

**Jerusalem Office:**  
38 Keren Ha-yesod St.  
Jerusalem 9214915  
Tel. 02-5665122  
Fax. 02-5665123  
Email: office@amoskatz.co.il

משרד ירושלים:  
רח' קרן היסוד 38  
ירושלים 9214915  
טל. 02-5665122  
פקס. 02-5665123  
דואר אלקטרוני: office@amoskatz.co.il

אתר אינטרנט: [www.AmosKatz.co.il](http://www.AmosKatz.co.il)



**עמוס כץ ושות' – רואי חשבון**  
**AMOS KATZ & CO. CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (ISR)**

**AMOS KATZ** - C.P.A. (ISR.), B.A. (Econ.), (Account.)  
 M.B.A., LL.M.

**SARA YOSOVICH** - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account.), M.B.A.

**NECHAMA LINKER** - C.P.A. (ISR.)

**ORNA BEHAR** - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account.)

**ROI KATZ** - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account./Amirim), M.B.A.

**ARIEL KATZ** - C.P.A. (ISR.) (Adv), LL.B. (Account./Law)

**DIKLA SETI** - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account.)

**SARA WAGSCHAL** - C.P.A. (ISR.)

**עמוס כץ** - רו"ח, ב.א. כלכלה/חשבונאות

מ.א. נינהל עסקים, מ.א. נשפטים

**שרה יוסוביץ** - רו"ח, ב.א. חשבונאות, מ.א. נינהל עסקים

**נחמה לינקר** - רו"ח

**אורנה בהר** - רו"ח, ב.א. נינהל עסקים (חשבונאות)

**רועי כץ** - רו"ח, ב.א. חשבונאות/אמירים, מ.א. נינהל עסקים

**אריאל כץ** - רו"ח (עו"ד), ב.א. חשבונאות/נשפטים

**דיקלה סטי** - רו"ח, ב.א. נינהל עסקים (חשבונאות)

**שרה וגשל** - רו"ח

מתן ההיתר להפקדה בקופה כפוף להצגת אישור מנהל רשות המסים ויתאפשר עד ל-31 בדצמבר 2017. כספים שיופקדו בקופה יהיו פטורים ממש, ובלבד ש:

- חלפו 5 שנים ממועד ההפקדה הראשון.
- העמית הגיע לגיל 60.
- התקבל אישור רשות המסים כי העמית לא רכש דירת מגורים מיום 16 בדצמבר 2016 ועד 5 שנים לאחר מועד ההפקדה הראשון.

המלצתנו לבעלי דירה שלישית ומעלה היא שלא לסמוך על חישובי סימולטורים כאלה ואחרים ולפנות ליעוץ מקצועי מתאים.

אנו עומדים לרשותכם לסיוע ובכל הנושאים הנוגעים לחוק, ובתוך כך אף נוכל לבחון את חלופת המס הנמוכה והעדיפה עבורכם, לבחון את שומות המס ובמידת הצורך אף להגיש השגות על שומות.

הננו עומדים לרשותכם להבהרת האמור לעיל, ככל שנידרש.

לקריאת חומר מקצועי נוסף רב ומגוון הנכם מוזמנים להיכנס לאתר האינטרנט של משרדנו, בכתובת: [WWW.AMOSKATZ.CO.IL](http://WWW.AMOSKATZ.CO.IL)

בכבוד רב,  
 עמוס כץ ושות'  
 רואי חשבון

**Tel-Aviv Office:**  
 Adgar 360 Tower, 2 Hashlosa St.  
 Tel-Aviv, 6706054  
 Tel. 03-9665122  
 Fax. 03-5665123  
 Email: office-tlv@amoskatz.co.il

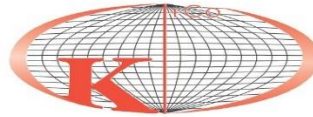
משרד תל-אביב:  
 מגדל אדגר 360, רח' השלושה 2, קומה 26  
 תל-אביב 6706054  
 טל. 03-9665122  
 פקס. 03-5665123  
 דואר אלקטרוני: office-tlv@amoskatz.co.il

**Jerusalem Office:**  
 38 Keren Ha-yesod St.  
 Jerusalem 9214915  
 Tel. 02-5665122  
 Fax. 02-5665123  
 Email: office@amoskatz.co.il

משרד ירושלים:  
 רח' קרן היסוד 38  
 ירושלים 9214915  
 טל. 02-5665122  
 פקס. 02-5665123  
 דואר אלקטרוני: office@amoskatz.co.il

אתר אינטרנט: [www.AmosKatz.co.il](http://www.AmosKatz.co.il)





## עמוס כץ ושות' - רואי חשבון AMOS KATZ & CO. CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (ISR)

AMOS KATZ - C.P.A. (ISR.), B.A. (Econ.), (Account.)  
M.B.A., LL.M.

SARA YOSOVICH - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account.), M.B.A.  
NECHAMA LINKER - C.P.A. (ISR.)  
ORNAT BEHAR - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account.)  
ROI KATZ - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account./Amirim), M.B.A.  
ARIEL KATZ - C.P.A. (ISR.) (Adv), LL.B. (Account./Law)  
DIKLA SETI - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account.)  
SARA WAGSCHAL - C.P.A. (ISR.)

עמוס כץ - רו"ח, ב.א. כלכלה/חשבונאות  
מ.א. ניהול עסקים, מ.א. נשפטים

שרה יוסוביץ - רו"ח, ב.א. חשבונאות, מ.א. ניהול עסקים  
נחמה לינקר - רו"ח  
אורנה בהר - רו"ח, ב.א. חשבונאות/אמירים, מ.א. ניהול עסקים  
רועי כץ - רו"ח, ב.א. חשבונאות/נשפטים  
אריאל כץ - רו"ח (עו"ד), ב.א. חשבונאות/נשפטים  
דיקלה סטי - רו"ח, ב.א. ניהול עסקים (חשבונאות)  
שרה וגשל - רו"ח

### נספח א' - דוגמאות לחישוב מס על ריבוי דירות:

1. אדם מחזיק בשלוש דירות לפי סכום קובע:

דירה א': 2 מיליון ₪

דירה ב': 1 מיליון ₪

דירה ג': 0.5 מיליון ₪

סכום דירות ההשקעה: 1.5 מיליון ₪.

החייב ישלם מס עבור דירה ג' :  $500,000 * 1\% = 5,000$  ₪

2. אדם מחזיק בשלוש דירות לפי סכום קובע:

דירה א': 3 מיליון ₪

דירה ב': 0.5 מיליון ₪

דירה ג': 0.5 מיליון ₪

סכום דירות ההשקעה: 1 מיליון ₪.

במקרה זה חל פטור. (נמוך מתקרה של 1.15 מיליון)

3. אדם מחזיק בשלוש דירות לפי סכום קובע:

דירה א': 3 מיליון ₪

דירה ב': 2.5 מיליון ₪

דירה ג': 2 מיליון ₪

סכום דירות ההשקעה: 4.5 מיליון ₪.

החייב ישלם מס עבור דירה ג' :  $2,000,000 * 1\% = 20,000$

ולכן ישלם עד תקרה של: 18,000 ₪.

4. אדם מחזיק בשלוש דירות לפי סכום קובע:

דירה א': 3 מיליון ₪

דירה ב': 0.75 מיליון ₪

דירה ג': 0.5 מיליון ₪

סכום דירות ההשקעה: 1.25 מיליון ₪.

החייב ישלם מס עבור דירה ג' לפי השלבים הבאים:

▪ חישוב הסכום המתואם : סכום הדירות להשקעה פחות 1,150,000 כפול 5.6 :

$$560,000 = 5.6 * (1,250,000 - 1,150,000)$$

▪ חישוב החלק הקובע היחסי החדש : הסכום המתואם \* (שווי הדירות להשקעה /

השווי הקובע לדירה החייבת)

$$224,000 = 560,000 * (500,000 / 1,250,000)$$

▪ חישוב חבות המס : החלק היחסי הקובע החדש כפול 1%

$$2,240 = 1\% * 224,000 \text{ ₪.}$$

**Tel-Aviv Office:**  
Adgar 360 Tower, 2 Hashlosa St.  
Tel-Aviv, 6706054  
Tel. 03-9665122  
Fax. 03-5665123  
Email: office-tlv@amoskatz.co.il

משרד תל-אביב:  
מגדל אדגר 360, רח' השלושה 2, קומה 2,  
תל-אביב 6706054  
טל. 03-9665122  
פקס. 03-5665123  
דואר אלקטרוני: office-tlv@amoskatz.co.il

**Jerusalem Office:**  
38 Keren Ha-yesod St.  
Jerusalem 9214915  
Tel. 02-5665122  
Fax. 02-5665123  
Email: office@amoskatz.co.il

משרד ירושלים:  
רח' קרן היסוד 38  
ירושלים 9214915  
טל. 02-5665122  
פקס. 02-5665123  
דואר אלקטרוני: office@amoskatz.co.il

אתר אינטרנט: [www.AmosKatz.co.il](http://www.AmosKatz.co.il)