



הנכס הנמכר

דירת מגורים¹ יחידה (שאינה מלאי עסקי)
בידי יחיד תושב ישראל²

דירת מגורים¹ שאינה דירה יחידה²
(למעט מלאי עסקי) וכן דירת מגורים
יחידה בידי יחיד שאינו תושב ישראל³

קרקע ומקרקעין אחרים וכן מקרקעין
המשמשים כמלאי⁶

שיעור מס הרכישה (נכון לתקופה 15.1.2025–16.1.2024)

0% – על חלק השווי שעד 1,978,745 ₪
3.5% – על חלק השווי העולה על 1,978,745 ₪ ועד 2,347,040 ₪
5% – על חלק השווי העולה על 2,347,040 ₪ ועד 6,055,070 ₪
8% – על חלק השווי העולה על 6,055,070 ₪ ועד 20,183,565 ₪
10% – על חלק השווי העולה על 20,183,565 ₪

8% – על חלק השווי שעד 6,055,070 ₪
10% – על חלק השווי העולה על 6,055,070 ₪

קישור לסימולטור מס רכישה

6%

- 1 לעניין מס רכישה, דירת מגורים מוגדרת כדירה המשמשת או המיועדת לשמש למגורים, ובדירה שבנייתה טרם נסתיימה, למעט דירה שאין עמה התחייבות מצד המוכר לסיים את הבניה. הדירה אינה חייבת להיות בבעלות "יחיד". כלומר, גם אם הרוכש הינו תאגיד, תיחשב הדירה ל"דירת מגורים", ובלבד שהיא תשמש בפועל למגורים, כגון: למגוריו של מנהל התאגיד. בנוסף, דירת מגורים כוללת זכות במקרקעין שנמכרה לקבוצת רכישה לגבי נכס שהוא דירה המיועדת לשמש למגורים.
- 2 למדרגות המס ברכישת דירת מגורים יחידה היא זכאי יחיד תושב ישראל³ שרכש דירת מגורים, שהיא דירתו היחידה, או שב-18 החודשים שלאחר הרכישה⁴ מכר דירת מגורים אחרת שהייתה דירתו היחידה עד למועד הרכישה, או שרכש את הדירה בחלוף אחת התקופות המפורטות בחוק לאחר שרכש דירת מגורים אחרת במסגרת קבוצת רכישה ובעת שרכש את הדירה בקבוצת הרכישה הייתה היא דירתו היחידה, והכל בתנאי שהרוכש צירף להצהרה טופס מס' 7912 שבו הצהיר כי הינו **"תושב ישראל"**. המונח **"דירה יחידה"** מוגדר כדירת מגורים שהיא דירתו היחידה של הרוכש בישראל ובשטחים (לעניין זה, יראו כדירת מגורים יחידה גם אם יש לרוכש, נוסף עליה, דירת מגורים שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני 1.1.97, או דירת מגורים שחלקו של הרוכש בה הוא אינו עולה על שליש ולגבי דירה שהתקבלה בירושה – אינו עולה על מחצית).
- 3 המונח **"תושב ישראל"** מוגדר כלרבות מי שבתוך שנתיים מיום רכישת הדירה היה לתושב ישראל לראשונה או לתושב חוזר ותיק כמשמעותם בסעיף 14(א) לפקודת מס הכנסה.⁵
- 4 אם רכישת הדירה הייתה מקבלן: ב-12 החודשים מהמועד שבו הייתה החזקה בדירה שרכש אמורה להימסר לידי על-פי ההסכם עם הקבלן; ואם חל עיכוב במסירת החזקה בשל נסיבות שאינן בשליטתו של הרוכש – ב-12 החודשים מהמועד שבו נמסרה לידי החזקה בדירה בפועל.
- 5 המונח **"תושב חוזר ותיק"** מוגדר בסעיף 14(א) לפקודה כ"יחיד שהיה לתושב ישראל לאחר שהיה תושב חוץ במשך עשר שנים רצופות לפחות".
- 6 כאשר מדובר ברכישת זכות במקרקעין שקיימת לגביה תכנית בנייה המתירה על הקרקע של דירה אחת לפחות המיועדת לשמש למגורים, תוחזר לרוכש שישית (1/6) ממס הרכישה ששילם (בצירוף הפרשי הצמדה וריבית) – דהיינו, 1% מסך המס ששילם. זאת, בתנאי שמס הרכישה לא הותר בניכוי לפי פקודת מס הכנסה (כגון: אצל קבלן)⁷ ובתנאי נוסף שלא יאוחר מתום 24 חודשים מיום המכירה התקבל היתר לבניית דירת מגורים אחת לפחות.⁸
- 7 החזר מס הרכישה החלקי כאמור מותנה בכך שמס הרכישה לא הותר בניכוי לפי פקודת מס הכנסה (כגון: אצל קבלן). לעומת זאת, ניכוי מס הרכישה לפי סעיף 39(4) לחוק מיסוי מקרקעין לא ימנע קבלת 1/6 ממס הרכישה בחזרה.
- 8 יצוין, כי ההקלה אינה מותנית בסיום הבנייה אלא בקבלת היתר בלבד, כך שגם אם בסופו של יום לא תיבנה דירת מגורים על הקרקע, תינתן ההקלה. כמו-כן, אין מניעה, כך נראה, לקבל את ההקלה גם אם מדובר בבניית מבנה לשימוש מעורב, ובלבד שמבנה זה כולל לפחות דירת מגורים אחת. עוד יצוין, כי במקרה של קרקע שקיימת לגביה תכנית בנייה הנמכרת לפני קבלת ההיתר הנדרש יהיה המוכר זכאי, לדעתנו, להחזר מס הרכישה החלקי אם ההיתר יתקבל על-ידי הרוכש במועד.