

מס רכישה ברכישת דירה

במדינת ישראל קיים מס בגין רכישת מקרקעין, הנקרא מס רכישה. המס מחושב כאחוז מסוים משווי המקרקעין, אולם קיימים בחוק פטורים והקלות כאשר מדובר ברכישה על ידי יחיד תושב ישראל (ולא של תאגיד כלשהו), של דירה יחידה (דירה ראשונה או שיפור דירה), לעומת רכישה של דירה נוספת או רכישת מקרקעין שאינם דירה.

על פי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963, הגדרת דירת מגורים לצרכי מס רכישה, הינה: (1) דירה המשמשת או המיועדת לשמש למגורים, ובדירה שבנייתה טרם נסתיימה, למעט דירה שאין עמה התחייבות מצד המוכר לסיים את הבניה; (2) זכות במקרקעין שנמכרה לקבוצת רכישה לגבי נכס שהוא דירה המיועדת לשמש למגורים.

החוק מגדיר מה לא יספר במניין הדירות בבעלות הרוכש, לצורך מיסוי רכישת הדירה: דירה יחידה של הרוכש בישראל, גם אם יש לו, נוסף עליה, דירת מגורים שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני 1.1.1997, או דירת מגורים שחלקו של המוכר בה אינו עולה על שליש, או דירה שהתקבלה בירושה אם חלקו של המוכר בה אינו עולה על מחצית, או דירת מגורים שלמה שהתקבלה בירושה אם התקיימו תנאים נוספים לגביה.

במניין הדירות בבעלות הרוכש, החוק קובע כי דירות בבעלות התא המשפחתי של הרוכש (היינו בן זוג של המוכר אשר מתגורר איתו בדרך קבע, וכן ילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים אלא אם הילד נשוי), יחשבו כדירות השייכות לרוכש עצמו, לצורכי חישוב מס הרכישה.

קיים חריג לכלל, לפיו אם לבן הזוג של הרוכש יש דירה מלפני הנישואין, וקיים הסכם ממון והזוג מתנהל בהפרדה רכושית, יכול ולא תיחשב דירה אשר שייכת לבן הזוג של הרוכש, כדירה ששייכת לתא המשפחתי.

לגבי משפרי דור, אשר רוכשים דירה חדשה אשר תהווה דירה חלופית לדירה הישנה, יחשב הדבר כאילו היחיד הינו חסר דירה, כל עוד יתחייב למכור את הדירה הישנה במועדים הקבועים לכך בחוק.

קיימות גם הקלות במס רכישה ליחיד אשר הינו נכה, עיוור, נפגע או בן משפחה של חייל שנספה במערכה, וכן לעולים חדשים ותושבים.

קיימים מקרים נוספים בהם ימוסה רוכש במיסוי של דירה יחידה, כגון הרחבת דירה קיימת באמצעות רכישת הדירה הסמוכה לה ואיחוד ביניהן, רכישת חלק נוסף מדירה כאשר היחיד הינו בעלים של חלק בה, ועוד.

מדרגות מס הרכישה ליחיד תושב ישראל נכון להיום ועד לחודש ינואר שנת 2024, הינן:

- על חלק השווי שעד 1,919,155 ₪: 0%
- על חלק השווי שבין 1,919,155 ₪ – 2,276,360 ₪ – 3.5%
- על חלק השווי שבין 2,276,360 ₪ – 5,872,725 ₪ – 5%
- על חלק השווי שבין 5,872,725 ₪ – 19,575,755 ₪ – 8%
- על חלק השווי שמעל 19,575,755 ₪ – 10%

מדרגות מס רכישה המעודכנות ברכישת דירה נוספת (דירה שאינה יחידה) נכון להיום ועד לחודש ינואר שנת 2024 הינן:

- על חלק השווי שעד 5,872,725 ש"ח – 8%
- על חלק השווי העולה על 5,872,725 ש"ח – 10%