

## הפחתת שיעורי מס רכישה למשקיעים בשוק הדיור: האם זה הזמן לרכוש דירה להשקעה?

השבוע התפרסם מאמר בגלובס בדבר הורדת מס הרכישה למשקיעים. במה דברים אמורים?

כחלק מהמאבק בעליית מחירי הדירות, אישרה הממשלה בשנת 2015 הוראת שעה שבמסגרתה הועלה מס הרכישה החל על משקיעים (משקיע = כל מי שבבעלותו יותר מדירת מגורים אחת).

למעשה, מס הרכישה הועלה לשיעור של 8% משווי העסקה, החל מהשקל הראשון, ובמקרים בהם עלתה התמורה על 5,340,425 ₪ הוטל על הסכום העודף מס בשיעור של 10%.

הוראת השעה שאושרה ב 2015 היתה אמורה לפקוע בסוף שנת 2020.

כפי שפורסם, ביום 28.7.2020 הוקדם מועד פקיעתה של הוראת השעה כאשר ועדת הכספים אישרה את הפחתת שיעורי מס הרכישה לרוכשי דירה נוספת וזאת, במטרה לעודד התחלות בניה שנעצרו, בין היתר לאור ירידה בביקושים, ולהשיב את המשקיעים לחזור ולהשקיע בדירות.

ההפחתה בשיעור המס נכנסה לתוקפה עם פרסום התיקון ברשומות שנערך כבר ביום 29.7.2020.

המהלך אינו משפיע על רוכשים אשר זו להם דירתם הראשונה/יחידה או שבכוונתם למכור את דירתם הנוספת בתקופה הקבועה בדין.

מה בנוגע לרוכשי דירת מגורים נוספת? אלו ידרשו לתשלום מס רכישה על בסיס מדרגות המס החדשות בשיעורים כדלקמן:

- מס בשיעור של 5% ישולם בגין עסקה שתמורתה הינה עד לסך של 1,292,280 ש"ח.
- בגין ההפרש בין סך של 1,292,280 ₪ ועד 3,876,835 ₪ ישולם מס בשיעור של 6%.
- בגין ההפרש שבין סך של 3,876,835 ₪ ועד ל- 5,338,290 ₪ ישולם מס בשיעור של 7%.
- בגין ההפרש שבין הסך של 5,338,290 ₪ ועד ל- 17,794,305 ₪ ישולם מס רכישה בשיעור של 8%.
- על חלק השווי העולה על סך של 17,794,305 ₪ ישולם מס בשיעור של 10%.



## הפחתת שיעורי מס רכישה למשקיעים בשוק הדיור: האם זה הזמן לרכוש דירה להשקעה?

**כך לדוגמה:** במצב שחל טרם השינוי - בגין דירה נוספת שתמורתה 1,600,000 ₪, חויב מס רכישה בשיעור 8% ובסה"כ – 128,000 ₪.

משמע, לאחר התיקון לחוק ישולם על אותה תמורה מס רכישה כולל בסך של 83,077 ₪, המבטא חיסכון של כ – 45,000 ₪, שכן עד לסך של 1,292,280 ₪ ישולם מס בשיעור 5% - 64,614 ₪, ועל ההפרש שבין הסך של 1,292,280 ₪ לבין הסך של 1,600,000 ₪ (307,720 ₪) ישולם מס בשיעור 6% - 18,463 ₪.

הפחתת שיעורי מס הרכישה יכולה להוות פתרון לא רע למשקיעים, ולהטות את המאזניים ביחס לתחשיב התשואה שתניב רכישת דירת המגורים הנוספת.

**עו"ד חן דסטגור, עו"ד אפרת רחמים**

הכותבות הינן שותפות במשרדנו במחלקות נדל"ן ומקרקעין.

**צרו עימנו קשר:**

עו"ד חן דסטגור \ [chen@ysl-law.com](mailto:chen@ysl-law.com) \ 03-5757712  
עו"ד אפרת רחמים \ [efratr@ysl-law.com](mailto:efratr@ysl-law.com) \ 04-8140500

