



מדריך למשלם מס רכוש

- מס רכוש, מהו?
- סוגי הקרקע שבעליהם חייבים בתשלום מס רכוש
- קרקע חקלאית
- מי חייב במס רכוש
- השווי לצורך קביעת המס ושיעורו
- שומת הקרקע
- שיעור המס
- חובת הצהרה על שינוי בקרקע
- הודעת שומה והשגה עליה
- מועדי תשלום המס
- הקלה במס על קרקע שיש עליה מטע
- הקלה במס לבעל קרקע שבבעלות ממושכת (ותיקים)
- פטור כללי
- פטור ממס רכוש - עידוד לזירוז של בניית דירה למגורים
- רישום בספרי המקרקעין (טאבו)

אזרח נכבד,

המידע המובא להלן נועד להסביר את עיקרי חוק מס רכוש, אופן חישוב המס וההקלות הניתנות.

החל מיום 1.1.2000 הועמד שיעור המס על 0% ולפיכך אין מחייבים נישומים במס רכוש משנת המס 2000 ואילך.

מס רכוש, מהו?

מס רכוש הוא מס המוטל על קרקע פנויה שאינה קרקע חקלאית.

סוגי הקרקע שבעליהם חייבים בתשלום מס רכוש:

קרקע פנויה, שאינה קרקע חקלאית, אף אם טרם הותרה לבניה;

קרקע פנויה שעליה עומד מבנה ארעי;

קרקע שעליה בנוי בניין קבע, ששטחו פחות מ-30 אחוזים מהשטח שמותר היה לבנות בעת הבנייה, או בעת שהחייב במס נעשה לבעל הקרקע (למעט בדרך של ירושה או מתנה מקרובים), לפי המועד המאוחר - תחויב בתשלום מס רכוש על קרקע רק בחלקה.

קרקע חקלאית

קרקע המוגדרת כקרקע חקלאית אינה חייבת במס רכוש!

א. "קרקע חקלאית" היא קרקע המיועדת לחקלאות, על-פי תוכנית בניין ערים; אין צורך בהוכחה כי הקרקע משמשת בפועל לחקלאות.

ב. גם קרקע שאינה מיועדת לחקלאות (על-פי תוכנית בניין ערים), אך משמשת לחקלאות במשקו החקלאי של בעליה, שעיקר הכנסתו מחקלאות, מוגדרת כ"קרקע חקלאית".

לדוגמה:

קרקע במושבה שאין יעודה לחקלאות אולם עיקר פרנסתם של בעליה היא על חקלאות, והיא משמשת בפועל במשקם החקלאי - נחשבת כקרקע חקלאית הפטורה ממס.

מי חייב במס רכוש

© כל הזכויות שמורות לבחרי ושות' רואי חשבון ויועצים פיננסיים

בתשלום מס רכוש חייב בעל הקרקע שהוא אחד מאלה:

א. מי שהקרקע רשומה על שמו.

ב. חוכר או חוכר משנה של קרקע, לתקופה של 25 שנה ויותר, בין אם הקרקע רשומה בטאבו על שמו כחוכר ובין אם יש לו זכות להחזיק בה, וליהנות ממנה בנסיבות שעושות אותו לחוכר.

ג. מי שמדינת ישראל או מינהל מקרקעי ישראל הרשו לו להשתמש בקרקע, לכל תקופה שהיא.

השווי לצורך קביעת המס ושיעורו

מס רכוש הוא מס שנתי, ושיעורו (שיפורט להלן) נקבע על-פי שווי הקרקע ב- 1 לספטמבר האחרון שקדם לשנת המס (החל משנת 1997), ועל פי מחירו בשוק החופשי (ממוכר מרצון - לקונה מרצון).

שווי של נכס, שהפך לקרקע במהלך שנת המס, ייקבע ביום שהפך לקרקע; תשלום המס יהיה בעבור החלק היחסי של השנה.

שומת הקרקע

מנהל מס רכוש חייב לקבוע שומה לקרקע אחת לחמש שנים, אולם הוא רשאי לתקן אותה כל שנה, אם שווי הקרקע עלה או ירד ב- 20 אחוזים לפחות, לעומת השומה האחרונה שנקבעה.

התיקון יכול להיעשות הן ביוזמת מנהל מס רכוש והן ביוזמת בעל הקרקע.

אם אירע שינוי כלשהו בקרקע - על-ידי בנייה או הריסה או על-ידי שינוי היעוד על-פי תוכנית בניין ערים - והשינוי הוא מקרקע חקלאית ליעוד אחר - ייעשה תיקון השומה מיום השינוי ולא מתחילת השנה.

לידיעתך, מהמועד בו נסתיימה בניית הבנין והוא ראוי לשימוש לו הוא יועד - אין משלמים מס רכוש.

שיעור המס המוטל על הקרקע

1. החל מיום 1.1.2000 שיעור המס הוא 0%

2. עד ליום 31.12.1999:

א. שיעור המס המוטל על קרקע הוא 2.5 אחוזים משווייה.

ב. שיעור המס המוטל על קרקע שהיא מלאי עסקי (לעניין מס הכנסה) הוא 1.2 אחוזים משווייה.

הוא 1.2 אחוזים משווייה.

חובת הצהרה על שינוי בקרקע

מי שבמהלך השנה רכש קרקע או מכר קרקע, חייב להודיע על כך למשרד האזורי של מיסוי מקרקעין תוך 30 יום מיום השינוי. חובה זו חלה גם על מי שהגדרת הקרקע שבבעלותו השתנתה (למשל, אם נבנה או נהרס בניין על הקרקע), או שיעוד הקרקע השתנה (כגון: הפיכת קרקע חקלאית לקרקע לבנייה).

הודעת שומה והשגה עליה

אם החליט מנהל מיסוי מקרקעין על שינוי שווי הקרקע והמס עליה, עליו להודיע על כך לבעל הקרקע בהודעת שומה.

אם בעל הקרקע רואה עצמו מקופח בשומה, הוא רשאי להגיש השגה מנומקת תוך 30 יום מיום קבלת הודעת השומה. ההשגה, תוגש על גבי טופס 6581, שניתן לקבלו במשרדי מיסוי מקרקעין. על המנהל להשיב תוך זמן סביר.

אם לא נתקבלה תשובה להשגה תוך שנה - ההשגה מתקבלת כהחלטית. אם בעל הקרקע אינו מרוצה מהחלטה שהתקבלה על ההשגה, שמורה לו הזכות להגיש, בשלב נוסף, ערר לוועדת ערר ציבורית.

מועדי תשלום המס

אפשר לשלם את המס בשתי דרכים:

א. תשלום לשיעורין - בשלושה תשלומים ב- 10 באפריל, 10 ביולי וב- 10 באוקטובר של אותה שנת מס. תשלומים אלה נושאים הפרשי הצמדה וריבית למן ה- 1 בינואר של אותה שנת המס ועד יום התשלום בפועל.

ב. תשלום חד-פעמי: תשלום מלוא הסכום עד ליום 31 בינואר באותה שנת המס, ללא ריבית והפרשי הצמדה.

מי שרכש קרקע במהלך השנה ממי שהיה פטור מתשלום מס רכוש, כגון קרקע שנרכשה ממינהל מקרקעי ישראל, יהיה חייב בחלק היחסי מהמס השנתי מיום הרכישה עד תום אותה שנה.

את המס ישלם תוך 45 יום מיום שנשלחה אליו הודעת התשלום.

מי שמוכר קרקע במהלך שנת המס, ושילם את המס עבור כל השנה, רשאי לבקש החזר מהקונה עבור החלק היחסי מהמס ששילם.

בכל מקרה, לא ישולם מס יותר מפעם אחת בשנה בעבור אותה קרקע.

מס שלא שולם במועד

על כל סכום מס שלא שולם במועד, כמפורט לעיל, יחול קנס פיגורים נוסף על הפרשי הצמדה וריבית.

הקלה במס על קרקע שיש עליה מטע

קרקע שאינה קרקע חקלאית כהגדרתה בחוק, שניטע עליה מטע לפני 1.1.1990, והיא בבעלות של הנישום החייב במס לפני 1.1.1995, ינוכה משווייה סכום של 70,008 ש"ח לכל דונם, או חלק יחסי עבור חלק מדונם (נכון לשנת 1999. סכום זה מתעדכן מדי שנה בשנה).

על יתרת שווי הקרקע ישולם מס רכוש רגיל.

לדוגמה:

דונם קרקע, ששווייה לשנת 1996 הוא 100,000 ש"ח ועליה ניטע מטע בשנת 1989 ומאז היא מוחזקת בידי בעליה יחויב במס כך:

שווי הקרקע	100,000 ש"ח
ניכוי המטע מהשווי	70,008 ש"ח

יתרת השווי לצורך מס	29,992 ש"ח

המס שישולם הוא, איפוא:

$$749.8 \text{ ש"ח} = 29,992 \times 2.5\%$$

הקלה במס לבעל קרקע שבבעלות ממושכת (ותיקים)

יחיד, בעל קרקע הנמצאת בבעלותו תקופה ממושכת, קודם ליום 14 במאי 1948, לרבות אם הקרקע הגיעה לידי בירושה או במתנה מקרובים מדרגה ראשונה, לאחר שהיתה בבעלות המוריש או נותן המתנה קודם למועד האמור, יהא זכאי לניכוי סכום של 84,000 ש"ח לדונם, או הסכום היחסי לחלק מדונם (נכון לשנת המס 1999), ובלבד שהקרקע לא היתה מלאי עסקי בכל התקופה מיום 15 במאי 1948 ועד עתה.

סכום הניכוי המקסימלי שיכול לקבל בעל הקרקע הינו 840,000 ש"ח דהיינו עד 10 דונם.

ההקלה האמורה מתייחסת לקרקע המוחזקת לפני 1948 ואין זה מונע קבלת ניכוי גם עבור קרקע שיש עליה מטע (ראה הסעיף הקדום).

פטור כללי

בעל קרקע שסך כל חיובו במס רכוש בשנת מס אינו עולה על 330 ש"ח (נכון לשנת 1999) יהיה פטור מתשלום כל המס.

פטור ממס רכוש - עידוד לזירוז של בניית דירה למגורים

החל ב- 3.8.1995 חוק חוקק חוק (הוראת שעה) על פיו יינתן פטור ממס רכוש על קרקע הדרושה לבניית דירת מגורים אחת, לתקופת הבנייה, מאותו תאריך ואילך, ולא יותר מ- 30 חודש.

התיקון מיועד לזרז את משך הבנייה של דירה למגורים.

הפטור מותנה בתנאים אלה:

1. הבנייה התחילה תוך שלוש שנים שהחלו ב- 3 באוגוסט 1995, ומסתיימת ב- 3 באוגוסט 1998.
2. הבנייה נסתיימה תוך חמש שנים וחצי מאז 3 באוגוסט 1995.
3. בידי בעל הקרקע רשיון בנייה כדין.
4. בעל הקרקע הודיע על הבנייה על גבי הטופס המיועד לכך תוך 30 יום מיום תחילת הבנייה, כדי להקפיד את גביית מס רכוש.
- הפטור המוחלט יינתן לאחר גמר הבנייה ומסירת הודעה למנהל מיסוי מקרקעין על גמר הבנייה.
5. הבונה על הקרקע יותר מדירת מגורים אחת, זכאי לפטור יחסי רק עבור הקרקע הדרושה לבניית דירת מגורים אחת.
6. מי שהחל הבניה לפני 3 באוגוסט 1995 וטרם סיים אותה במועד זה, יהיה זכאי להקלה כאמור רק על יתרת התקופה מיום כניסת החוק לתוקף.

רישום בספרי המקרקעין (טאבו)

רישום כלשהוא בגין קרקע (טאבו) יתאפשר רק לאחר שבעל הקרקע ימציא לרשם המקרקעין אישור על תשלום חובו למס רכוש עבור הנכס האמור, וכן על כל יתר המקרקעין שזמן תשלום המס עבורם הגיע.

טפסים והסברים מפורטים ניתן לקבל בכל המשרדים האזוריים של מיסוי מקרקעין

דברי ההסבר המובאים כאן כלליים ואין לראות בהם את נוסח החוק.

בחרי ושות'

רואי חשבון ויועצים פיננסיים