

תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה),
תשל"ה-1974
תוכן עניינים

	פרק א': פרשנות	
302	הגדרות	סעיף 1
	פרק ב': שיעורי מס רכישה	
303	מס רכישה	סעיף 2
	פרק ג': פטורים, הנחות והקלות	
303	תאגידים שנוסדו בחוק	סעיף 3
303	מוסדות לאומיים	סעיף 4
304	האפוטרופוס לנכסי נפקדים והאפוטרופוס לנכסי גרמנים	סעיף 5
304	חברות ממשלתיות עירוניות לשיכון	סעיף 6
304	אגודות למען החייל	סעיף 7
304	רשות מקומית	סעיף 8
304	מוסדות ציבור	סעיף 9
304	נכה, נפגע ומשפחות חיילים שנספו במערכה	סעיף 11
305	פטור לעולה	סעיף 12
306	העברה לאזור פיתוח	סעיף 13
306	העברת זכות במקרקעין המוקנים על פי החוק	סעיף 14
306	מדינת חוץ	סעיף 15
307	מוסד ציבורי תושב חוץ	סעיף 15א
307	משק חקלאי	סעיף 16
307	הצמדת שווי ועיגול	סעיף 16א
307	חלוקה, פיצול או איחוד של קרקע חקלאית	סעיף 17
308	העברה מחברת חוץ	סעיף 18
308	העברה מתאגיד לתאגיד	סעיף 19
308	מכירת זכות במקרקעין לאיגוד בידי כל בעלי הזכות באיגוד	סעיף 19א
308	מכירה לקרוב	סעיף 20
308	מכירה שחל עליה סעיף 62	סעיף 20א
308	מכירה לבן זוג	סעיף 21
308	ויתור על זכות במקרקעין	סעיף 22
309	חלוקת קרקע	סעיף 23
309	קרקע ומחוברים עליה	סעיף 24
309	מכירה לחייב בפשיטת רגל	סעיף 26
309	פטור ממכירות מסוימות	סעיף 27
309	פטור במכירת זכות שהתקבלה אגב פירוק	סעיף 27א
310	גביית תוספת מס שלא התמלא תנאי לפטור	סעיף 28
	פרק ד': שונות	
310	הוראות מעבר	סעיף 29
310	תחילה	סעיף 30
310	השם	סעיף 31

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 9 ו-115 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן – החוק), ולפי סעיף 3(ו) לחוק מס שבח מקרקעין (תיקון מס' 5), תשל"ה-1974, ובאישור ועדת הכספים של הכנסת, אני מתקין תקנות אלה:

פרק א': פרשנות

1. בתקנות אלה –

הגדרות

"בן משפחה של חייל שנספה במערכה" – כמשמעותו בחוק משפחות חיילים שנספו במערכה (תגמולים ושיקום), תשי"ו-1950, הזכאי לתגמולים, לרבות הורה של נספה ואלמנתו שאינם זכאים לתגמולים מחמת גילם או שיעורי הכנסותיהם ויתום עד גיל 50;

תק' תשנ"ה-1994
תק' תשפ"ג-2023

"בנין" – כהגדרתו בסעיף 9 לחוק;

תק' (מס' 5)
תשנ"ה-1995

"דירת מגורים" – כהגדרתה בסעיף 9 לחוק;

תק' (מס' 5)
תשנ"ה-1995

"מפעל" – כמשמעותו בחוק הפיקוח על מצרכים ושירותים, תשי"ח-1957;
"משק חקלאי" – משק חקלאי שבעל הזכות במקרקעין בו הוא יחיד, יחידים או אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית, והוא עיקר עיסוקם של היחיד, של היחידים או של חברי האגודה;

"נכה" – אחד מאלה:

תק' תשמ"ה-1985

(1) נכה כהגדרתו בחוק הנכים (תגמולים ושיקום), התשי"ט-1959 [נוסח משולב], או בחוק נכי המלחמה בנאצים, התשי"ד-1954, שדרגת נכותו לצמיתות כפי שנקבעה לו על פי אחד מהחוקים האמורים, אינה פחותה מ-19%;

(2) נכה כהגדרתו בחוק נכי רדיפות הנאצים, התשי"ז-1957, שדרגת נכותו לצמיתות, כפי שנקבעה על פי החוק האמור, אינה פחותה מ-50% והוא זכאי לתגמולים מאוצר המדינה על פי החוק האמור;

(3) נכה תאונת עבודה כמשמעותו בסעיף 103 לחוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה-1995 (להלן – חוק הביטוח הלאומי) הזכאי לקבל מהמוסד לביטוח לאומי קצבה או מענק לפי פרק ג' לחוק האמור ודרגת נכותו לצמיתות כתוצאה מתאונת עבודה כפי שנקבעה על פי החוק האמור אינה פחותה מ-50%;

תק' תשע"ז-2016

(4) נכה על פי פרק ט' לחוק הביטוח הלאומי שנקבעה לו לצמיתות על פי החוק האמור דרגת אי-כושר להשתכר כדי מחייתו בשיעור של 75% לפחות;

תק' תשע"ז-2016

(5) אחד מהמנויים להלן שאחוז נכותו נקבע על פי תקנות מס הכנסה (קביעת אחוז נכות), התש"ס-1979 –

(א) נכה תאונת דרכים שנקבעה לו לצמיתות, נכות שאינה פחותה מ-50%;

לענין זה, "תאונת דרכים" – כהגדרתה בחוק פיצויים לנפגעי תאונות דרכים, תשל"ה-1975;

(ב) נכה משיתוק או קטוע יד או רגל שאחוז נכותו לצמיתות כתוצאה מפגימות אלה אינה פחותה מ-50%;

(ג) נכה שנקבעה לו נכות לצמיתות של 100% או נכות של 90% לפחות מחמת שלקה באיברים שונים והאחוז האמור הוא תוצאה של חישוב מיוחד של הליקוי באברים השונים, שבלעדיו היה נקבע אחוז נכות של 100% לפחות.

"נפגע" – נפגע כמשמעותו בחוק התגמולים לנפגעי פעולות איבה, תש"ל-1970, שאחוז נכותו לצמיתות על פי החוק האמור אינו פחות מ-19%, ואם נפטר הנפגע כתוצאה מפעולת האיבה – בן משפחה של הנפגע כמשמעותו בחוק האמור,

תק' (מס' 2)
תשמ"ד-1984
תק' תשמ"ה-1985
תק' תשנ"ה-1994
תק' תשפ"ג-2023

הזכאי לתגמול, ויתום עד גיל 50 ;

"קרוב" – בן זוג, לרבות מי שהיה בן זוג במשך ששה חדשים שקדמו למכירת זכות במקרקעין, הורה, צאצא, בן-זוגו של צאצא, אח ואחות ;

תק' תשמ"א-1980

"רשות מקומית" – עיריה, מועצה מקומית או ועד מקומי לפי סעיף 3 לפקודת המועצות המקומיות, ואיגוד ערים.

פרק ב': שיעורי מס רכישה

תק' תשמ"ס-1980

2. במכירת זכות במקרקעין או בעשיית פעולה באיגוד מקרקעין, ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן :

מס רכישה
תק' (מס' 2)
תשמ"ס-1980
תק' (מס' 2)
תשמ"ח-1998
תק' (מס' 2)
תשמ"ח-1998
תק' תשמ"ט-1999
תק' תשמ"ג-2013

(1) במכירת זכות במקרקעין ובעשיית פעולה באיגוד מקרקעין, למעט בנין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים – 6% ;

תק' תשמ"ג-2013

(א1) על אף האמור בפסקה (1), במכירת זכות במקרקעין, שמתקיימים לגביה התנאים המפורטים להלן, תוחזר לרוכש שישית ממס הרכישה ששילם לפי פסקה (1), ובלבד שלא הותר בניכוי לפי פקודת מס הכנסה, ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 103א לחוק :

(1) המכירה היא של זכות במקרקעין שקיימת לגביה תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה (בסעיף קטן זה – תכנית בנייה), המתירה בנייה על הקרקע של דירה אחת לפחות המיועדת לשמש למגורים (להלן – דירת מגורים) ;

(2) לא יאוחר מתום 24 חודשים מיום המכירה, התקבל היתר לבניית דירת מגורים אחת לפחות, לפי חוק התכנון והבנייה ;

(הוראת שעה)
תשפ"ד-2024

(2) במכירת זכות במקרקעין בבנין או בחלק ממנו שהוא דירת מגורים, יחולו הוראות אלה :

תק' (מס' 5)
תשמ"ה-1995

(א) ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע בסעיף 9 לחוק ;

תק' (מס' 5)
תשמ"ה-1995

(ב) נמכר חלק מדירה, ישולם חלק מסכום מס הרכישה כאמור בפסקת משנה (א) שהוא כחלק הזכות בדירה הנמכרת ביחס לכל הזכות בדירה ;

(ג) משמשות יותר מדירת מגורים אחת למגורים כחטיבה אחת יראו אותן כדירה אחת ;

(ד) הרוכש זכות במקרקעין שהיא דירת מגורים ימציא למנהל תצהיר לפי סעיף 15 לפקודת הראיות [נוסח חדש], תשל"א-1971, כי הדירה תשמש למגורים בשלמות וכחטיבה אחת ; הוכח כי התצהיר כאמור היה כוזב יהיה מי שהצהיר כאמור חייב בתשלום מס רכישה שהיה חל על פי העובדות כהוותן ;

תק' (מס' 2)
תשמ"ס-1980

(3) (בוטלה) ;

(4) (בוטלה).

תק' (מס' 2)
תשמ"ח-1998
תק' (מס' 2)
תשמ"ח-1998

פרק ג': פטורים, הנחות והקלות

3. (א) רשות הפיתוח, המוסד לביטוח לאומי, יד ושם, מגן דוד אדום, המוסד לבטיחות ולגיהות, שירות התעסוקה, רשות הנמלים, רשות השידור והרשות לבניוי ופינוי של אזורי שיקום, חייבים במס רכישה בשיעור של 0.5%.

תאגידים שנוסדו
בחוק
תק' (מס' 2)
תשמ"ס-1980
תק' תשמ"ב-1982
תק' (מס' 3)
תשמ"ג-1983
תק' (מס' 3)
תשמ"ג-1983

(ב) רשות שמורות הטבע פטורה ממס רכישה לגבי מקרקעין שהוכרזו כשמורות טבע או שלדעת שר החקלאות הם מיועדים לשמש שמורת טבע לפי סעיף 4 לחוק גנים לאומיים, שמורות טבע ואתרי הלאום, התשכ"ג-1963.

4. ההסתדרות הציונית העולמית - הסוכנות היהודית לארץ ישראל, קרן

מוסדות לאומיים
תק' (מס' 2)
תשמ"ס-1980
תק' תשמ"ב-1982
תק' (מס' 3)
תשמ"ג-1983

קיימת לישראל, קרן היסוד - המגבית המאוחדת לישראל, יונייטד ישראל אפיל
אוף קנדה, יונייטד ישראל אפיל אינק. וחברת הימנותא בע"מ, פטורות ממס
רכישה.

5. האפוטרופוס לנכסי נפקדים והאפוטרופוס לנכסי גרמנים חייבים במס
רכישה בשיעור של 0.5%.

האפוטרופוס לנכסי
נפקדים והאפוטרופוס
לנכסי גרמנים
תק' (מס' 2)
תש"ס-1980
תק' תשמ"ב-1982

6. החברה הממשלתית לדיוור להשכרה שהוקמה מכוח החלטת הממשלה מס'
770 מיום ה' בחשוון התשע"ד (9 באוקטובר 2013) "פרזות" חברה ממשלתית
עירונית לשיכון ירושלים בע"מ "חלמיש" חברה ממשלתית עירונית לשיכון
בתל-אביב-יפו בע"מ ו"שקמונה" חברה ממשלתית עירונית לשיכון הדיוור בחיפה
בע"מ, חייבות במס רכישה בשיעור של 0.5%.

חברות ממשלתיות
לשיכון, דיוור והשכרה
תק' (מס' 2)
תש"ס-1980
תק' תשמ"ב-1982
תק' תשע"ז-2016

7. האגודה למען החייל בישראל ונכסי חיל (נח) חייבות במס רכישה בשיעור
של 0.5%.

אגודות למען החייל
תק' תש"ס-1979
תק' (מס' 2)
תש"ס-1980
תק' תשמ"ב-1982

8. (א) רשות מקומית חייבת במס רכישה בשיעור של 0.5% לגבי מכירת זכות
במקרקעין שבהם שוכנע המנהל שאין עמם ושלא תהיה בהם בעתיד הכנסה.
(ב) הוקמה עיריה באיזור שהתנהל על-ידי מועצה מקומית, תהא מכירת
זכות במקרקעין מהמועצה המקומית לעיריה חייבת במס רכישה בשיעור של
0.5%; הוא הדין אם הוקמה מועצה מקומית באזור שהתנהל על-ידי עיריה.
(ג) מכירת זכות במקרקעין מאת עיריה או מועצה מקומית לאיגוד ערים
שהעיריה או המועצה המקומית מאוגדים בה חייבת במס רכישה בשיעור של
0.5%.
(ד) התמזגו שתי רשויות מקומיות או יותר לרשות מקומית אחת, תהא
מכירת זכות במקרקעין מאת כל אחת מהרשויות המקומיות לאותה רשות
מקומית חייבת במס רכישה בשיעור של 0.5%.

רשות מקומית
תק' (מס' 2)
תש"ס-1980
תק' תשמ"ב-1982

9. "מוסד ציבורי" כמשמעותו בסעיף 61(ד) לחוק יהיה חייב במס רכישה
בשיעור של 0.5% לגבי מכירת זכות במקרקעין אם שוכנע המנהל כי המקרקעין
משמשים או ישמשו בעתיד את המוסד במישרין בלבד.

מוסדות ציבור
תק' (מס' 2)
תש"ס-1980
תק' תשמ"ב-1982

10. (בוטלה).

תק' תשנ"ז-1996

11. (א) מכירת זכות במקרקעין לנכה, לעיוור, לנפגע או לבן משפחה של חייל
שנספה במערכה לשם שיכון חייבת במס רכישה בשיעור של 0.5%, ואם התקיים
לגביו האמור באחת מפסקאות (א) עד (ג) בסעיף 9(ג1)(2) לחוק יהיו שיעורי מס
הרכישה כמפורט להלן, ובלבד שחייב במס רכישה בשיעור של 0.5% לפי תקנת
משנה זו, לא יינתן לאדם אחד אלא שתי פעמים בלבד –

נכה, עיוור, נפגע
ומשפחות חיילים
שנספו במערכה
תק' תשנ"ז-2016

(1) אם שווי הזכות הנמכרת הוא עד 2,500,000 שקלים חדשים,
ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כמפורט להלן –

(א) על חלק השווי שעד לסכום הנקוב בסעיף 9(ג1)(3)(א) לחוק
– לא ישולם מס;

(ב) על חלק השווי העולה על הסכום האמור בפסקת משנה (א)
ועד לסכום של 2,500,000 שקלים חדשים – 0.5%;

(2) אם שווי הזכות הנמכרת עולה על 2,500,000 שקלים חדשים –
ישולם מס רכישה בשיעור 0.5%.

(ב) מכירת זכות במקרקעין במשותף לבני זוג שאחד מהם הוא נכה או
עיוור כאמור בתקנת משנה (א), נפגע או בן משפחה של חייל שנספה במערכה,

תק' (מס' 2)
תש"ס-1980
תק' תשמ"ב-1982
תק' תשנ"ז-2016

יוענק החיוב במס רכישה בשיעור של 0.5% לפי תקנת משנה (א) לשני בני הזוג; רכשו את הזכות במקרקעין במשותף שני יחידים שאחד מהם זכאי לחיוב במס רכישה בשיעור של 0.5% לפי תקנת משנה זו, והם נישאו תוך שנים-עשר חדשים מיום רכישת הזכות במקרקעין, יוחזר מס הרכישה העולה על השיעור של 0.5% ששילם בן זוגו של הזכאי לפטור.

(ג) "פטור", לענין תקנה זו – לרבות חיוב במס רכישה בשיעור של 0.5% או מאגרת העברת מקרקעין על פי חיקוק שקדם לתקנות אלה.

(ד) על אף האמור בתקנות משנה (א) עד (ג), במכירת זכות בקרקע פנויה שניתן לבנות עליה, על פי תקנות שהותקנו מכוח חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, שהיו בתוקף ביום הרכישה, יותר מדירה אחת, יחוייב במס רכישה בשיעור של 0.5% רק לגבי אותו חלק משווי הקרקע המתייחס לאותה דירה שתשמש למגורי הרוכש.

תק' (מס' 2)
תש"ס-1980
תק' תשמ"ב-1982
תק' תשמ"ז-1987

12. (א) (1) בתקנה זו, "עולה" – מי שנכנס לישראל אחרי יום ד' באדר התשכ"ג (28 בפברואר 1963) ובידו אחת מאלה:

(א) אשרת עולה לפי סעיף 2 לחוק השבות, התש"י-1950 (להלן - חוק השבות);

(ב) תעודת עולה לפי סעיף 3 לחוק השבות;

(ג) אשרה או רשיון לישיבת ארעי מסוג א1 (עולה בכח) לפי תקנה 6(א) לתקנות הכניסה לישראל, התשל"ד-1974;

(2) שר האוצר רשאי לקבוע סוגי בני-אדם שדינם כדיון עולה.

(ב) מכירת זכות במקרקעין לעולה תהא חייבת במס רכישה על חלק השווי שעד 1,463,035 שקלים חדשים בשיעור של 0.5% ועל חלק השווי העולה על סכום כאמור בשיעור של 5%, ובלבד שרכש אותה העולה תוך תקופה המתחילה שנה אחת לפני שנכנס לישראל לראשונה, כאמור בתקנת משנה (א), ומסתיימת שבע שנים לאחר כניסתו כאמור ובלבד שלא תובא במנין שבע השנים תקופת שירותו בשירות חובה כהגדרתו בחוק שירות הקבע בצבא הגנה לישראל (גמלאות) [נוסח משולב], התשמ"ה-1985, או בשירות אזרחי כהגדרתו בחוק שירות אזרחי, התשע"ז-2017; החיוב במס רכישה לפי תקנת משנה זו יחול רק על מכירת זכות במקרקעין שהיא בית עסק, לרבות משק חקלאי, כדי שישמש לעסק שהעולה או קרובו עובד בו.

תק' תשל"ז-1976
תק' (מס' 2)
תש"ס-1980
תק' תשמ"ב-1982
תק' תשמ"ז-1987
תק' (מס' 2)
תשנ"ה-1994
תק' תשנ"ז-1996
תק' תשנ"ט-1999
תק' תשס"ה-2005
הודעה תשע"א-2011
תק' תשפ"ד-2024

(ג) רכשו זכות במקרקעין במשותף בני זוג שאחד מהם עולה, יראו לענין החיוב במס רכישה לפי תקנה זו כאילו רכש אותם העולה בלבד; רכשו את הזכות במשותף שני יחידים שאחד מהם עולה הזכאי לחיוב במס רכישה לפי תקנה זו והם נישאו תוך שנים-עשר חדשים מיום הרכישה, יוחזר מס הרכישה ששילם בן זוגו של העולה, העולה על סכום מס הרכישה שהיה חל אילו רכש את הזכות העולה בלבד.

תק' (מס' 2)
תש"ס-1980
תק' תשמ"ב-1982
תק' תשנ"ז-1996

(ד) חיוב במס רכישה לפי תקנה זו לא יינתן לעולה אלא פעם אחת.

(ה) (נמחקה).

(ו) הסכומים הנקובים בתקנת משנה (ב) יעודכנו בהתאם לסעיף 9(ג) לחוק; לענין תקנה זו, "המדד הבסיסי" – המדד שפורסם לאחרונה לפני תחילתן של תקנות אלה.

תק' תשפ"ד-2024
תק' תשפ"ד-2024

תק' תשנ"ז-1996
תק' תשנ"ח-1997

12.א. (א) במכירת זכות במקרקעין, שהם בניין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים, לעולה כהגדרתו בתקנה 12(א) (1) שהתקיים לגבי האמור בפסקה (א) או (ב) שבסעיף 9(ג) (2) לחוק, ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן, ובלבד שרכש אותה העולה בתוך התקופה הקבועה בתקנה 12(ב); לענין התקופה המתחילה שנה אחת לפני שנכנס לישראל לראשונה, ברכישת דירת מגורים כאמור, שיש עימה התחייבות מצד המוכר לסיים את בנייתה, לא תובא במניין התקופה האמורה, התקופה שבה דירת המגורים הייתה בשלבי בנייה, ובלבד שלא יחלפו יותר משלוש שנים ממועד רכישת הדירה ועד שנכנס לישראל לראשונה וכן שניתן לו אחד האישורים שבתקנה 12(א) (1) בתוך שנה ממועד רכישת הדירה:

הטבה לעולה
ברכישת דירת מגורים
תק' תשפ"ד-2024

(1) על חלק השווי שעד לסכום הנקוב בסעיף 9(ג) (3) (א) לחוק – לא ישולם מס;

(2) על חלק השווי העולה על הסכום האמור בפסקה (1) ועד לסכום

המזערי הנקוב בסעיף 9(ג1)(3)(ד) לחוק – 0.5% ;
(3) על חלק השווי העולה על הסכום המזערי הנקוב בסעיף 9(ג1)(3)(ד) לחוק – יושלם מס רכישה כקבוע בסעיף 9(ג1)(3) לחוק.
(ב) חיוב במס רכישה לפי תקנה זו לא יינתן לעולה אלא פעם אחת.
(ג) חיוב במס רכישה לפי תקנה זו לא יינתן במכירת זכות במקרקעין כאמור בתקנת משנה (א) אם שווי הזכות הנמכרת עולה על הסכום הנקוב בסעיף 9(ג1)(3)(ה) לחוק.
(ד) האמור בתקנה 12(ג) יחול גם לעניין תקנה זו, בשינויים המחויבים.

13. (א) בתקנה זו –
"יישוב באיזור פיתוח", לגבי תקנת משנה (ב) - כמשמעותו בסעיף 8(ב) לחוק פיצויי פיטורים, תשכ"ג-1963, לגבי תקנת משנה (ג) - אזור פיתוח שנקבע לפי סעיף 140 לחוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959 ;
"שר האוצר", "שר העבודה" ו"שר המסחר והתעשייה" - לרבות מי שהשר הסמיכו, לפי המקרה.

(ב) אישר שר העבודה כי עובד או עובד עצמאי (להלן - עובד) העתיק מקום מגוריו הקבוע לישוב באיזור פיתוח, מיישוב שאינו באיזור פיתוח או מיישוב אחר באיזור פיתוח, יחייב שר האוצר על פי המלצת שר העבודה במס רכישה בשיעור של 0.5% בשל מכירת הזכות בדירה באזור הפיתוח לעובד או לבן-זוגו לצורך מגורי העובד.

נמכרה לעובד שאושר כאמור או לבן-זוגו קרקע פנויה (להלן - מגרש) לצורך בניית דירה למגורי העובד, יחייב שר האוצר על פי המלצת שר העבודה, במס רכישה בשיעור של 0.5% בשל אותה מכירה, בתנאי שהוחל בבניית הדירה תוך שלושים חודש מיום המכירה, ובלבד שאם ניתן לבנות על מגרש, על פי תקנות שהותקנו מכוח חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, שהיו בתוקף ביום הרכישה יותר מדירה אחת, יינתן החיוב במס רכישה בשיעור של 0.5% רק לגבי אותו חלק משווי המגרש המתייחס לדירה שתשמש למגורי העובד; החיוב במס רכישה בשיעור של 0.5% לפי תקנת משנה זו ינתן לעובד או לבן-זוגו בשל אותה העתקת מגורים פעם אחת בלבד.

(ג) אישר שר המסחר והתעשייה כי בעל מפעל העתיק את מפעלו לישוב באזור פיתוח מיישוב שאינו באזור פיתוח או מיישוב אחר באזור פיתוח, יחייב שר האוצר על פי המלצת שר המסחר והתעשייה במס רכישה בשיעור של 0.5% בשל מכירת הזכות במקרקעין באזור הפיתוח לצורך העתקת המפעל כאמור.
(ד) תוקפה של תקנה זו הוא עד יום כ"א בטבת תשנ"ז (31 בדצמבר 1996).

14. נמכרה זכות במקרקעין בתוקף חוק למי שנקבע באותו חוק, ולאחר מכן נמכרה הזכות במקרקעין או תמורתה למי שהיה בעלה אילולא המכירה הראשונה, תהא המכירה האחרונה חייבת במס רכישה בשיעור של 0.5%.

15. (א) אישר המנהל הכללי של משרד החוץ, כי מדינת חוץ פלונית היא צד לאמנת וינה בדבר יחסים דיפלומטיים מיום 18 באפריל 1961 וכי היא נוהגת כלפי ישראל בהתאם להוראות האמנה האמורה, תהיה אותה מדינת חוץ פטורה ממס רכישה בעד מכירת זכות במקרקעין בגין מקרקעין המשמשים או מיועדים לשמש משרד לנציגות הדיפלומטית של מדינת החוץ או מקום מגורים לראש הנציגות.

(ב) המנהל רשאי, על פי המלצת המנהל הכללי של משרד החוץ, לפטור ממס רכישה כאמור בתקנת משנה (א), כולו או מקצתו, מדינת חוץ שאינה צד לאמנה האמורה, או לדחות תשלומה, אם אותה מדינה גומלת כך לישראל.

(ג) המנהל רשאי, על פי המלצת המנהל הכללי של משרד החוץ, לפטור ממס רכישה, כולו או מקצתו, מכירת זכות במקרקעין למדינת חוץ או לדחות תשלומה; בין אם אותה מדינה היא צד לאמנה האמורה ובין אם אינה צד לה, ובלבד שהיא גומלת כך לישראל ונתמלא אחד התנאים האלה:

(1) המקרקעין משמשים, או מיועדים לשמש, מקום מגורים לחברי הסגל הדיפלומטי, או משרד או מקום מגורים לנציגות הקונסולרית

העברה לאזור פיתוח

תק' (מס' 3)
תשל"ז-1977
תק' (מס' 2)
תש"ם-1980
תק' תשמ"ב-1982

תק' (מס' 2)
תש"ם-1980
תק' תשמ"ב-1982

תק' תשנ"ז-1995

העברת זכות במקרקעין המוקנים על פי החוק
תק' (מס' 2)
תש"ם-1980
תק' תשמ"ב-1982

מדינת חוץ
תק' (מס' 2)
תש"ם-1980

תק' (מס' 2)
תש"ם-1980

תק' (מס' 2)
תש"ם-1980

של מדינת החוץ והסגל שלה;

(2) המקרקעין והכנסותיהם מיועדים לצרכי דת, תרבות, חינוך, מדע או טיפול רפואי.

15. מוסד ציבורי תושב חוץ יהא פטור ממס רכישה לגבי מניות באגוד מקרקעין שקיבל במתנה, אם אישר שר האוצר כי במדינה שהוא תושבה מוטל מס על קבלת מניות כאמור ואותה מדינה פוטרת ממס מוסד ציבורי תושב ישראל לגבי מניות באגוד מקרקעין תושב אותה מדינה שקיבל במתנה;
לענין זה -

"מוסד ציבורי" - כמשמעותו בסעיף 61(ד) לחוק;
"תושב ישראל" ו"תושב חוץ" - כהגדרתם בפקודה.

מוסד ציבורי תושב
חוץ
תק' (מס' 2)
תשנ"א-1991

16. (א) בתקנה זו -

"השווי הנקי" - שווי המקרקעין של משק חקלאי פחות שווי בנין המשמש למגורים;

"בנין המשמש למגורים" - לרבות שטח קרקע שעליו הוא עומד ששטחו פי שלושה משטחו הכולל של הבנין.

(ב) במכירת זכות במקרקעין לשם ייסוד משק חקלאי או קיומו ישולם מס הרכישה -

(1) על בנין המגורים על פי סעיף 9 לחוק;
(2) על חלק השווי הנקי שאינו עולה על 299,240 שקלים חדשים - 0.5%;

משק חקלאי
תק' (מס' 3)
תשנ"ג-1983

תק' (מס' 5)
תשנ"ה-1995
תק' (מס' 2)
תש"ס-1980
הודעה תשנ"א-2011

(3) על חלק השווי הנקי העולה על 299,240 שקלים חדשים - 5%.

(ג) נעשו לצורך יסוד המשק החקלאי או קיומו מספר מכירות לאותו קונה או בן-זוגו או ילדיו עד גיל 18, תינתן ההנחה האמורה בתקנת משנה (ב)(2) פעם אחת בלבד.

(ד) מכירת זכות במקרקעין לשם ייסוד משק חקלאי או קיומו לאגודה שיתופית שהיא קיבוץ, מושב, מושב שיתופי, כפר שיתופי או אגודה שיתופית המאגדת אגודות כאמור, תהא חייבת במס רכישה בשיעור של 0.5% ובלבד שהמקרקעין מיועדים לשמש את כלל חברי האגודה או מרביתם.

תק' (מס' 2)
תש"ס-1980
תק' (מס' 2)
תשנ"ח-1998
תק' תשנ"ט-1999
הודעה תשנ"א-2011

תק' (מס' 2)
תש"ס-1980
תק' (מס' 3)
תשנ"ג-1983

16. (א) שווי הזכות במקרקעין שנקבע בתקנה 16 (להלן - השווי) יותאם לעליית המדד ב-16 בינואר (להלן - יום העדכון) בשנות המס 1984 ואילך, לפי שיעור עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי.

(ב) בתקנה זו -

"המדד" - מדד מחירי דירות בבעלות שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

"המדד הבסיסי" - 3857.6 נקודות (ממוצע 1980 = 100.0);

"המדד החדש" - המדד שפורסם לאחרונה לפני יום העדכון.

(ג) השווי שהותאם כאמור יעוגל לסכום הקרוב שהוא מכפלה של 5 שקלים חדשים.

(ד) המנהל יפרסם בהודעה ברשומות את השווי כפי שהוא מעודכן עקב עליית המדד כאמור.

הצמדת שווי ועיגול
תק' תשנ"ח-1997
תק' תשנ"ז-2016

17. מכירת זכות במקרקעין שהיא חלוקה, פיצול או איחוד של מקרקעין הדרושים לשם שיפור העיבוד החקלאי תהיה חייבת במס רכישה בשיעור של 0.5% אם אישר המנהל הכללי של משרד החקלאות, או מי שהוא הסמיך, כי הפעולה דרושה למטרה האמורה.

חלוקה, פיצול או
איחוד של קרקע
חקלאית
תק' (מס' 2)
תש"ס-1980
תק' תשנ"ב-1982

18. (א) המנהל רשאי לחייב במס רכישה בשיעור של 0.5% :
- העברה מחברת חוץ
תק' (מס' 2)
תש"ס-1980
תק' תשמ"ב-1982
תק' (מס' 3)
תשמ"ג-1983
- (1) מכירת זכות במקרקעין מאת חברת חוץ לחברה ישראלית, אם שוכנע כי השליטה בשתי החברות בשעת ביצוע המכירה נתונה בידי אותם בני אדם, בין במישרין ובין בעקיפין, בין בהחזקת מניות ובין בדרך אחרת.
- (2) החכרה של מקרקעין, על ידי חברה תושבת ישראל שהכנסותיה מהחכרת מקרקעין הן הכנסות מעסק לענין פקודת מס הכנסה, לשותפות מוגבלת שהשותפים המוגבלים בה הם תושבי חוץ, והחכרה חוזרת של אותם מקרקעין על ידי השותפות המוגבלת לחברה המחכירה, כששתי ההחכרות נעשו בו-זמנית.
- (ב) בתקנה זו, "חברה" ו"חברת חוץ" - כמשמעותן בפקודת החברות.
- "שותפות מוגבלת" - כמשמעותה בפקודת השותפויות [נוסח חדש], התשל"ה-1975, בין שנרשמה כשותפות ישראלית ובין שנרשמה כשותפות חוץ.
- תק' (מס' 3)
תשמ"ג-1983
19. המנהל רשאי, אם שוכנע כי בנסיבות המקרה מן הצדק לעשות כן, לפטור ממס רכישה, כולו או מקצתו את סכום המס העולה על השיעור של 0.5% במכירת זכות במקרקעין -
- העברה מתאגיד לתאגיד
תק' (מס' 2)
תש"ס-1980
תק' תשמ"ב-1982
- (1) מאת תאגיד שהוקם על פי דין אחד לתאגיד שהוקם על פי דין אחר, אם הוכח להנחת דעתו, כי שני התאגידים זהים באפיים, במטרותיהם ובפעולותיהם, כי לא חל שינוי יסודי בשליטה בהם וכי לא ניתנה כל תמורה בעד המכירה האמורה;
- (2) מאת תאגיד לכל תאגיד, אם הוכח להנחת דעתו כי שני התאגידים נתמזגו או כי התאגיד הקונה הוקם על ידי מיזוג התאגיד המעביר עם תאגידים אחרים, וכי המכירה נעשת אגב מכירת הזכויות במקרקעין של כל התאגידים המתמזגים לתאגיד הקונה.
- מכירת זכות במקרקעין לאיגוד, על ידי כל בעלי הזכויות באותו איגוד, תהיה חייבת במס רכישה בשיעור של 0.5%, אם התקיימו כל אלה :
- מכירת זכות במקרקעין לאיגוד בידי כל בעלי הזכות באיגוד
תק' תשס"ג-2002
- (1) בעקבות ההעברה קיבלו בעלי המקרקעין זכויות באיגוד, בהתאם לחלקיהם בזכויות במקרקעין;
- (2) ההעברה לאיגוד היתה בהתאם לדרישת מינהלת מרכז השקעות כמשמעותה בחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן - חוק העידוד);
- (3) לבנין אישור של בנין להשכרה, או של בנין חדש להשכרה כאמור בפרק שביעי 1 בחוק העידוד.
- (ב) רוכש הזכאי להטבה לפי תקנת משנה (א) ולא נתקיים תנאי מהתנאים הקבועים בסעיף 53(ב) בחוק לעידוד, תבטל ההטבה למפרע והרוכש יהיה חייב בתשלום המס שהיה חייב בו אילו לא ההטבה, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מתום שנת המס שבה רכש את הזכות.
20. במכירת זכות במקרקעין ללא תמורה מיחיד לקרובו, יהיה מס הרכישה שליש ממס הרכישה הרגיל.
- מכירה לקרוב
תק' (מס' 2)
תש"ס-1980
תק' (מס' 3)
תשמ"ג-1983
- 20A. (בוטלה).
- תק' תשע"ז-2016
21. על אף האמור בתקנה 20 מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים ללא תמורה לבן- זוג המתגורר יחד אתו בדירה, פטורה ממס רכישה.
- מכירה לבן- זוג
תק' (מס' 2)
תש"ס-1980
תק' (מס' 3)
תשנ"ה-1994
22. מכירת זכות במקרקעין שהיא ויתור על זכות במקרקעין שנתקבלו בירושה לטובת בן- זוגו של המוריש, פטורה ממס רכישה.
- ויתור על זכות במקרקעין
תק' (מס' 2)
תש"ס-1980

23. במכירת זכות במקרקעין שהיא חלוקת חלקת קרקע אחת בין בעליה המשותפים שלא בהתאם לחלקיהם בזכות לפני החלוקה, ישולם מס הרכישה רק על שווי הזכות הנרכשת שהיא עודפת על שווי הזכות בחלקה לפני החלוקה.

חלוקת קרקע
תק' (מס' 2)
תש"ס-1980

24. מכירת זכות במקרקעין שהיא לצורך רישום כיחידה אחת של קרקע ומחברים עליה הרשומים כנכסים נפרדים לפי סעיף 157 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, חייבת במס רכישה בשיעור של 0.5%.

קרקע ומחברים
עליה
תק' (מס' 2)
תש"ס-1980
תק' תשמ"ב-1982

25. (בוטלה).

תק' תשמ"ב-1982

26. מכירת זכות במקרקעין לנאמן בפשיטת רגל וכן מכירת זכות במקרקעין מנאמן בפשיטת רגל לחייב יהיו חייבות במס רכישה בשיעור של 0.5%.

מכירה לחייב
בפשיטת רגל
תק' (מס' 2)
תש"ס-1980
תק' תשמ"ב-1982

27. (א) מכירת זכות במקרקעין הפטורה ממס על פי סעיפים 54, 55, 57, 64, 65, 66, 67, 68 או 69 לחוק, פטורה ממס רכישה.

פטור ממכירות
מסוימות
תק' (מס' 2)
תש"ס-1980
תק' (מס' 3)
תשמ"ג-1983
תק' (מס' 3)
תשמ"ג-1983

(ב) מכירת זכות במקרקעין מאיגוד ליחיד, אם הזכות היתה בבעלותו ביום הפרסום ברשומות של תקנות מס שבח מקרקעין (מס רכישה) (תיקון), התשמ"ג-1983, והמכירה פטורה ממס על פי סעיף 71 לחוק - פטורה ממס רכישה.

(ג) (1) נמכרה זכות במקרקעין מאיגוד לאיגוד מספר פעמים בזה אחר זה, ותוך 6 חדשים ממועד המכירה הראשונה נמכרה הזכות ליחיד, יחול לגבי המכירות האמורות פטור ממס רכישה אם נתקיימו שני אלה:

תק' תשמ"ג-1989

(1) כל המכירות האמורות פטורות ממס לפי סעיף 71 לחוק;
(2) האיגוד שביצע את המכירה הראשונה היה הבעלים של הזכות ביום ט"ז בתמוז התשמ"ג (27 ביולי 1983);

(2) נתקיימו התנאים הקבועים בפסקה (1) אך לא כל הזכות במקרקעין נמכרה ליחיד אלא חלק ממנה בלבד, יחול הפטור ממס רכישה לגבי המכירות של אותו חלק מהזכות בלבד.

(ד) (1) הגישו בעלי הזכויות באיגוד למנהל הצהרה לפיה העברת זכות במקרקעין מאיגוד לאיגוד נעשת במסגרת תכנית כוללת שבסופה תועבר הזכות ליחיד, וכי למיטב ידיעתם יתקיימו התנאים הקבועים בתקנת משנה (ג) לגבי כל המכירות, יהא האיגוד שרכש את הזכות זכאי שלא לשלם את מס הרכישה גם אם טרם נתקיימו תנאים שמועד קיומם הוא לאחר מועד העברת הזכות, ובלבד שמסר ערבות, להנחת דעת המנהל, לתשלום המס;

תק' תשמ"ג-1989

(2) לא נתקיימו תנאים שהוצהר עליהם כאמור בפסקה (1), יחוייב האיגוד במס הרכישה שהופטר ממנו בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מהמועד שבו היה חייב לשלמו אילו לא הופטר ממנו ועד מועד התשלום בפועל.

(ה) רישומם של ניירות ערך של איגוד מקרקעין למסחר בבורסה, כהגדרתה בפקודה, פטורה ממס רכישה.

תק' תשס"ה-2005

(ו) בפירוק איגוד מקרקעין שלפי תקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (החלת הוראות הפקודה בפירוק תאגידי מקרקעין מסוימים), התשס"ד-2004, רואים את מניותיו כנמכרות כאמור בסעיף 93 לפקודה, תהיה הפעולה באיגוד מקרקעין כאמור, פטורה ממס רכישה.

תק' תשס"ה-2005

27א. התקבלה זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין במכירה שפטורה ממס לפי סעיף 71 לחוק וישולם מס הרכישה בשלה (להלן – הפירוק הראשון), תהא מכירתה של הזכות פטורה ממס רכישה ובלבד שהתקיימו כל אלה:

פטור במכירת זכות
שהתקבלה אגב פירוק
תק' תש"ע-2010

(1) לא חלפו 6 חודשים מיום הפירוק הראשון ועד המכירה;
(2) חל לגבי המכירה פטור ממס לפי סעיף 71 לחוק.

28. (א) נמכרה זכות במקרקעין וניתן עליה חיוב במס רכישה בשיעור של 0.5% לפי תקנות אלה והתברר לאחר מכן למנהל שלא התמלאו תנאי החיוב במס רכישה בשיעור של 0.5%, כולם או מקצתם, יגבה המנהל ממנו שקיבל את החיוב במס רכישה בשיעור של 0.5% את מס הרכישה שהוא נפטור ממנו, כולו או מקצתו, לפי נסיבות המקרה.

(ב) נמכרה זכות במקרקעין ושולם עליה מס רכישה כאמור בתקנה 19א(א) והתברר למנהל שההטבה בוטלה למפרע, כאמור בתקנה 19א(ב), יגבה המנהל מהמוכר שעליו חלו הוראות תקנה 19א את מס הרכישה שהיה חייב בו אילו לא הוראות אותה תקנה, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מתום שנת המס שבה נמכרה הזכות לאיגוד.

גביית תוספת מס
שלא התמלא תנאי
לפטור
תק' (מס' 2)
תש"ס-1980
תק' תשמ"ב-1982
תק' תשס"ג-2002
תק' תשס"ג-2002

פרק ד': שונות

29. (א) פטור, הנחה או הקלה אחרת שניתנו לפני תחילתן של תקנות אלה מכוח תקנות המקרקעין (אגרות), תש"ל-1970, יעמדו בתקפם.

(ב) לענין פטורים, הנחות או הקלות בשל מכירות שנעשו לפני תחילתן של תקנות אלה, כל סמכות שהיתה נתונה לממונה על ההכנסות, למנהל הכללי, לממונה או למפקח כמשמעותם בתקנות המקרקעין (אגרות), תש"ל-1970, תהא נתונה למנהל.

(ג) מי ששילם אגרה לפי תקנות המקרקעין (אגרות), תש"ל-1970, אך זכותו טרם נרשמה בפנקסי רישום המקרקעין, פטור ממס רכישה.

(ד) נמכרה זכות במקרקעין לפני תחילתן של תקנות אלה ועל רישומה בפנקסי רישום המקרקעין היתה חלה תקנה 22(ב) לתקנות המקרקעין (אגרות), תש"ל-1970, אילו לא בוטלו, ישלם מס רכישה בסכום של 40 לירות.

הוראות מעבר

תק' (מס' 2)
תש"ס-1980

תק' (מס' 2)
תש"ס-1980

30. תחילתן של תקנות אלה ביום תחילתו של חוק מס שבח מקרקעין (תיקון מס' 5), תשל"ה-1974.

31. לתקנות אלה ייקרא "תקנות מס שבח מקרקעין (מס רכישה), תשל"ה-1974".

תחילה

השם
תק' (מס' 2)
תש"ס-1980

ז' בחשון תשל"ה (23 באוקטובר 1974)