



זכויות נדל"ן ומס

לבעלי נכות בישראל

מדריך מעמיק ומורחב

קליקת הנדל"ן
אוסדון צרכנות הנדל"ן וכסף

הטבות המס וההקלות הכלכליות הניתנות לאנשים עם נכות בישראל הן ביטוי למדיניות חברתית שמטרתה לצמצם פערים ולאפשר שוויון הזדמנויות אמיתי. באמצעות תמריצים ופטורים ממסים, המדינה שואפת לאפשר לאנשים עם מוגבלות להשתלב בשוק הנדל"ן, לשפר את תנאי הדיור, ולהפחית את נטל ההוצאות החודשי. למרות קיומן של ההטבות, רבים אינם מודעים אליהן או אינם יודעים כיצד לממש אותן. מסמך זה מהווה מדריך מקיף שנועד לספק את המידע הדרוש למיצוי מלא של הזכויות הקיימות. הוא נכתב תוך התבססות על חקיקה עדכנית, נהלים רגולטוריים ופסיקה רלוונטית.

מס רכישה הקלות ופטורים לרוכשים עם נכות

מס רכישה הוא מס מהותי המוטל על כל רוכש נכס מקרקעין. במקרים מסוימים, מס זה מהווה חסם משמעותי בפני רכישת דירה, ולכן קבע המחוקק מנגנוני הקלה המיועדים לאוכלוסיות מיוחדות ובפרט לאנשים עם נכות.

הגדרות זכאות:

75%

דרגת אי-כושר השתכרות לצמיתות של 75% לפחות, כולל מי שקיבלו את ההכרה לפני גיל פרישה.

100%

נכות רפואית לצמיתות של 100%, או 90% מחושבת לפי חישוב משוקלל של ליקויים באיברים שונים.



הורים שהוגדרו כאפוטרופוסים חוקיים לילדים בגירים פסולי דין, בתנאי שהילד גר עמם והדירה נרכשת עבורו.



50%

נכות רפואית של 50% ומעלה בגין קטיעה או שיתוק, בכפוף לאישור ועדה רפואית של רשות המסים.

סכום ההטבה לשנת 2025:

דירה יחידה עד 2.5 מיליון ₪: פטור מלא ממס
על 1,978,745 ₪ הראשונים ו-0.5% על ההפרש.

דירה יקרה יותר או נוספת: תשלום מס רכישה
מופחת של 0.5% בלבד על כל השווי.

שלבי הבקשה



הגשת הבקשה לסניף מיסוי מקרקעין
בהתאם לאזור הגיאוגרפי.



צירוף תיעוד רפואי, אישור נכות
קבועה, תעודת זהות, חוזה רכישה.



מילוי טפסים ייעודיים לרשות המסים:
טופס בקשה לפטור חלקי וטופס
פעולה באינדוקס מקרקעין.

היבטים חשובים:

ניתן לממש את ההטבה עד פעמיים במהלך החיים.
ההטבה ניתנת גם לזוגות – בתנאי שאחד מהם עומד בתנאי הזכאות
וכשנים שקיבלו את ההכרה בנכות רק לאחר הרכישה, יכולים להגיש בקשה להחזר מס.

הרחבות נוספות:

משפרי דיור נהנים מהכרה בדירה החדשה כדירה יחידה, בתנאי מכירה תוך 18–24 חודשים
בקבוצות רכישה – ניתן לממש את הזכות גם אם הדירה הקודמת
לא נמסרה, בכפוף לעיכוב בבנייה בתום לב.



מס שבח מהווה כלי מיסוי מרכזי בתחום מיסוי מקרקעין. עם זאת, עבור אוכלוסייה עם נכות חמורה, המחוקק מצא לנכון להעניק פטור מלא או מופחת לצורך הקלה כלכלית.

תנאים לקבלת הפטור:

הנכות הוכרה לתקופה של לפחות 185 ימים.



נכות רפואית של 90% לפחות או 100% בליקוי אחד.



מה כולל ההליך?

הגשת תעודת נכות בתוקף בצירוף טופסי המכר והרכישה.

צירוף אישורים נוספים לצורך פריסת רווחים, אם ישנה הכנסה נוספת בשנים הרלוונטיות.

מצבים חריגים:

במקרה של דירה שהועברה בירושה, ייתכן שהזכאות תישמר – בהתאם לעמידה בתנאי סעיף 49ב(5).

המלצות מקצועיות:

טרם ביצוע העסקה, מומלץ לבצע סימולציה עם יועץ מס.

שמירה על כל קבלה ותיעוד של הוצאות שיפוץ – לצורך הפחתת השבח.

במקרים של רווח גבוה – שקלו פריסה במסלול אישי או הגשת בקשה לפטור לפי מבחני הכנסה.

מנגנון תמיכה מתמשך

ארנונה והוצאות שוטפות

מלבד המיסוי הישיר, קיימות גם הקלות שוטפות בתשלומים מוניציפליים – אשר מהוות חלק אינטגרלי ממערכת הזכויות לאנשים עם נכות. הנחות אלה ניתנות לרוב ברמה העירונית, בהתאם לצו הארנונה המקומי.

ארנונה:

הנחות של 40%–100% בהתאם לרמת הנכות, גובה קצבה, והכנסות נוספות. חובה לחדש את הבקשה אחת לשנה.

הטבות נוספות:

הנחה של 50% בתעריף החשמל במקרים של קבלת שירותים מיוחדים.
הכפלת מכסת המים המוזלת למשקי בית בהם אדם עם מוגבלות.
הנחות בתחבורה ציבורית, תווי דלק מסובסדים, ותמיכה בגישה לנכסים עירוניים.

הגשת הבקשות:

פנייה למחלקת הרווחה או שירותים חברתיים בעירייה.
צירוף מסמכי זכאות, קצבה, טופס הכנסה ואישור מגורים.

המלצה:

יש לשקול ריכוז כל הזכויות בבקשה אחת מרוכזת, תוך ליווי של עובד סוציאלי או יועץ זכויות.



מסקנות והמלצות ליישום מיטבי

מערכת מיסוי המקרקעין בישראל מספקת תמריצים ופטורים ייעודיים לבעלי נכות מתוך הבנה של העלויות הכלכליות המוגברות והצורך ביציבות תפקודית ודיור מותאם. עם זאת, יישום הזכויות תלוי בידע, בהבנה נכונה של הנהלים ובתיעוד מסודר של מסמכים. היכולת להציג את המידע בצורה ברורה ומגובה – היא שמאפשרת קבלת החלטות יעילות ברשות המסים ובמערכת המוניציפלית.

לכן מומלץ:

- לפנות ליועץ מס, עו"ד או רו"ח המומחה במיסוי מקרקעין. להיערך מראש – לפני ביצוע עסקה או תשלום.
- לשמור על קשר שוטף עם מחלקת הרווחה והרשות המקומית.

במילים פשוטות – מימוש זכויות הוא לא פריבילגיה, אלא כלי הכרחי להשגת שוויון אמיתי.
כל שקל שנחסך במס – משאב נוסף לחיים טובים יותר.
כל זכאות שלא מומשה – היא הזדמנות כלכלית שהתפספה.

בקליקת הנדל"ן
ווסדון צרכנות מגדל"ן וכסד



הצטרפו לקבוצת
הוואטסאפ שלנו
וקבלו עדכונים לפני כולם

בקליקת הנדל"ן אנחנו מציעים ליווי מקיף ומקצועי ברכישת דירה – כולל תכנון מס, בדיקות משפטיות וליווי מול הרשויות. הצוות שלנו ידאג שגם ההטבות והפטורים להם אתם זכאים – לא יישארו על הנייר.