

הצעת חוק מיסוי מקרקעין (תיקון מס' 81 והוראת שעה), התשע"ה-2015

1. תיקון סעיף 9 בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963¹ (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 9 –
- (1) בסעיף קטן (ג), בסיפה, במקום "בסעיף קטן זה ובסעיפים קטנים (ג), (א1) ו-(ג1)" יבוא "בסעיף קטן זה ובסעיפים קטנים (ג), (א1), (ג1), (א1) ו-(ג1)";
- (2) בסעיף קטן (ג1), בפסקאות (1) ו-(2), ברישה, במקום "מיום כ"ה באב התשע"ג (1 באוגוסט 2013) עד יום ט' בטבת התשע"ה (31 בדצמבר 2014)" יבוא "ביום כ"ה באב התשע"ג (1 באוגוסט 2013) או לאחריו";
- (3) סעיף קטן (ד1) – בטל;

ד ב ר י ה ס ב ר

לפסקאות (2) ו-(3)

בתיקון מס' 76 נוספו לסעיף 9 לחוק סעיפים קטנים (ג1) ו-(ד1). סעיף קטן (ג1) קבע כהוראת שעה לתקופה שמיום כ"ה באב התשע"ג (1 באוגוסט 2013) עד יום ט' בטבת התשע"ה (31 בדצמבר 2014) שיעורי מס רכישה גבוהים יותר על רוכשי דירת מגורים שאינה דירה יחידה כהגדרתה בסעיף הקטן האמור. סעיף קטן (ד1) קבע את שיעורי מס הרכישה שיחולו כהוראת קבע לאחר תום הוראת השעה האמורה.

הוראת השעה שבסעיף 9(ג1) הוארכה עד יום י"ג בתמוז התשע"ה (30 ביוני 2015) מכוח סעיף 38 לחוק-יסוד: הכנסת, הקובע כי "כל חיקוק שתקפו היה פוקע תוך שני החודשים האחרונים לתקופת כהונתה של הכנסת היוצאת, או תוך ארבעה חודשים לאחר שהכנסת החליטה להתפזר, או תוך שלושת החודשים הראשונים לתקופת כהונתה של הכנסת הנכנסת – יעמוד בתקפו עד תום שלושת החודשים האמורים".

מוצע, בהצעת חוק זו, לבטל את סעיף קטן (ג1) של סעיף 9 לחוק ולתקן את סעיף קטן (ג1) של אותו סעיף, באופן שמדרגות מס הרכישה ושיעוריו כפי שנקבעו בסעיף קטן (ג1) של הסעיף האמור, לעניין רכישת זכות במקרקעין שהיא דירת מגורים שאינה דירה יחידה, ימשיכו לחול באופן קבוע. זאת כמובן בכפוף להוראת השעה לתקופה שמיום י"ד בתמוז התשע"ה (1 ביולי 2015) עד יום ט"ז בטבת התשפ"א (31 בדצמבר 2020), שמוצע להוסיפה בסעיף 9(ג1ה) לחוק, כנוסחו בסעיף 4(1) להצעת החוק.

במסגרת התיקון המוצע, שיעורי מס הרכישה שיוטלו במסגרת הוראת הקבע על רוכשי דירת מגורים שאינה דירה יחידה, בערכי חודש ינואר 2015, יהיו כמפורט להלן:

על חלק השווי שעד 1,162,120 ש"ח – 5%;

על חלק השווי העולה על 1,162,120 ש"ח ועד 3,486,350 ש"ח – 6%;

כללי במטרה לסייע במאמצי הממשלה בהפחתת מחירי הדירות, במקביל לפעולות הממשלה המתוכננות בימים אלה להגדלת היצע הדירות, ולאור הקשיחות היחסית של ההיצע בטווח הקצר בצירוף סביבת הריבית הנמוכה, רואה הממשלה לנכון לנקוט צעדים הממתנים את הביקוש להשקעה בדירות מגורים, לפיכך מוצע בהצעת חוק זו לתקן את סעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן – החוק), ולקבוע שיעורי מס רכישה גבוהים יותר שיוטלו על רוכשי דירת מגורים שאינה דירת מגורים יחידה. על פי המוצע, הוראת השעה שבסעיף 9(ג1) לחוק, הקובעת שיעורי מס רכישה גבוהים יותר על רוכשי דירת מגורים שאינה דירת מגורים יחידה, תיקבע כהוראת קבע, ובמקביל תיקבע, לתקופה שמיום י"ד בתמוז התשע"ה (1 ביולי 2015) עד יום ט"ז בטבת התשפ"א (31 בדצמבר 2020), הוראת שעה המטילה שיעורי מס רכישה גבוהים עוד יותר, על רוכשי דירות כאמור.

סעיף 1 לפסקה (1)

סעיף 9(ג) לחוק מגדיר את המונחים "בניין" ו"דירת מגורים" וקובע כי ההגדרות יחולו לגבי סעיפים קטנים (ג), (ג1), (א1) ו-(ג1) של סעיף 9 לחוק. בתיקון מס' 76 לחוק, במסגרת חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), התשע"ג-2013 (בפרק זה – תיקון מס' 76), נוספו לסעיף 9 לחוק סעיפים קטנים (ג1) ו-(ד1), ואולם בשל טעות טכנית לא נוספה הפניה לאותם סעיפים בסעיף קטן (ג) של סעיף 9 האמור, על אף שמדובר בסעיפים שתכליתם זהה ורק התקופות הקבועות בהם שונות.

מכיוון שבהצעת חוק זו מוצע לבטל את סעיף קטן (ג1) של סעיף 9 לחוק ולהוסיף בו את סעיף קטן (ג1ה), כפי שיפורט להלן, מוצע להוסיף לסעיף קטן (ג) של סעיף 9 האמור, הפניה לסעיפים קטנים (ג1) ו-(ג1ה) שבו. כך יובהר כי ההגדרות הקבועות בסעיף 9(ג) לחוק חלות גם לגבי הסעיפים הקטנים האמורים.

¹ ס"ח התשכ"ג, עמ' 156; התשע"ה, עמ' 736.

(4) לפני סעיף קטן (ג) יבוא:

"(ג1) על אף האמור בפסקה (1) של סעיף קטן (ג1), במכירת זכות במקרקעין, שהם בניין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים, שלא חלות לגביה הוראות פסקה (2) של הסעיף הקטן האמור, שנעשתה מיום י"ד בתמוז התשע"ה (1 ביולי 2015) עד יום ט"ז בטבת התשפ"א (31 בדצמבר 2020), ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

- (1) על חלק השווי שעד 4,800,605 שקלים חדשים – 8%;
- (2) על חלק השווי העולה על 4,800,605 שקלים חדשים – 10%;

ד ב ר י ה ס ב ר

עם הקבלן, מכר דירת מגורים אחרת שהיתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה, ואם חל עיכוב במסירת החוקה בשל נסיבות שאינן בשליטתו של הרוכש – בשנים עשר החודשים מהמועד שבו נמסרה לידי החוקה בדירה בפועל, מכר את דירת המגורים שהיתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה;

(ג) הדירה שרכש היא דירה חלופית כמשמעותה בסעיף 49(א);

ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע בפסקה (3);

(3) (א) על חלק השווי שעד 1,568,800 שקלים חדשים – לא ישולם מס;

(ב) על חלק השווי העולה על 1,568,800 שקלים חדשים ועד 1,860,790 שקלים חדשים – 3.5%;

(ג) על חלק השווי העולה על 1,860,790 שקלים חדשים ועד 4,800,605 שקלים חדשים – 5%;

(ד) על חלק השווי העולה על 4,800,605 שקלים חדשים ועד 16,002,015 שקלים חדשים – 8%;

(ה) על חלק השווי העולה על 16,002,015 שקלים חדשים – 10%;

(4) לעניין סעיף קטן זה יחולו הוראות סעיף קטן (ג1)(4).

לפסקה (4)

בהמשך לאמור בחלק הכללי לדברי ההסבר מוצע לקבוע בסעיף 9(ג1) לחוק, כהוראת שעה לתקופה של חמש שנים וחצי, שיעורי מס רכישה גבוהים עוד יותר משיעורי המס הקבועים בסעיף 9(ג1) לחוק (שמוצע כאמור להפכו להוראת קבע).

לפי המוצע, במכירת זכות במקרקעין שהיא דירת מגורים שאינה דירת יחידה, שנעשתה בתקופה שמיום י"ד בתמוז התשע"ה (1 ביולי 2015) עד יום ט"ז בטבת התשפ"א (31 בדצמבר 2020), יחול מס רכישה בשיעור של 8% על חלק השווי שעד 4,800,605 שקלים חדשים (בערכי חודש

על חלק השווי העולה על 3,486,350 ש"ח ועד 4,800,605 ש"ח – 7%;

על חלק השווי העולה על 4,800,605 ש"ח ועד 16,002,015 ש"ח – 8%;

על חלק השווי העולה על 16,002,015 ש"ח – 10%.

לעניין רוכשי דירת מגורים שהיא דירה יחידה יחולו, במסגרת הוראת הקבע, הוראות פסקאות (2) ו-(3) של סעיף 9(ג1) לחוק, הוזהות ממילא להוראות פסקאות (2) ו-(3) של סעיף 9(ג1) שמוצע לבטל.

וזה נוסחו של סעיף 9(ג1) לחוק שמוצע לבטל (בערכי חודש ינואר 2015):

"(ג1) (1) במכירת זכות במקרקעין, שהם בניין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים, שנעשתה ביום י" בטבת התשע"ה (1 בינואר 2015) או לאחריו, ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

(א) על חלק השווי שעד 1,126,475 שקלים חדשים – 3.5%;

(ב) על חלק השווי העולה על 1,126,475 שקלים חדשים ועד 4,800,605 שקלים חדשים – 5%;

(ג) על חלק השווי העולה על 4,800,605 שקלים חדשים ועד 16,002,015 שקלים חדשים – 8%;

(ד) על חלק השווי העולה על 16,002,015 שקלים חדשים – 10%;

(2) על אף הוראות פסקה (1), יחיד תושב ישראל שרכש דירת מגורים ביום י" בטבת התשע"ה (1 בינואר 2015) או לאחריו (בפסקת משנה זו – הדירה) והתקיים בו אחד מאלה:

(א) הדירה שרכש היא דירתו היחידה;

(ב) בעשרים וארבעה החודשים שלאחר רכישת הדירה מכר דירת מגורים אחרת שהיתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה; ואולם אם רכישת הדירה היתה מקבלן – בשנים עשר החודשים מהמועד שבו היתה החוקה בדירה שרכש אמורה להימסר לידיו על פי ההסכם

(5) בסעיף (ג2) –

(א) ברישה, במקום "ו-(ג1ד)" יבוא "ו-(ג1ה)";

(ב) בהגדרה "המדד הבסיסי", במקום "לעניין תיאום הסכומים הנקובים בסעיפים קטנים (ג1ג) ו-(ג1ד)" יבוא "לעניין תיאום הסכומים הנקובים בסעיף קטן (ג1ג) ובסופה יבוא "לעניין תיאום הסכומים הנקובים בסעיף קטן (ג1ה) – המדד שפורסם ביום כ"ד בטבת התשע"ה (15 בינואר 2015)";

(6) בסעיפים קטנים (ג3) ו-(ג4), במקום "ו-(ג1ד)" יבוא "ו-(ג1ה)".

תחילה 2. (א) תחילתו של סעיף 9(ג) לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 1(ו1) לחוק זה –

(1) לעניין הוספת סעיף קטן (ג1ג) – ביום כ"ה באב התשע"ג (1 באוגוסט 2013);

(2) לעניין הוספת סעיף קטן (ג1ה) – ביום פרסומו של חוק זה.

(ב) תחילתו של סעיף 9(ג1ג) לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 2(ו2) לחוק זה, וביטולו של סעיף קטן (ג1ד) של סעיף 9 לחוק העיקרי, כאמור בסעיף 3(ו3) לחוק זה, ביום י' בטבת התשע"ה (1 בינואר 2015).

ד ב ר י ה ס ב ר

לסעיף קטן (ב)

כאמור לעיל בדברי ההסבר לסעיף 2(ו2) ו-3(ו3) להצעת החוק, הוראת השעה הקבועה בסעיף 9(ג1ג) לחוק הוארכה מכוח סעיף 38 לחוק-יסוד: הכנסת, עד יום י"ג בתמוז התשע"ה (30 ביוני 2015). מוצע לקבוע כי תחילתו של התיקון המוצע לסעיף 9(ג1ג) לחוק (כלומר – הפיכתו להוראת קבע) וביטולו של סעיף 9(ג1ד) לחוק, תהיה ביום י' בטבת התשע"ה (1 בינואר 2015). הוראה זו באה להבהיר ולשקף למעשה את תחולתו של סעיף 38 לחוק-יסוד: הכנסת, בתקופה שמיום י' בטבת התשע"ה (1 בינואר 2015) עד יום י"ג בתמוז התשע"ה (30 ביוני 2015).

ינואר 2015) ומס רכישה בשיעור של 10% על חלק השווי העולה על סכום זה.

לפסקאות (5) ו-(6)

מוצע לערוך את ההתאמות הנדרשות בשאר הסעיפים הקטנים של סעיף 9 לחוק כתוצאה מביטולו של סעיף קטן (ג1ד) לסעיף האמור והוספת סעיף קטן (ג1ה) בו.

סעיף 2 לסעיף קטן (א)

מכיוון שהתיקון המוצע בסעיף 1(ו1) להצעת חוק זו, לסעיף 9(ג) לחוק, לעניין הוספת ההפניה לסעיף קטן (ג1ג), הוא תיקון מבהיר הנובע מטעות טכנית בלבד שנפלה בתיקון מס' 76, מוצע לקבוע כי תחילתו ביום כ"ה באב התשע"ג (1 באוגוסט 2013) – מועד כניסתו לתוקף של תיקון מס' 76.