

## חוק מס שבח מקרקעין (תיקון מס' 6), תשל"ה-1975 \*

1. בסעיף 6 לחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963: (להלן - החוק העיקרי), בסעיף קטן (ב), במקום הסיפה המתחילה במלים "שווי הרכישה לאחר הוספת התוספת עליו" יבוא "יתרת שווי הרכישה כמשמעותה בסעיף 47".
2. בסעיף 14 לחוק העיקרי -
- (1) בכותרת השוליים, במקום "חישוב המס" יבוא "חישוב השבח";
  - (2) בסעיף קטן (א), במקום "המס המשתלם" יבוא "השבח" ובמקום "מהמס שבו היה מתחייב האיגוד" יבוא "מהשבח שהיה לאיגוד";
  - (3) בסעיף קטן (ב), במקום "המס" יבוא "השבח";
  - (4) בסעיף קטן (ד), המלה "התוספות" - תימחק.
3. בסעיף 21 לחוק העיקרי -
- (1) בסעיף קטן (א), הסיפה המתחילה במלים "בהוספת הוצאות הניתנות לניכוי" - תימחק;
  - (2) בסעיף קטן (ב), המלים "ובהוספת התוספות" שבסוף פסקאות (1) ו-(2) - יימחקו.
4. סעיף 27 לחוק העיקרי - בטל.
5. בסעיף 39 לחוק העיקרי -
- (1) בפסקה (1), המלים "למעט הוצאות כאמור שחושבו כחלק משווי הרכישה לפי סעיף 27" - יימחקו;
  - (2) בסופו, המלים "והכל בניכוי כל סכום שהותר כתוספת לפי סעיף 21(א)" - יימחקו.
6. בסעיף 40 לחוק העיקרי, המלים "התוספות ושל" - יימחקו.
7. בסעיף 42 לחוק העיקרי -
- (1) בסעיף קטן (א), המלה "התוספות" - תימחק;
  - (2) בסעיף קטן (ב), המלים "והתוספות" ו-"כהוספה או" - יימחקו.
8. בסעיף 43 לחוק העיקרי, המלים "כתוספת או" - יימחקו.
9. בסעיף 44 לחוק העיקרי, במקום "כתוספת התוספות שניתן להוסיפן לפי סעיף 21" יבוא "כניכוי הוצאות" ובמקום "וכן תותר כתוספת - תוספת המס" יבוא "ותוספת המס", והמלים "או שילם את התוספת" - יימחקו.
10. בסעיף 45 לחוק העיקרי, במקום "כתוספת וכניכוי" יבוא "כניכוי", והמלים "להוספה או" - יימחקו.

\* נתקבל בכנסת ביום ב' באב תשל"ה (10 ביולי 1975); הצעת החוק ודברי הסבר פורסמו בה'ח 1150, תשל"ה, עמ' 46.

1 ס"ח תשכ"ג, עמ' 156; תשכ"ה, עמ' 40; תשכ"ז, עמ' 105; תשכ"ח, עמ' 105; תשל"א, עמ' 80; תשל"ה, עמ' 2.

"מדד" - מדד המחירים לצרכן המתפרסם מדי פעם מטעם הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ולגבי התקופה שלפני שנת 1951 - המדד שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת; ואולם מי שבהיותו תושב חוץ כמשמעותו בפקודת מס הכנסה רכש זכויות במקרקעין או זכויות באיגוד מקרקעין במטבע חוץ כדין, רשאי לבקש שיראו את שער המטבע שבו נרכשו כמדד;

"פחת" - ~~הפחת~~ הניתנים לניכוי לגבי מקרקעין לפי סעיף 21 לפקודת מס הכנסה בצירוף הסכומים שהופחתו מהמחיר המקורי שלהם לענין מס הכנסה;

"פחת מתואם" - סך כל הפחת כפול במדד ביום המכירה ומחולק במדד שהוא באמצע התקופה אשר בה נצבר הפחת; ואם הותר לענין מס הכנסה ניכוי נוסף על פי חוק מס הכנסה (תוספת פחת על נכסים עסקיים), תשי"ח-1958, או חוק מס הכנסה (תוספת פחת על נכסים עסקיים), תשכ"ד-1964, - בתוספת הניכוי הנוסף שנצבר כפול במדד ביום המכירה ומחולק במדד ביום שהוא באמצע התקופה אשר בה נצבר הניכוי הנוסף;

"יתרת שווי רכישה" - שווי הרכישה לאחר הוספת הסכומים המותרים בניכוי לפי סעיף 39 ולאחר ניכוי הפחת;

"שווי רכישה מתואם" - שווי הרכישה ביום הרכישה בתוספת מחצית סכום המסים ותשלומי החובה המותרים בניכוי לפי סעיף 39 ששולמו בשל המקרקעין מיום רכישת הזכות בהם ועד לשנת המכירה - למעט המסים ששולמו בשנה שלפני יום המכירה בשל שנים קודמות - כפול במדד ביום המכירה ומחולק במדד ביום הרכישה, ובתוספת הסכומים המותרים בניכוי לפי סעיף 39 - למעט המסים ותשלומי החובה - כפול במדד ביום המכירה ומחולק במדד ביום גמר ההשכחה או ההוצאה, לפי הענין, ובמקרקעין שהם בני-פחת לענין מס הכנסה - גם לאחר ניכוי הפחת המתואם;

"עודף אינפלציוני" - חלק השבח השווה לסכום שבו עולה שווי הרכישה המתואם על יתרת שווי הרכישה;

"שבח ריאלי" - השבח פחות העודף האינפלציוני;

"הפסד במכירת זכות במקרקעין" - הסכום שבו עולה יתרת שווי הרכישה על שווי המכירה.

48. (א) במכירת זכות במקרקעין או בעשיית פעולה באיגוד מקרקעין תוך שנתיים מיום הרכישה יראו את כל השבח כשבח ריאלי; במכירה או בעשיית פעולה תוך השנה השלישית יחושב העודף האינפלציוני כאילו יום הרכישה היה מאוחר מיום הרכישה הממשי במספר חדשים שהוא

מכירת  
קצרות מועד

2 דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 6, עמ' 120; ס"ח 774, תשל"ה, עמ' 168.

3 ס"ח תשי"ח, עמ' 168.

4 ס"ח תשכ"ד, עמ' 84.

כמספר כפל החדשים השלמים שמיום המכירה עד תום שלוש שנים מיום הרכישה הממשי.

(ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו על מכירת דירת יחיד, על הפקעה ועל מכירה של זכות שהגיעה למוכר בדרך הורשה.

48א. (א) חבר-בני-אדם יהיה חייב במס על שבח ריאלי, בשיעור של 61%.

(ב) יחיד יהיה חייב במס על שבח ריאלי בשיעורים המפורטים בסעיף 121 לפקודת מס הכנסה, ולענין זה יראו את השבח כהכנסתו היחידה של המוכר.

(ג) המס על העודף האינפלציוני יהיה 10% ושיעור זה יהיה גם השיעור לענין השומה על פי פקודת מס הכנסה.

(ד) המס על שבח מקרקעין לא יעלה בשום מקרה על 50% ממנו; ואולם לגבי מכירת זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד מקרקעין כאשר יום הרכישה היה עד שנת המס 1948 לא יעלה המס על 12% מהשבח, וכאשר יום הרכישה היה בשנת המס 1949 עד 1960 לא יעלה המס על 12% מהשבח ועוד 1% לכל שנה משנת המס 1949 ועד לשנת הרכישה.

(ה) (1) המוכר רשאי לבקש שהמס על השבח הריאלי שישולם לפי חוק זה יחושב כך: החלק השישי של השבח הריאלי יצורף להכנסתו החייבת, כפי שנקבעה בשומה הסופית האחרונה לענין מס הכנסה או לפי המגיע על פי דו"ח שהוגש לאחר מכן על פי סעיף 131 לפקודת מס הכנסה ובו כלולה ההכנסה הגבוהה, לפי הגבוה שביניהם; ושהפרש שבין המס המגיע אחרי צירוף השבח כאמור לבין מס ההכנסה המגיע לפני צירופו יוכפל פי ששה.

(2) התברר לאחר עשיית השומה על פי סעיף 91 (ד) לפקודת מס הכנסה שהסכום המגיע על פי אותה שומה גבוה מהמס המגיע על פי סעיף 48א, יהיה המוכר חייב בתשלום הפרשי הצמדה וריבית כמשמעותם בסעיף 159א (א) לפקודת מס הכנסה על הפרש שבין המס שחוייב בו על פי פסקה זו לבין המס המגיע על פי סעיף 48א לתקופה שמהמועד לתשלום המס על פי חוק זה ועד ליום התשלום.

48ב. לענין שיעורי המס והזיכויים ממנו, יראו את השבח, כפי שנקבע על פי חוק זה, כחלק מההכנסה החייבת במס הכנסה בשנת המס שבה נעשתה המכירה, והוראות סעיף 91 (א), (ב), (ד) ו-(ה) לפקודת מס הכנסה יחולו עליו; על החייב במס על פי חוק זה לכלול את השבח כפי שנקבע בשומה, בהשגה, בערר או בערעור, לפי הענין, בדו"ח שהוא מגיש על פי סעיף 131 לפקודת מס הכנסה, ואולם —

(1) המס שחייבים בו על פי חוק זה, יראוהו כמקדמה על חשבון מס הכנסה, זולת אם המציא המוכר אישור מפקיד השומה שלפיו יש להפחית מסכום השבח סכום כלשהו בשל קיווון הפסדים, או שיש לזכות מהמס סכום כלשהו בשל

המס על השבח

השבח — חלק  
מההכנסה  
החייבת

## 12. במקום סעיף 49 לחוק העיקרי יבוא:

זיכויים על פי פקודת מס הכנסה, ובמקרה זה יתאם המנהל את המס לפי זה והוראות חוק זה יחולו על גביית המקדמה; (2) במכירה או פעולה באיגוד מקרקעין שמועד תשלום המס עליהן נקבע לפי סעיפים 51 או 52, ייחשב מועד זה כמועד התשלום גם לענין פקודת מס הכנסה."

יפסור והנחה  
ממס במכירה  
דירת יחיד

49. (א) מכירת כל הזכויות במקרקעין שיש ליחיד בדירת היחיד שלו תהיה פטורה ממס אם שווי המכירה לא עלה על 500,000 לירות.

(ב) עלה שווי המכירה על 500,000 לירות יחולו הוראות אלה:

(1) ייגנן למוכר זיכוי בשיעור השווה ל-500,000 לירות בתוספת מחצית ההפרש שבין הסכום האמור לבין שווי המכירה עד למיליון לירות מחולק בשווי המכירה;  
(2) בדירת יחיד שהזכות בה משותפת לאחדים יינתן הזיכוי לפי פסקה (1) לכל אחד מן השותפים בשיעור חלקו היחסי בזכות;

(3) התברר ב-15 במרס שלפני שנת מס פלונית שהמדד הממוצע לתקופה שקדמה לו עלה ב-10% לפחות על המדד היסודי, יותאמו הסכומים של 500,000 לירות ומיליון לירות לפי זה;

(4) הוכיח המוכר כי רכש דירה אחרת למגוריו, ששווי רכישתה אינו פחות משווי מכירת דירת היחיד שלו, תוך שנה לפני המכירה או תוך שנה לאחריה, יידחה תשלום המס עד למכירת הדירה האחרת; מס שנדחה כאמור ישולם במקרה של מכירת הדירה האחרת ללא רכישת דירה אחרת למגורי המוכר בתקופות כאמור;

(5) כאשר שווי הרכישה של הדירה האחרת הוא פחות משווי המכירה של דירת היחיד שלו, לא יידחה החלק היחסי של המס השווה לסכום המס כפול בסכום שבו עולה שווי המכירה על שווי הרכישה כאמור מחולק בסכום השבח.

(ג) לענין סעיף קטן (ב) (4) יראו אדם כאילו רכש דירה אחרת תוך שנה לפני או אחרי מכירת דירת היחיד שלו אם עשה, תוך אותה תקופה, אחת מאלה:

(1) שילם בעד רכישת הדירה האחרת 50% מן התמורה שקיבל בעד מכירת דירת היחיד שלו או ממחיר הדירה האחרת או מעלות הדירה האחרת שהוא בונה;

(2) החל בבניית הדירה האחרת או קיבל החזקה בה או קיבל יפוי כוח בלתי חוזר לרושמה על שמו.

(ד) שר האוצר רשאי, באישור ועדת הכספים של הכנסת, להתקין תקנות שלפיהן יראו רכישת זכויות שקבע כרכישת דירה אחרת.

(ה) (1) במכירת דירת יחיד שלדעת המנהל התמורה המשתלמת בעדה הושפעה מאפשרויות בניה קיימות או צפויות של שטח

גדול יותר משטח הרצפות הכולל של הדירה, יהיה שווי המכירה שלה הסכום שיש לצפות לו ממכירתה מאת מוכר מרצון לקונה מרצון ללא אפשרויות הכניה כאמור, ואת יתרת השווי יראו כמכירה של זכות אחרת במקרקעין ושווי הרכישה של זכות זו יהיה חלק יחסי משווי הרכישה של הזכות כולה, למעט מסי השבחה ששולמו בשל אותה זכות, כיחס חלק שווי המכירה המתייחס לזכות זו בתוספת מסי ההשכחה ששולמו בשלה.

(2) הוראת פסקה (1) לא תחול כאשר לדעת המנהל ההשפעה של שווי המכירה היא תוצאה מאפשרויות בניה קיימות כאשר שטח הרצפות הכולל של הדירה הוא 80% או יותר מהשטח שמותר לבנות.

(1) בסעיף זה, "המס" – למעט תוספת המס שיחיד חייב בו לפי

סעיף 9.

תוספת סעיף 49 א

13. אחרי סעיף 49 לחוק העיקרי יבוא:

49 א. (א) במכירת זכות במקרקעין שהיא הפקעה יינתן למוכר זיכוי מן המס שהוא חייב בו, בסכומים אלה:

הזיכוי	סכום המס
100%	על 1,000 לירות
75%	על 1,000 לירות נוספות
66 $\frac{2}{3}$ %	על 1,000 לירות נוספות
50%	על כל סכום נוסף

(ב) בסעיף זה, "המס" – למעט תוספת המס שיחיד חייב בה

לפי סעיף 9.

(ג) במכירת זכות במקרקעין המשותפת לאחדים יינתן הזיכוי

לכל אחד מן השותפים בשיעור חלקו היחסי בזכות.

הוראות מעבר

14. (א) במכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד מקרקעין על ידי אדם כאשר השליטה המלאה נשארה במישרין או בעקיפין בידי אותו אדם או קרובו, אשר נעשו בין יום כ"ט באדר תשל"ה (12 במרס 1975) לבין יום פרסומו של חוק זה, ולא שולם בשלהן מס או שהמס ששולם היה פחות מ-12% מהשבח, יהיה המוכר חייב ב-12% מהשבח אלא אם ביקש שלא ייחשבו כמכירה או פעולה באיגוד לענין חוק זה, ובמקרה זה בעת המכירה או עשיית הפעולה באיגוד באותן זכויות מאת מי שרכש אותן בתקופה ובדרך האמורים, יחושב המס כאילו חייב בו מי שממנו נרכשו הזכויות.

(ב) אם המוכר או עושה הפעולה חייב במס על פי פסקה (1), יהיה מועד תשלום

המס תוך 30 יום מיום פרסום חוק זה.

יהושע רבינוביץ  
שר האוצר

יצחק רבין  
ראש הממשלה

אפרים קציר  
נשיא המדינה