



רשומות

הצעות חוק

ה מ מ ש ל ה

25 ביוני 2014

876

כ"ז בסיוון התשע"ד

עמוד

הצעת חוק מס ערך מוסף (הטבה במס בעסקה לרכישת דירת מגורים מוטבת), התשע"ד-2014 816

הצעת חוק מס ערך מוסף (הטבה במס בעסקה לרכישת דירת מגורים מוטבת), התשע"ד-2014

פרק א': הגדרות ופרשנות

הגדרות

1. בחוק זה –

"בן זוג" – לרבות הידוע בציבור כבן זוג;

"בנייה רוויה" – בנייה של שש יחידות דיור לפחות לדונם במבנה אחד בשתי קומות לפחות;

"גוש", "חלקה" – כהגדרתם בפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], התשכ"ט-1969¹;

"רוח מיוחד", "רוח תקופתי" – רוח מיוחד של עוסק החייב בדיווח מפורט ורוח תקופתי, כמשמעותם בפרק י"א לחוק מס ערך מוסף;

ד ב ר י ה ס ב ר

כדי לנסות ולהביא להורדת מחירי הדיור גם בטוח הקצר יש לבצע צעדים להקלה מיידית במחירי הדירות. החוק המוצע קובע הטבה של מס ערך מוסף (להלן – מע"מ) בשיעור אפס בעסקה מוטבת, שהיא עסקה של מכירת דירת מגורים מוטבת על ידי עוסק במקרקעין לרוכש זכאי או לרוכש מוטב, בהתאם לכללים הקבועים בחוק המוצע. המשמעות של מע"מ בשיעור אפס היא כי הקבלן יכול להזדכות על מע"מ תשומות ששילם ולא יצטרך להעביר מע"מ עסקאות בגין הדירות שמכר.

מכיוון שרכיב המע"מ מהווה למעלה מ-15% ממחיר הדירה הכולל, עשויה הפחתה מיידית זו לסייע לעשרות אלפי זוגות צעירים לרכוש דירה במחירים נמוכים משמעותית ממחירי השוק הנוכחיים.

בחוק המוצע ניתנת הטבה מוגדלת למי ששירת בצבא הגנה לישראל וכן למי ששירת בשירות לאומי, בשירות לאומי-אזרחי, או בשירות אזרחי בהגדרתם בחוק המוצע. מתן הטבה מוגדלת לאוכלוסייה תורמת זו הוא חלק מהכרת התודה והגמול של המדינה כלפי אוכלוסייה שביצעה שירות לטובת הכלל תוך נשיאה בנטל אישי וכלכלי, וביטוי לחסרון הכיס שנשאו בו עקב השירות. מתן ההטבה כאמור הוא נדבך נוסף בעידוד אזרחי המדינה לבצע שירות צבאי או שירות לאומי – אזרחי.

סעיף 1 להגדרה "בנייה רוויה" – מוצע כי הטבת המס לפי החוק המוצע תחול רק על דירת מגורים שנבנתה בבנייה רוויה, המוגדרת כבנייה של שש יחידות דיור לפחות לדונם במבנה של שתי קומות לפחות, וזאת כדי שההטבה תינתן לרוכשי דירות בבנייה לגובה, אשר תורמת להגדלת ההיצע של דירות המגורים.

כללי בשנים האחרונות האמירו מחירי הדירות הריאליים בשיעור של למעלה מ-50%. עליית המחירים הנובעת ממחסור בהיצע של דירות, סביבת ריבית נמוכה והעדר אלטרנטיבות השקעה בשוק ההון, מקשה על זוגות צעירים רבים לרכוש דירה. עיקר הפעולות שנקטה הממשלה בשנים האחרונות התמקדו בבעיית המחסור בהיצע של דירות. בין הפעולות האמורות: פרויקט הדיור הלאומי להקמת 150,000 דירות להשכרה ארוכת טווח וקידומה של הצעת חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014 (ר' הצעות חוק הממשלה, מס' 841, התשע"ד, עמ' 354); רפורמה במערכת התכנון (ר' חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 101), התשע"ד-2014 (ס"ח התשע"ד, עמ' 474)); רפורמה במקרקעי ישראל (ר' חוק מינהל מקרקעי ישראל (תיקון מס' 7), התשס"ט-2009 (ס"ח התשס"ט, עמ' 318)); הפניית תקציבים משמעותיים להסרת חסמי פיתוח ותימרוץ מתן היתרי בנייה באמצעות מתן תקציבים לרשויות מקומיות שיגדילו את מכסת היתרי הבניה (בהתאם להחלטת ממשלה מס' 1533 מיום ג' בניסן התשע"ד (3 באפריל 2014)); העלאת מס הרכישה למשקיעים (ר' חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 75 והוראת שעה), התשע"ג-2013 (ס"ח התשע"ג עמ' 64), ותיקון מס' 76 לחוק מיסוי מקרקעין בסעיף 43 לחוק לשינוי סדרי עדיפות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), התשע"ג 2013 (ס"ח התשע"ג עמ' 116, 154)) וביטול הפטור ממס שבח לדירות השקעה (ר' תיקון מס' 76 לחוק מיסוי מקרקעין המוזכר לעיל).

כלל הצעדים הללו מובילים לגידול במספר התחלות הבנייה בשיעורים משמעותיים ולצמצום בביקוש קניית דירות להשקעה. השפעת הגידול בהיצע הדירות צפויה למתן ואף להוריד את מחירי הדיור בטווח הזמן הבינוני-ארוך.

¹ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 13, עמ' 292.

"דירת מגורים" – דירה המיועדת לשמש למגורים לפי טיבה, ובדירה שבנייתה טרם הסתיימה – למעט דירה שאין עמה התחייבות מצד המוכר לסיים את הבנייה;
"דירת מגורים מוטבת" – דירת מגורים הנמכרת לראשונה, שמתקיימים לגביה, ביום המכירה, כל אלה:

- (1) שטח הדירה הוא 60 מ"ר עד 140 מ"ר;
- (2) מפרט הדירה, כמשמעותו לפי חוק המכר (דירות), עומד בתנאים שקבע לעניין זה שר הבינוי והשיכון, בהסכמת שר האוצר;
- (3) היא בנויה או עתידה להיבנות בבנייה רוויה;
- (4) היא מצויה בגוש שפורסם לגביו ערך למטר מרובע דירת, לפי הוראות פרק ג';
- (5) ניתן לגביה היתר בנייה לפי חוק התכנון והבניה;
- (6) מחיר הדירה, כולל מס ערך מוסף שהיה משולם לפי חוק מס ערך מוסף אילולא חוק זה, אינו עולה על הנמוך מבין הסכומים המפורטים בפסקאות משנה (א) או (ב):

(א) אם הדירה נמכרת לרוכש מוטב – סכום של 1,600,000 שקלים חדשים, ואם היא נמכרת לרוכש זכאי – סכום של 950,000 שקלים חדשים;
(ב) סכום השווה למכפלת הערך למטר מרובע דירתי בגוש שבו מצויה הדירה, בסכום המתקבל מצירוף סכומם של אלה:

- (1) שטח הדירה במ"ר;
- (2) שטח מרפסת שמש או שטח גינה הצמודים לדירה או צירוף שטחיהם, כשהוא מוכפל ב־30%, ובלבד ששטח המרפסת, שטח הגינה או צירוף השטחים שיובא בחשבון לעניין זה לא יעלה על 20 מ"ר;

ד ב ר י ה ס ב ר

4. היא מצויה בגוש שפורסם לגביו ערך למטר מרובע דירתי לפי הוראות פרק ג' המוצע.

5. מחיר הדירה, כולל מע"מ בשיעור מלא שהיה מוטל על המוכר אילולא החוק המוצע, אינו עולה על הנמוך מבין סכומים אלה (להלן – המחיר המרבי):

א. סכום של 1,600,000 שקלים חדשים אם הדירה נמכרת לרוכש מוטב כהגדרתו המוצעת, ו־950,000 שקלים חדשים אם היא נמכרת לרוכש זכאי כהגדרתו המוצעת (ר' דברי הסבר להגדרות האמורות).

ב. סכום השווה למכפלת ערך למטר מרובע דירתי מעודכן לגוש שבו מצויה הדירה, כפי שנקבע לפי הוראות פרק ג' המוצע, בסכום המתקבל מצירוף של אלה: שטח הדירה; שטח מרפסת או שטח גינה או צירוף שטחיהם, כשהוא מוכפל ב־30% (אך אם שטח המרפסת או הגינה או השטח המצורף עולה על 20 מ"ר יובאו בחשבון לצורך החישוב רק 20 מ"ר). שטח מחסן כשהוא מוכפל ב־40% (אך אם שטח המחסן עולה על 6 מ"ר יובאו בחשבון רק 6 מ"ר); מספר חניות כשהוא מוכפל ב־200% (אך אם מספר החניות עולה על שתיים, יובאו בחשבון לעניין זה רק שתי חניות).

להגדרה "דירת מגורים" – מוצע לתת את הטבת המס רק לגבי דירת מגורים המיועדת לשמש למגורים לפי טיבה (כלומר הן מבחינת ייעודה והן מבחינת המאפיינים שלה). ובדירה שבנייתה טרם הסתיימה (קרי דירה המכונה "על הנייר"), למעט דירה שאין עמה התחייבות מצד המוכר לסיים את הבנייה.

להגדרה "דירת מגורים מוטבת" – מוצע כי דירת מגורים שעל רכישתה תחול ההטבה של מע"מ בשיעור אפס תהיה דירה שמתקיימים לגביה כל אלה:

1. שטחה הוא 60 עד 140 מ"ר. תנאי זה בא להבטיח כי במסגרת ההטבה יכללו דירות הבנויות בשטח סביר, שאינן דירות פאר.

2. מפרט הדירה עומד בתנאים שקבע לעניין זה שר הבינוי והשיכון, בהסכמת שר האוצר; תנאי זה בא להבטיח שאיכות המפרט הנהוגה בבניה חדשה בישראל לא תיפגע בעקבות החוק המוצע כדי לעמוד במחיר המרבי שנקבע בו.

3. היא בנויה בבנייה רוויה. תנאי זה מטרתו, כאמור לעיל, לתרום להגדלת ההיצע של דירות המגורים.

(3) שטח מחסן במ"ר כשהוא מוכפל ב-40%, ובלבד ששטח המחסן שיובא בחשבון לעניין זה לא יעלה על 6 מ"ר;

(4) מספר חניות, עד מספר מרבי של שתי חניות, כשהוא מוכפל ב-200%;

"חוק הביטוח הלאומי" – חוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה-1995²;

"חוק המכר (דירות)" – חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973³;

"חוק מיסוי מקרקעין" – חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963⁴;

"חוק מס ערך מוסף" – חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976⁵;

"חוק התכנון והבנייה" – חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965⁶;

"יום המכירה" ו"מכירה" – כמשמעותם בחוק מיסוי מקרקעין;

"יחסים מיוחדים" – כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף;

"מגרש" – כהגדרתו בחוק התכנון והבנייה;

"מחיר הדירה" – מחיר של עסקה למכירת הדירה כמשמעותו בסעיף 7 לחוק מס ערך מוסף, ובכלל זה מחיר בעד חניה, מרפסת שמש, גינה, מחסן, ותוספות אחרות שניתנו בקשר למכירת הדירה, בין שניתנו ביום המכירה ובין שניתנו במועד מוקדם או מאוחר יותר;

"הממונה" – הממונה לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירה), התשל"ה-1974⁷;

"עוסק במקרקעין" – עוסק שעסקו בבניית דירות ומכירתן, שחל עליו סעיף 8א לפקודת מס הכנסה⁸;

"ערך למטר מרובע דירתי" – כמשמעותו בפרק ג';

"קרוב" – כהגדרתו בסעיף 88 לפקודת מס הכנסה;

ד ב ר י ה ס ב ר

הדירה, מוצע להבהיר כי מחיר הדירה יכלול גם מחיר בעד חניה, מרפסת שמש ותוספות אחרות שניתנו בקשר למכירת הדירה, בין במועד מוקדם יותר ובין במועד מאוחר יותר.

להגדרה "עוסק במקרקעין" – הטבת מע"מ בשיעור אפס המוצעת בחוק זה מיועדת למכירה של דירות מגורים חדשות על ידי קבלנים בבניינים שמשך ביצוע העבודה להקמתם עולה על שנה. כדי למנוע ניסיונות לניצול ההטבה על ידי מוכרים אחרים מוצע כי המוכר בעסקת המגורים המוטבת יהיה מי שעסקו בבניית דירות ומכירתן, והוא מרווח על הכנסותיו כנישום העוסק בעבודה ממושכת, לפי סעיף 8א לפקודת מס הכנסה – כלומר קבלנים שעיסוקם בבניית דירות ומכירתן.

להגדרה "יום המכירה" – מוצע להגדיר את יום המכירה ומכירה כמשמעותם בחוק מיסוי מקרקעין, התשכ"ג-1963 (להלן – חוק מיסוי מקרקעין), מכיוון שהחוק המוצע חל על עסקאות למכירת דירת מגורים.

להגדרה "יחסים מיוחדים" – מוצע לקבוע כי הטבת המס לפי החוק המוצע לא תחול במקרה שבו מתקיימים יחסים מיוחדים, כהגדרתם במוסף, התשל"ו-1976 (להלן – חוק מע"מ), בין רוכש הדירה או קרובו לבין מוכר הדירה או קרובו, זאת כדי להבטיח שההטבה תינתן בתנאים הוגנים ושוויוניים של שוק פתוח.

להגדרה "מחיר הדירה" – כדי למנוע עקיפה של המחיר המרבי באמצעות תוספות ושדרוגים שיוצאו מחישוב מחיר

² ס"ח התשנ"ה, עמ' 210.

³ ס"ח התשל"ג, עמ' 196.

⁴ ס"ח התשכ"ג, עמ' 156.

⁵ ס"ח התשל"ו, עמ' 52.

⁶ ס"ח התשכ"ה, עמ' 14.

⁷ ס"ח התשל"ה, עמ' 14.

⁸ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 6, עמ' 120.

”רוכש זכאי” – יחיד הרוכש דירת מגורים, שמתקיימים לגבי כל אלה:

- (1) הוא תושב ישראל שמתקיים בו אחד מאלה:
 - (א) הוא הורה לילד אחד לפחות הנמצא בחזקתו;
 - (ב) מלאו לו 35 שנים לפחות;
- (2) הדירה הנרכשת היא דירתו היחידה; לענין זה, ”דירה יחידה” – דירת מגורים שהיא דירתו היחידה של הרוכש בישראל ובאזור, ויראו לענין זה דירת מגורים כדירה יחידה גם אם יש לרוכש, נוסף עליה, דירת מגורים שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני יום כ”ב בטבת התשנ”ז (1 בינואר 1997), או דירת מגורים שחלקו של הרוכש בה אינו עולה על שליש;
- (3) לא היתה לו דירה בתקופה שמיום כ”ט בטבת התשנ”ה (1 בינואר 1995) עד יום המכירה, למעט דירת מגורים שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני יום כ”ב בטבת התשנ”ז (1 בינואר 1997) או דירת מגורים שחלקו בה אינו עולה על שליש;
- (4) הוא לא ביצע עסקה לרכישת דירה לפני יום כ”א באדר ב’ התשע”ד (23 במרס 2014) שבוטלה בתקופה שמהיום האמור עד יום תחילתו של חוק זה;
- (5) רכישת הדירה אינה מימוש של זכות לרכוש את הדירה אשר ניתנה לו לפני יום תחילתו של חוק זה;
- (6) אין בינו או בין קרובו, ובין המוכר או קרובו, יחסים מיוחדים;
- (7) הוא רכש במישרין את מלוא הזכויות בדירה, לבדו או יחד עם בן זוגו;

ד ב ר י ה ס ב ר

מגורים שהושכרה בשכירות מוגנת לפני יום כ”ב בטבת התשנ”ז (1 בינואר 1997).

עוד מוצע לקבוע כי מי שביצע עסקה לרכישת דירה לפני יום (כ”א באדר ב’ התשע”ד (23 במרס 2014) הוא יום אישור החקיקה בקבינט הדיוו, אשר בוטלה לאחר יום זה, לא יוכל לקבל את ההטבה, כמו גם מי שלאחר יום תחילתו של החוק המוצע, מממש אופציה שניתנה לו לפני היום האמור, וזאת כדי שרק מי שהוא באמת מחוסר דירה יוכל לקבל את ההטבה.

כמו כן מוצע לדרוש כתנאי לזכאות כי לא יהיו בין המוכר או קרובו לרוכש או קרובו יחסים מיוחדים כהגדרתם המוצעת (ר’ דברי הסבר לעיל), וכי הרוכש ירוכש במישרין את מלוא הזכויות בדירה, לבדו או יחד עם בן זוגו, כדי להגשים את המטרה של קניית דירה לצורכי מגורים ולא לצורכי השקעה.

לענין התנאים הקבועים בהגדרה ”רוכש זכאי” למעט התנאי הקבוע בפסקה (1) שבה, מוצע לקבוע כי במקרה שבו הדירה נרכשת על ידי תא משפחתי, היא תינתן רק אם התא המשפחתי עומד בתנאים שנקבעו, לדוגמה שני בני הזוג וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים צריכים לעמוד בתנאי שהדירה הנרכשת היא דירתם היחידה, וזאת כדי למנוע רכישה כפולה וניצול כפול של ההטבה על ידי תא משפחתי אחד, שתסכל את מטרת ההטבה לספק דיור לתא המשפחתי.

להגדרה ”רוכש זכאי” – מוצע כי הטבת המס לפי החוק המוצע תינתן לאוכלוסייה של משפחות לילדים אשר היא האוכלוסייה הנוקטת ביותר לדירות מגורים ועל פי רוב גם האוכלוסייה שעלולה למצוא את עצמה מחוסרת דירה, או ליחידים מבוגרים שהם עדיין מחוסרי דירה. לפיכך מוצע לקבוע כי רוכש זכאי לצורך החוק המוצע יהיה תושב ישראל, שהוא הורה לילד אחד לפחות הנמצא בחזקתו, או שהוא בן 35 שנים ומעלה. לענין התנאי האמור מוצע לקבוע כי יראו רוכש כמי שמתקיים בו תנאי זה, גם אם רכש את הדירה במשותף עם בן זוגו שלא מתקיים בו התנאי משמעות קביעה זו היא שמי שזכאי להטבה, ועל כן צריך לרכוש את הדירה, הוא הרוכש הזכאי. קביעה זו, נועדה בין השאר למנוע תכנונים של הצהרה על בן זוג רק לצורך רכישת הדירה. ואולם אם הדירה תירכש במשותף על ידי שני בני הזוג, תינתן ההטבה הואיל וגם הרוכש הזכאי רכש את הדירה.

בנוסף, מכיוון שהצעת החוק נועדה להקל על מצוקת הדיור בישראל ולא להביא ליצירת רווח פיננסי, מוצע לקבוע כי על רוכש הדירה להוכיח שאין בבעלותו דירה אחרת מעבר לדירה הנרכשת, וכי לא היתה בבעלותו דירה מאז שנת 1995. בדרך זו יוכלו ליהנות מההטבה רק אותם רוכשים שהם מחוסרי דירה. עם זאת מוצע, בדומה לאמור בחוק מיסוי מקרקעין, כי יראו דירת מגורים כיחידה אם חלקו של המוכר בה אינו עולה על שליש או אם היא דירת

לעניין הגדרה זו –

(א) לעניין פסקה (1) – יראו רוכש כמי שמתקיים בו התנאי האמור באותה פסקה, גם אם רכש את הדירה במשותף עם בן זוגו שלא מתקיים בו התנאי האמור;

(ב) לעניין פסקאות (2) עד (6) – יראו רוכש כמי שמתקיימים בו התנאים האמורים רק אם תנאים אלה מתקיימים גם בבן זוגו, למעט בן זוג הגר בדרך קבע בנפרד, ובילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים, למעט ילד נשוי;

”רוכש מוטב” – רוכש זכאי, שמתקיים לגביו אחד מאלה:

(1) הוא שירת שירות צבאי, שירות לאומי-אזרחי, שירות לאומי או שירות אזרחי, במשך 12 חודשים לפחות; לעניין זה –

”שירות צבאי” – שירות סדיר לפי חוק שירות ביטחון [נוסח משולב], התשמ”ו-1986⁹, למעט תקופות שאינן באות במניין זמן השירות לפי הוראות סעיף 18 לחוק האמור;

”שירות לאומי-אזרחי” – כהגדרתו בחוק שירות לאומי-אזרחי, התשע”ד-2014¹⁰; שירות לאומי” – כמשמעותו בפסקה 3(ב) להגדרת ילד שבסעיף 238 לחוק הביטוח הלאומי;

”שירות אזרחי” – שירות אזרחי לפי חוק דחיית שירות לתלמידי ישיבות שתורתם אומנותם, התשס”ב-2002¹¹;

(2) מתקיים לגביו אחד מאלה:

(א) הוא בעל נכות רפואית של 75% לפחות שנקבעה לפי כל דין ומקבל קצבה בשל נכותו כאמור לפי אותו דין;

(ב) הוא מקבל קצבה לפי פרק ט’ לחוק הביטוח הלאומי, ונקבעה לו דרגת אי-כושר להשתכר בשיעור של 75%;

(ג) הוא מקבל קצבה לשירותים מיוחדים לפי סעיף 206 לחוק הביטוח הלאומי;

(ד) הוא מקבל קצבת ניידות מכוח הסכם שנערך לפי סעיף 9 לחוק הביטוח הלאומי;

(ה) הוא מקבל קצבת זקנה לנכה לפי סעיף 251 לחוק הביטוח הלאומי;

(ו) הוא מקבל קצבת סיעוד לפי פרק י’ לחוק הביטוח הלאומי;

לעניין הגדרה זו יראו רוכש כרוכש מוטב, גם אם רכש את הדירה במשותף עם בן זוגו, שאינו רוכש מוטב;

ד ב ר י ה ס ב ר

הוא שירות של 12 חודשים לפחות, בשירות צבאי (בצבא או במשמר הגבול). בשירות לאומי-אזרחי, בשירות לאומי או בשירות אזרחי, לפי ההגדרה המוצעת למונחים אלה. כמוסבר בחלק הכללי לדברי ההסבר, החוק המוצע מבקש להעניק הטבה מוגדלת למשרתים שירות כאמור, שהוא שירות משמעותי, כדי להביע את הוקרת התודה למשרתים אלה וכן לפצות על חסרון הכיס שלהם עקב השירות.

להגדרה ”רוכש מוטב” – מוצע כי את הטבת המס המוגדלת לדירת מגורים בשווי של עד 1,600,000 שקלים חדשים, יקבל רק מי שהוא רוכש מוטב. רוכש מוטב מוגדר כרוכש זכאי, שמקיים לגביו אחד משני התנאים המפורטים בהגדרה.

התנאי הראשון, הקבוע בפסקה (1) להגדרה ”רוכש מוטב”, שבהתקיימו ייחשב רוכש זכאי ל”רוכש מוטב”,

⁹ ס”ח התשמ”ו, עמ’ 107.

¹⁰ ס”ח התשע”ד, עמ’ 380.

¹¹ ס”ח התשס”ב, עמ’ 521.

"שטח דירה", "שטח מרפסת שמש", "שטח גינה", "שטח מחסן" – כמשמעותם בטופס המפרט שנקבע לפי סעיף 3(א) לחוק המכר (דירות);
"תושב ישראל" – כהגדרתו בפקודת מס הכנסה, לרבות תושב האזור כהגדרתו בסעיף 3א לפקודה האמורה.

2. לכל מונח בחוק זה תהיה המשמעות הנודעת לו בחוק מס ערך מוסף, אלא אם כן נקבע פרשנות במפורש אחרת.

פרק ב': עסקה מוטבת

3. בעסקה למכירת דירת מגורים מוטבת מעוסק במקרקעין לרוכש זכאי או לרוכש מוטב (בחוק זה – עסקה מוטבת), החייבת במס לפי חוק מס ערך מוסף, יהיה המס לפי החוק האמור בשיעור אפס, ובלבד שמתקיימים כל אלה:
- (1) העוסק במקרקעין והרוכש הגישו למנהל הצהרות לפי סעיף 4;
 - (2) המנהל אישר לפי סעיף 5 כי העסקה היא עסקה מוטבת;
 - (3) הרוכש לא מכר את זכויותיו בדירה, כולן או חלקן, עד תום חמש שנים מהמועד שבו נמסרה לו החזקה בדירה.
4. (א) רוכש דירת מגורים בעסקה מוטבת ימסור לעוסק במקרקעין, ביום המכירה, הצהרה כי מתקיימים בו התנאים הקבועים בהגדרה "רוכש זכאי" או "רוכש מוטב", לפי העניין; העוסק במקרקעין ייצרף לפנקסים ולרשומות המנוהלים על ידו לפי סעיף 66 לחוק מס ערך מוסף, עותק של הצהרת הרוכש שנמסרה לו לפי סעיף קטן זה.

דברי הסבר

הצהרות למנהל בידי הרוכש ובידי העוסק במקרקעין (המוכר) כאמור בסעיף 4. בנוסף, כדי לתת ודאות למוכר ולרוכש וכן לוודא עמידה בתנאי החוק, מוצע לקבוע כי תנאי לקבלת הטבת המס יהיה אישור המנהל כי העסקה היא עסקה מוטבת לצורך החוק.

בנוסף, מוצע לקבוע כי ההטבה לא תינתן אם הרוכש ימכור את זכויותיו בדירת המגורים המוטבת, כולן או חלקן, בתוך חמש שנים מהיום שנמסרה לו החזקה בה. זאת, כדי לתת את ההטבה לאלה שזקוקים לדירה לצורך מגורים ולא לצורך רווח פיננסי (ר' לעניין זה גם דברי הסבר לסעיף 8).

סעיף 4 לסעיף קטן (א)

מוצע לקבוע כי רוכש דירת מגורים בעסקה מוטבת, ימסור לעוסק במקרקעין, ביום המכירה, הצהרה כי הוא עומד בתנאים שנקבעו בהגדרת "רוכש זכאי" או "רוכש מוטב", לפי העניין. יובהר כי לצורך בדיקת עמידתו בתנאי ההטבה, יוכל הרוכש לבדוק את זכאותו, על סמך נתונים שיוזין בסימולטור שיופיע באתר האינטרנט של רשות המסים. בהנחה כי לפי הנתונים שהוזן הוא זכאי להטבה, יוכל הרוכש להדפיס תצהיר שעליו יחתום בפני עו"ד ושאותו ימסור לעוסק במקרקעין. העוסק במקרקעין יסתמך על תצהיר זה כדי לקבוע כי מדובר ברוכש זכאי או ברוכש מוטב, לפי העניין. העוסק במקרקעין יצרף את התצהיר לפנקסים ולרשומות המנוהלים על ידו לפי סעיף 66 לחוק מס ערך מוסף.

בנוסף, מוצע כי הטבת המס המוגדלת תינתן גם לנכים כמפורט בפסקה (2) להגדרה "רוכש מוטב", וזאת בשל מצבם הרפואי-הסוציאלי הקשה. בין השאר המדובר בנכים בעלי נכות רפואית של 75% לפחות שנקבעה לפי כל דין והמקבלים קצבה בשל נכותם כאמור. כך גם לגבי נכים בעלי נכות כללית שנקבעה להם דרגת אי-כושר להשתכר של 75% והם מקבלים קצבה לפי פרק ט' לחוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה-1995, וכן לגבי נכים אשר עובדים ומקבלים קצבת שירותים מיוחדים לפי החוק האמור. בנוסף, מוצע כי גם נכים מבוגרים, אשר קצבת הנכות שלהם ניתנת כעת כקצבת זקנה, יזכו להטבת המס המוגדלת.

סעיף 3 מוצע לקבוע כי על עסקה למכירת דירת מגורים מוטבת מעוסק במקרקעין לרוכש זכאי או לרוכש מוטב (להלן – עסקה מוטבת), יחול מע"מ בשיעור אפס, ובלבד שמתקיימים התנאים המפורטים בסעיף.

בפסקאות (1) ו-(2) של סעיף 3 המוצע נקבע כי התנאים לקבלת ההטבה הם הגשת הצהרות לפי סעיף 4 המוצע ואישור מנהל רשות המסים (להלן – המנהל) לפי סעיף 5 המוצע כי העסקה היא עסקה מוטבת (ר' דברי הסבר לסעיפים האמורים). מכיוון שמדובר בהטבת מס גדולה ומשמעותית, וכדי שרשות המסים המפעילה ומרכזות את יישום החוק המוצע תוכל לעקוב אחר עמידה בתנאי ההטבה, יש לקבוע כי תנאי למתן ההטבה הוא הגשת

(ב) על אף האמור בסעיף 73(א) ו-73(ג) לחוק מיסוי מקרקעין, בעסקה מוטבת יגישו העוסק במקרקעין והרוכש למנהל את ההצהרות לפי הסעיף האמור, בתוך 20 ימים מיום המכירה; להצהרות כאמור יצרפו העוסק במקרקעין והרוכש את המסמכים כמפורט להלן, לפי העניין:

(1) העוסק במקרקעין יצרף הצהרה כי דירת המגורים היא דירת מגורים מוטבת וכי לא מתקיימים בינו או בין קרובו לבין הרוכש או קרובו יחסים מיוחדים, כי העסקה אינה כאמור בסעיף 37 וכי לא נתן לפני יום תחילתו של חוק זה לרוכש זכות לרכוש את הדירה, וכן יצרף כל מסמך אחר שיקבע המנהל כי הוא דרוש לצורך הוכחת הפרטים האמורים בפסקה זו;

(2) הרוכש יצרף הצהרה כי מתקיימים בו התנאים הקבועים בהגדרה "רוכש זכאי" או "רוכש מוטב", לפי העניין, וכי הטבת המס לפי סעיף 3 ניתנת לראשונה כאמור בסעיף 32, וכן יצרף כל מסמך שיקבע המנהל כי הוא דרוש לצורך הוכחת הפרטים האמורים בפסקה זו.

(ג) הצהרות לפי סעיפים קטנים (א) ו-(ב) יהיו בטופס שיקבע המנהל.

5. (א) הוגשו הצהרות לפי סעיף 4, יחליט המנהל, אם העסקה היא עסקה מוטבת (בסעיף זה – החלטה מקדמית) והודעה על החלטתו תימסר לעוסק במקרקעין ולרוכש, ובלבד שלא יחליט המנהל כי העסקה אינה עסקה מוטבת, אלא לאחר ששמע את טענותיהם של העוסק במקרקעין או הרוכש, לפי העניין, בתוך 14 ימים, מיום שהוגשו לו ההצהרות כאמור; החלטה מקדמית תינתן בתוך 20 ימים מיום הגשת ההצהרות למנהל, ואם נשמעו טענות העוסק במקרקעין או הרוכש לצורך קבלת החלטה המקדמית – בתוך 20 ימים מיום שמיעת הטענות כאמור; אין בהוראות סעיף קטן זה כדי לגרוע מסמכותו של המנהל לעשיית שומה לפי סעיף 78 לחוק מיסוי מקרקעין.

(ב) אישר המנהל בהחלטה מקדמית לפי סעיף קטן (א) כי העסקה היא עסקה מוטבת ומצא המנהל לאחר מכן כי פרט שנכלל בהצהרה או במסמך שהוגשו לו לפי סעיף 4 היה שגוי או כוזב, רשאי הוא, בתוך חמש שנים מיום שהוגשו לו ההצהרות כאמור,

ד ב ר י ה ס ב ר

סעיף 5 לסעיף קטן (א)

על פי הסעיף הקטן המוצע המנהל יחליט אם העסקה שעליה הוצהר כאמור בסעיף 4 המוצע היא עסקה מוטבת (להלן – החלטה מקדמית), ויודיע לצדדים על החלטתו, ובלבד שלא יקבל החלטה ולפיה העסקה אינה עסקה מוטבת אלא לאחר ששמע את טענות העוסק במקרקעין והרוכש לעניין זה. החלטה המקדמית תימסר לצדדים בתוך 20 ימים ממועד קבלת ההצהרות או ממועד שמיעת הטענות, לפי המאוחר. מוצע להבהיר כי אין באמור בסעיף קטן זה כדי לגרוע מסמכותו של המנהל לעשיית שומה לפי חוק מיסוי מקרקעין, בהסתמך על ההצהרות שהוגשו לעניין זה לפי סעיף 73 לחוק האמור.

לסעיף קטן (ב)

מוצע כי במקרים שבהם נתן המנהל החלטה מקדמית כאמור בסעיף קטן (א) ומצא לאחר מכן כי פרט שנכלל בהצהרה או במסמך שהוגשו לו לפי סעיף 4 היה שגוי או כוזב, יהיה המנהל רשאי, בתוך חמש שנים מיום שהוגשו לו ההצהרות, לדרוש ממי שהגיש את ההצהרה לתקן אותה

לסעיף קטן (ב)

מוצע לקבוע כי רוכש הדירה והעוסק במקרקעין (המוכר). יגישו את ההצהרות למנהל לפי סעיף 73(א) (א) לחוק מיסוי מקרקעין, בתוך 20 ימים מיום המכירה ולא בתוך 40 ימים, כקבוע בחוק האמור. בנוסף, מוצע לדרוש כי יצרפו להצהרות אלה הצהרה של העוסק במקרקעין כי דירת המגורים היא דירת מגורים מוטבת (בדיקה שיוכל העוסק לערוך באתר רשות המסים, בהתאם לנתוני הדירה והגוש שבו היא מצויה) וכי לא מתקיימים בינו או בין קרובו לבין הרוכש או קרובו יחסים מיוחדים, ופרטים נוספים כקבוע בסעיף. בנוסף תצורף הצהרה של הרוכש כי מתקיימים בו התנאים הקבועים בהגדרת "רוכש זכאי" או "רוכש מוטב", לפי העניין, וכי הטבת המס ניתנת לו ולבן זוגו, לראשונה. כמו כן מוצע לקבוע כי הרוכש והעוסק במקרקעין יצרפו את כל המסמכים הנדרשים להוכחת ההצהרות כאמור. תנאים אלה מטרתם לאפשר למנהל לבדוק את העסקה במהירות ולהקנות ודאות לצדדים לגבי היותה של העסקה עסקה מוטבת.

לדרוש ממי שהגיש את ההצהרה לתקן אותה או להחליט כי העסקה אינה עסקה מוטבת; החליט המנהל כי העסקה אינה עסקה מוטבת יראו את ההחלטה המקדמית כבטלה והמנהל יודיע על כך לעוסק במקרקעין ולרוכש באופן מיידי.

(ג) הודיע המנהל לפי סעיף קטן (א) או (ב) כי העסקה אינה עסקה מוטבת, תהיה העסקה חייבת במס ערך מוסף בהתאם להוראות חוק מס ערך מוסף; הודיע המנהל כאמור לאחר שהעוסק במקרקעין דיווח בדוח התקופתי או בדוח המיוחד על העסקה כעסקה החייבת במס בשיעור אפס, יגיש העוסק במקרקעין דוח משלים לפי סעיף 71 לחוק מס ערך מוסף עד למועד הגשת הדוח התקופתי הקרוב.

(ד) על אף האמור בסעיף קטן (א), הודיע המנהל לפי סעיף קטן (ב) כי העסקה אינה עסקה מוטבת בשל כך שפרט שנכלל בהצהרה או במסמך שהגיש לו הרוכש לפי סעיף 4 היה שגוי או כוזב, יהיה החייב במס ערך מוסף, על אף הוראות סעיף 16 לחוק מס ערך מוסף – הרוכש, ויחולו הוראות סעיף 8 בשינויים המחוייבים.

(ה) על החלטת המנהל לפי סעיף זה רשאים העוסק במקרקעין והרוכש, לפי העניין, להגיש השגה; לעניין זה יחולו הליכי ההשגה, הערר והערעור לפי פרק שמיני לחוק מיסוי מקרקעין, ולא יחולו סעיפים 82 ו-83 לחוק מס ערך מוסף, ואולם אין בהגשת ההשגה, הערר או הערעור כאמור כדי לעכב את תשלום המס כאמור בסעיפים קטנים (ג) או (ד).

6. על אף הוראות סעיף 3 הוגשו למנהל ההצהרות והמסמכים כנדרש לפי סעיף 4, רשאי העוסק במקרקעין, בתקופה שמיום הגשת ההצהרות ועד להחלטת המנהל לפי סעיף 5(א), לדווח בדוח התקופתי ובדוח המיוחד על העסקה כעסקה החייבת במס בשיעור אפס.

דיווח על מס בשיעור אפס במהלך תקופת בדיקת המנהל

ד ב ר י ה ס ב ר

במקרים שבהם מצא המנהל, לפי סעיף קטן (ב) כי עסקה אינה עסקה מוטבת בשל כך שהצהרת הרוכש שהוגשה לו לפי סעיף 4 כללה פרט שגוי או כוזב, יהיה החייב במס – הרוכש, ויחולו הוראות סעיף 8 בשינויים המחוייבים (ר' דברי הסבר לסעיף האמור).

לסעיף קטן (ה)

מוצע לתת לרוכש ולעוסק במקרקעין זכות השגה, ערר וערעור על החלטת המנהל לפי הסעיף המוצע, בהתאם להליכים לפי הפרק השמיני לחוק מיסוי מקרקעין. לעניין זה מוצע להבהיר כי אם המשיג או המערער הוא העוסק במקרקעין, הוא יהיה מנוע מלהשיג או לערער בעניין זה לפי חוק מס ערך מוסף. בנוסף, מוצע לקבוע כי אין בהגשת ההשגה, הערר או הערעור כדי לעכב את תשלום המס.

סעיף 6 מוצע לקבוע כי על אף הוראות סעיף 3 המוצע – הקובע כי תנאי לעסקה המוטבת הוא הגשת הצהרות ואישור המנהל לכך – במקרה שבו הוגשו למנהל ההצהרות כנדרש לפי סעיף 4, יהיה רשאי העוסק במקרקעין לדווח על העסקה בדוח התקופתי ובדוח מיוחד כעסקה החייבת במס בשיעור אפס, וזאת עד להחלטה המקדמית של המנהל בעניין העסקה שלגביה הוגשו ההצהרות, זאת, מכיוון שמועד הדיווח לרשות המסים לעניין מס ערך מוסף יכול שיהיה מוקדם למועד החלטת המנהל.

או להחליט כי העסקה אינה עסקה מוטבת. החליט המנהל לבטל את ההחלטה המקדמית ולקבוע כי העסקה אינה עסקה מוטבת, יודיע על כך לעוסק במקרקעין ולרוכש באופן מיידי, שכן העסקה תהיה חייבת במס ערך מוסף.

לסעיף קטן (ג)

מוצע להבהיר כי החל מקבלת החלטת המנהל, לפי סעיפים קטנים (א) או (ב), ולפיה העסקה אינה עסקה מוטבת, יחול לגבי העסקה מס ערך מוסף בשיעור מלא. היה מועד החיוב במס ערך מוסף מאוחר ליום קבלת החלטת המנהל, ידווח העוסק במקרקעין לרשויות מס ערך מוסף על העסקה כעסקה החייבת בשיעור מס מלא. היה מועד החיוב במס ערך מוסף קודם ליום קבלת החלטת המנהל, והעוסק במקרקעין דיווח על העסקה בדוח התקופתי או בדוח המיוחד (כמשמעותם בפרק י"א לחוק מס ערך מוסף), כעסקה החייבת במס בשיעור אפס – יגיש העוסק דוח משלים לפי סעיף 71 לחוק מס ערך מוסף וישלם את המס המתחייב.

לסעיף קטן (ד)

מוצע לקבוע כי על אף הוראות סעיף קטן (ג) (שלפיו אם החליט המנהל כי עסקה אינה עסקה מוטבת ידווח העוסק במקרקעין על העסקה כחייבת בשיעור מס מלא),

7. חובת הוצאת חשבונית מס
 על אף האמור בסעיף 47 לחוק מס ערך מוסף, עוסק במקרקעין חייב להוציא חשבונית מס לגבי עסקה מוטבת.
8. מכירת דירת מגורים מוטבת בידי הרוכש לפני תום חמש שנים מקבלת החזקה
 (א) מכר רוכש את זכויותיו בדירת מגורים מוטבת שרכש בעסקה מוטבת כאמור בסעיף 3, בתוך חמש שנים מהמועד שנמסרה לו החזקה בדירה, יהיה החייב במס ערך מוסף, על אף הוראות סעיף 16 לחוק מס ערך מוסף – הרוכש; המס כאמור ישולם בידי הרוכש בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מהמועד שנמסרה לו החזקה בדירה עד למועד התשלום בפועל; על גביית מס לפי סעיף זה יחולו הוראות חוק מיסוי מקרקעין לעניין שומה, השגה, ערר, גבייה, ריבית וקנסות.
- (ב) מכר רוכש את זכויותיו בדירת מגורים מוטבת שרכש בעסקה מוטבת כאמור בסעיף קטן (א), יצהיר על כך הרוכש למנהל, בהצהרה לפי סעיף 73(א) לחוק מיסוי מקרקעין, נוסף על הפרטים הקבועים באותו סעיף, בטופס שיקבע המנהל.
- (ג) נמכרה זכות בדירת מגורים מוטבת שנרכשה בעסקה מוטבת כאמור בסעיף קטן (א), שלא על ידי הרוכש בעסקה המוטבת, לשם פירעון משכנתה, שעבוד אחר או לפי פסק דין וכן במכירה בהליכי הוצאה לפועל, יחול סעיף 93 לחוק מיסוי מקרקעין, בשינויים המחויבים.
9. איסור התניה
 לא יקבל עוסק במקרקעין המוכר דירת מגורים מוטבת בעסקה מוטבת כל תשלום או טובת הנאה בעד מתן זכות או עדיפות ברכישת הדירה, ולא יתנה את רכישתה ברכישת הצמדות לדירה, ברכישת ציוד, בשדרוג מפרט הדירה או בכל תנאי אחר שיקבע שר האוצר.

ד ב ר י ה ס ב ר

- 7 סעיף 7 מוצע לקבוע כי על אף הוראת סעיף 47 לחוק מס ערך מוסף, הקובעת כי עוסק חייב להוציא חשבונית מס לגבי עסקה לפי דרישת הקונה, יהיה עוסק במקרקעין חייב להוציא חשבונית מס לגבי עסקה מוטבת. הוצאת חשבונית המס נדרשת לצורך בקרה על ביצוע העסקאות במסגרת דוח מיוחד כאמור בסעיף 67א לחוק מס ערך מוסף.
- 8 סעיף 8 לסעיף קטן (א)
 סעיף 3 המוצע קובע כתנאי לקבלת ההטבה, כאמור לעיל, כי הרוכש לא ימכור את זכויותיו בדירת המגורים המוטבת עד תום חמש שנים מהמועד שבו קיבל את החזקה בדירה. בסעיף 8(א) מוצע לקבוע כי במקרים שבהם מכר הרוכש את זכויותיו בדירת המגורים המוטבת, כולן או חלקן, לפני תום חמש השנים האמורות, יהיה החייב במס, על אף הוראות סעיף 16 לחוק מע"מ – הרוכש. זאת, מכיוון שלא ניתן לחייב את העוסק במקרקעין במקרה זה, בשל חלוף הזמן ומכיוון שהמדובר בהחלטת הרוכש שאין לעוסק במקרקעין שליטה עליה. על פי המוצע הרוכש ישלם את המס בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מהמועד שבו נמסרה לו החזקה בדירה ועד למועד התשלום בפועל. לעניין זה מוצע לקבוע כי על גביית המס לפי סעיף זה יחולו הוראות חוק מיסוי מקרקעין, הואיל וחוק מס ערך מוסף
- ככלל אינו עוסק ברוכשים, לעומת המנגנון הקיים לפי חוק מיסוי מקרקעין המותאם לכך.
- לסעיף קטן (ב)
 מוצע לדרוש מרוכש שמכר את זכויותיו כאמור בסעיף קטן (א) המוצע, להצהיר על כך למנהל יחד עם ההצהרה לפי סעיף 73(א) לחוק מיסוי מקרקעין.
- לסעיף קטן (ג)
 מוצע לקבוע כי במכירת זכות בדירת מגורים מוטבת שנרכשה בעסקה מוטבת כאמור בסעיף 3, שלא על ידי הרוכש בעסקה המוטבת, לשם פירעון משכנתה, שעבוד אחר או לפי פסק דין וכן במכירה בהליכי הוצאה לפועל, יחול סעיף 93 לחוק מיסוי מקרקעין, שעניינו גביית המס במכירה מאונס, בשינויים המחויבים.
- 9 סעיף 9 כדי להבטיח כי הטבת המס לא תנוצל לרעה על ידי העוסקים במקרקעין, וכי תינתן הזדמנות שווה לרוכשים לקנות דירת מגורים מוטבת בתנאים של שוק חופשי, מוצע לקבוע כי עוסק במקרקעין לא יקבל כל תשלום או טובת הנאה בעד מתן זכות או עדיפות ברכישת הדירה, ולא יתנה את רכישתה ברכישת הצמדות, ברכישת ציוד, בשדרוג מפרט הדירה, או בכל תנאי אחר שיקבע שר האוצר בתקנות. להדגשת החשיבות המיוחדת לסעיף זה, מוצע לקבוע בפרק ד' המוצע כי הפרתו תהווה עבירה שדינה חמש שנות מאסר.

פרק ג': קביעת ערך למטר מרובע דירתי

הגדרות

10. בפרק זה –

“דירה” – דירת מגורים, למעט דירה שצמודים אליה גינה או גג, שמתקיימים לגביה כל אלה:

- (1) שטח הדירה הוא 60 מ"ר עד 140 מ"ר;
- (2) היא בנויה או עתידה להיבנות בבנייה רוויה;
- (3) היא כוללת שלושה עד חמישה חדרים;
- (4) מחיר הדירה, כולל מס ערך מוסף, הוא 500,000 שקלים חדשים לפחות אך לא יותר מ-3,500,000 שקלים חדשים;

“המועד הקובע” – לגבי קביעת ערך למטר מרובע דירתי, לראשונה, כאמור בסעיף 12(ב) – כ”ט באדר ב’ התשע”ד (31 במרס 2014), ולגבי כל עדכון של ערך כאמור לפי סעיף 12(ד) – ה’ 31 בדצמבר שקדם למועד העדכון;

“נתוני הממונה” – נתונים שדווחו לממונה לפי סעיף 3ה לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות). התשל”ה-1974;

“נתוני המנהל” – נתונים שדווחו למנהל לפי חוק מיסוי מקרקעין;

ד ב ר י ה ס ב ר

לאור האמור, וכמוסבר לעיל, מוצע כי מחירה של דירת מגורים מוטבת לא יעלה על הנמוך מבין סכומים אלה: סכום השווה ל-950,000 שקלים חדשים אם מדובר ברוכש זכאי או 1,600,000 אם מדובר ברוכש מוטב, וסכום השווה למכפלת ערך למטר מרובע דירתי מעודכן לגוש שבו מצויה הדירה, כפי שנקבע לפי הוראות פרק ג, בסכום המתקבל מצירופם של אלה: שטח הדירה; שטח מרפסת או שטח גינה או צירוף שטחים (אך אם הוא עולה על 20 מ"ר יובאו בחשבון לצורך החישוב רק 20 מ"ר). כשהוא מוכפל ב-30%; שטח מחסן כשהוא מוכפל ב-40% (אך אם הוא עולה על 6 מ"ר יובאו בחשבון רק 6 מ"ר); מספר חניות כשהוא מוכפל ב-200% (אך אם מספר החניות עולה על שתיים, יובאו בחשבון לעניין זה רק שתי חניות).

עוד יובהר כי אחד התנאים לקיומה של “דירת מגורים מוטבת” הוא כי היא מצויה בגוש שפורסם לגביו ערך למטר מרובע דירתי, לפי הוראות פרק ג’ המוצע.

סעיף 10 להגדרה “דירה” – מוצע לקבוע מהי דירה אשר תובא בחשבון במסגרת בדיקת נתוני מחירי דירות לצורך קביעת ערך למטר מרובע דירתי.

להגדרה “המועד הקובע” – מוצע לקבוע מועד אחיד שעד אליו יובאו בחשבון עסקאות למכירת דירות, לצורך קביעת ערך למטר מרובע דירתי. מועד זה הוא גם המועד שאליו יתואמו כל מחירי העסקאות המובאות בחשבון.

להגדרה “נתוני הממונה” ו“נתוני המנהל” – מוצע להגדיר את הנתונים שעל בסיסם תגובש רשימת הגושים שלגביהם ייקבע הערך למטר מרובע דירתי ושעל בסיסם ייקבעו הערכים למטר מרובע דירתי. נתונים אלה הם הנתונים המצויים בידי הממונה לפי סעיף 3ה לחוק המכר (דירות)

כמוסבר בחלק הכללי לדברי ההסבר, מטרת **סעיפים 10 עד 15** החוק המוצע לקבוע הטבת מס של מע”מ בשיעור אפס, לעסקה למכירת דירת מגורים מוטבת הנמכרת לראשונה מעוסק במקרקעין, לרוכש זכאי או לרוכש מוטב. כדי למנוע את העלאת מחירי הדירות כתוצאה מהטבה זו, כך שמימוש ההטבה יהיה בידי העוסקים במקרקעין במקום שתגולגל לרוכשים, מוצע בפרק ג’ להצעת החוק לקבוע רף מחיר עליון אזורי, תלוי גוש, אשר מעליו לא תינתן ההטבה באותו אזור, גם אם מחיר הדירה נמוך מ-950,000 שקלים חדשים (לגבי רוכש זכאי) או מ-1,600,000 שקלים חדשים (לגבי רוכש מוטב). כדי להתאים את הרף העליון לכל אזור ולצמצם את העיוותים העשויים להיגרם מקביעת רף ארצי אחיד, מקבע החוק המוצע מנגנון שמטרתו לקבוע ערך ממוצע למ”ר בנוי בכל גוש בנפרד. ערך זה יהווה בסיס שממנו ייקבע הרף העליון של טווח ההטבה באותו אזור.

ערך למטר מרובע דירתי הוא פרמטר, אשר בהכפלתו בשטח הדירה ישקף בקירוב את המחיר הממוצע של דירה חדשה וממוצעת באזור נתון. הרכיבים המגולמים בערך למטר מרובע דירתי יהיו אחידים בכל הארץ וייתייחסו למאפיינים מקובלים כסטנדרט בבניה רוויה חדשה בישראל כיום והכוללים מרפסת, חניה ומחסן, ויובהר, כי בשום מקרה אין המדובר במנגנון שמאות פרטני, ועל כן פרמטרים אחרים המאפיינים ומבדלים דירה מרעותה, לא יקבלו התייחסות ספציפית, אלא יגולמו בטווח הממוצע אשר ייקבע.

במטרה לשמר את יתרונות השיטה, והשפעתה על מחירי הדירות לאורך זמן, מוצע כי יבוצע עדכון תקופתי, אחת לשנה, שיכלול בדיקה שוטפת של מחירי דירות ברחבי הארץ, שימור מנגנון הבדיקה, ועדכון של הערך למטר מרובע דירתי באזורים הרלוונטיים.

“עסקה” – עסקה למכירת דירה;

“השמאי הממשלתי” – השמאי הממשלתי הראשי במשרד המשפטים, או שמאי מקרקעין מטעמו שהוא עובד המדינה.

פרסום רשימת הגושים 11. (א) בתוך 21 ימים מיום פרסומו של חוק זה יפרסם המנהל, ברשומות ובאתר האינטרנט של רשות המסים, רשימה של גושים שהועברה לו על ידי השמאי הממשלתי, שלגביהם ייקבע ערך למטר מרובע דירתי לפי הוראות פרק זה (בפרק זה – רשימת הגושים).

(ב) ברשימת הגושים ייכללו גושים כמפורט להלן:

(1) גושים אשר לפי נתוני הממונה בוצעו בהם 10 עסקאות לפחות בתקופה של שנתיים שסיומה ביום כ”ט באדר ב’ התשע”ד (31 במרס 2014), ומתוכן עסקה אחת לפחות שבוצעה בשנה שלפני המועד האמור;

(2) גושים שבהם שווקו מגרשים על ידי רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון לבניית יחידות דיור למגורים, ומתקיימים לגביהם שניים אלה:

(א) המגרשים שווקו במכרז שנערך בשנים 2011 ו-2012;

(ב) המגרשים מיועדים לבנייה רוויה.

(ג) חלף המועד האמור בסעיף קטן (א), רשאים בעל זכות במקרקעין או בעל זכות לגבי מקרקעין וכן רשות מקרקעי ישראל לפנות למנהל, בטופס שקבע, בבקשה להוספת גוש לרשימת הגושים, כמפורט להלן, לפי העניין:

(1) בעל זכות במקרקעין או בעל זכות לגבי מקרקעין – הוספת הגוש שבו מצויים המקרקעין, ובלבד שבחמש השנים שקדמו להגשת הבקשה למנהל ניתן היתר לפי חוק התכנון והבנייה לבניית דירת מגורים בבנייה רוויה במקרקעין האמורים או הוגשה בקשה לקבלת היתר כאמור;

(2) רשות מקרקעי ישראל – הוספת גוש המצוי בניהולה.

ד ב ר י ה ס ב ר

להביאן בחשבון, ושיש בהן כדי להעיד על סיכוי סביר לכך שתתקיים בגושים אלה בנייה חדשה למגורים. כך ייכללו ברשימה רק אותם גושים שיש תועלת לקבוע לגביהם באופן יזום ערך למטר מרובע דירתי. רשימת הגושים תיקבע על פי נתונים המצויים בידי הממונה ורשות מקרקעי ישראל.

לסעיף קטן (ג)

מוצע כי בחלוף המועד הקבוע בסעיף קטן (א), יוכל בעל זכות במקרקעין או בעל זכות לגבי מקרקעין (היינו – בעל זכות חווית לקבלת זכות במקרקעין), לפנות למנהל בבקשה להוסיף את הגוש שבו מצויים המקרקעין לרשימת הגושים, ובלבד שבחמש השנים שקדמו להגשת הבקשה למנהל, ניתן היתר לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ”ה–1965, לבניית דירת מגורים בבנייה רוויה במקרקעין האמורים או הוגשה בקשה לקבלת היתר כאמור. כמו כן תוכל לפנות רשות מקרקעי ישראל לגבי גוש המצוי בניהולה.

(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל”ה–1974, וכן אלה המצויים לפני המנהל לפי חוק מיסוי מקרקעין.

להגדרה “השמאי הממשלתי הראשי” – מוצע לקבוע כי השמאי הממשלתי הראשי במשרד המשפטים יהיה האחראי ליישום המנגנון המוצע בפרק ג’.

סעיף 11 לסעיפים קטנים (א) ו-(ב)

מוצע כי בתוך 21 ימים מיום פרסומו של החוק המוצע, יפרסם המנהל ברשומות רשימת גושים אשר תועבר לו על ידי השמאי הממשלתי הראשי. זאת, כדי שעוסקים במקרקעין ורוכשים פוטנציאליים יוכלו לבחון אם דירה שאותה הם מעוניינים למכור או לרכוש נמצאת ברשימת הגושים שפורסמה. על פי המוצע (ר’ סעיף 12(ב)) לגבי הגושים הכלולים ברשימה יתפרסם ערך למטר מרובע דירתי בתוך 45 ימים מיום פרסומו של החוק המוצע. רשימת הגושים הראשונית שתפורסם תיקבע בהתאם לעקרונות הקבועים בסעיף המוצע, ותכלול גושים שבוצעו בהם מספיק עסקאות, בטווח זמן רלוונטי, כדי שיהיה ניתן

(ד) הוגשה בקשה להוספת גוש לרשימת הגושים לפי סעיף קטן (ג), יבחן המנהל אם התקיימו לגבי הגוש האמור התנאים האמורים באותו סעיף קטן; מצא המנהל כי התקיימו התנאים האמורים יכלול את הגוש ברשימת הגושים לא יאוחר מתום 21 ימים מיום הגשת הבקשה; החלטת המנהל תישלח למבקש בתוך התקופה האמורה.

(ה) נכלל גוש ברשימת הגושים ומצא השמאי הממשלתי כי לפי דיווחי הממונה לא התבצעה בגוש האמור, בשנה שקדמה למועד הקובע, עסקה אחת לפחות, רשאי הוא להורות למנהל למחוק את הגוש האמור מרשימת הגושים.

12. (א) לצד כל גוש ברשימת הגושים יפרסם המנהל ערך למטר מרובע דירתי כפי שנקבע

בידי השמאי הממשלתי לפי הוראות פרק זה; ערך למטר מרובע דירתי הוא המנהל המתקבלת מחלוקת ערך למטר מרובע גולמי, כפי שנקבע בסעיף 13, ב-108%, ומעוגל לסכום הקרוב ביותר שהוא מכפלה של 100 שקלים חדשים.

(ב) ערך למטר מרובע דירתי יפורסם כאמור בסעיף קטן (א), בתוך 45 ימים מיום פרסומו של חוק זה, ואם הוסף הגוש לרשימת הגושים לפי בקשה כאמור בסעיף 11(ג) – בתוך 90 ימים מיום הגשת הבקשה.

(ג) מצא השמאי הממשלתי כי קיימת מורכבות מיוחדת בקביעת ערך למטר מרובע גולמי לפי סעיף 13 המהווה בסיס לחישוב ערך למטר מרובע דירתי לגבי גוש מסוים הכלול ברשימת הגושים, רשאי הוא לפרסם את הערך למטר מרובע דירתי ביחס לאותו גוש, בתוך 14 ימים נוספים לאחר תום התקופה המנויה בסעיף קטן (ב).

ד ב ר י ה ס ב ר

לסעיף קטן (ד)

ערך למטר מרובע דירתי הוא המנהל המתקבלת מחלוקת ערך למטר מרובע גולמי, כפי שנקבע בסעיף 13 המוצע, ב-108%, ומעוגל לסכום הקרוב ביותר שהוא מכפלה של 100 שקלים חדשים. מכיוון שהערך למטר מרובע גולמי מגלם גם את התשלום בעסקאות שדווחו לממונה או למנהל בעד התוספות המקובלות: מרפסת, חניה ומחסן, ואילו הערך למטר מרובע דירתי בא לגלם את הערך של שטח הדירה נטו, בלא התוספות האמורות, מחולק הערך למטר מרובע גולמי, בהתאם לנוסחה המוצעת, במקדם 1.08; מקדם זה בא לבטא את היחס הנורמטיבי שנקבע בין שני פרמטרים אלה ולשקף את התועלת והתרומה של התוספות האמורות למחיר הדירה. יובהר כי רכיבים שקווצו על פי הנוסחה המוצעת על ידי החלוקה במקדם 1.08 (שטח תוספות כגון שטח גינה, שטח מרפסת ושטח מחסן) ייוספו לערך למטר מרובע דירתי בעת חישוב המחיר המרבי המובא בחשבון לצורך קביעתה של דירה כדירת מגורים מוטבת (ר' דברי הסבר להגדרת "דירת מגורים מוטבת שבסעיף 1).

לסעיף קטן (ג)

מוצע לאפשר למנהל לדחות את מועד הפרסום של ערך למטר מרובע דירתי לגבי גוש מסוים ב-14 ימים נוספים, במקרים שבהם קיימת מורכבות מיוחדת בקביעת ערך למטר מרובע גולמי לגבי אותו גוש. מורכבות זו יכולה לנבוע מנסיבות מיוחדות שהתקיימו בגוש המסוים כגון תקלות טכניות וטעויות ברישום וזיהוי הגושים או החלקות, מיעוט עסקאות וכדומה.

מוצע לקבוע כי המנהל יבחן את הבקשות שהוגשו לפי סעיף קטן (ג), ואם מצא שהתקיימו לגבי הבקשה התנאים להגשתה כאמור באותו סעיף קטן, יוסיף את הגוש לרשימה בתוך 21 ימים מיום הגשת הבקשה ויודיע על החלטתו למבקש.

לסעיף קטן (ה)

מוצע כי אם נכלל גוש ברשימת הגושים ומצא השמאי הממשלתי כי לפי דיווחי הממונה לא התבצעה בגוש האמור, בשנה שקדמה למועד הקובע, עסקה אחת לפחות, יהיה רשאי הוא להורות למנהל למחוק את הגוש האמור מרשימת הגושים, שכן אין טעם להפעיל לגבי גוש שאין בו עסקאות אחרונות את מנגנון העדכון היוזם.

סעיף 12 לסעיפים קטנים (א) ו-(ב)

מוצע לקבוע כי בתוך 45 ימים מיום פרסומו של החוק המוצע, ובתוך 90 ימים מיום הגשת הבקשה כאמור בסעיף 11(ג), יפרסם המנהל ברשומות ערך למטר מרובע דירתי כפי שנקבע בידי השמאי הממשלתי, לצד כל גוש שפורסם ברשימת הגושים. ערך זה הוא הסכום שיש לכפול בשטח הדירה, יחד עם שטחי מרפסת, גינה או מחסן הצמודים לדירה ומספר החניות, הכול כאמור בהגדרה "דירת מגורים מוטבת" (ר' דברי הסבר להגדרה האמורה, בסעיף 1 המוצע), וזאת כדי לבדוק אם מדובר בדירת מגורים מוטבת.

(ד) ערך למטר מרובע דירתי שפורסם כאמור בסעיף קטן (א) יעודכן ב־31 במרס בכל שנה, ולעניין העדכון הראשון – ביום כ"א באדר ב' התשע"ו (31 במרס 2016).

(ה) ערך למטר מרובע דירתי לא יהווה ראייה בהליכים שעניינם שומת מקרקעין, לרבות הליכים לקביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, לקביעת היטלי השבחה לפי התוספת השלישית לחוק האמור, לקביעת מס שבח ומס רכישה לפי חוק מיסוי מקרקעין, לקביעת חוב כספי לרשות מקרקעי ישראל לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל ולקביעת פיצויים לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943¹², ולפי החוק לתיקון דיני הרכישה לצורכי ציבור, התשכ"ד–1964¹³.

קביעת ערך למטר מרובע גולמי 13. (א) בסעיף זה –

"מחיר למטר מרובע" – מחיר דירה כשהוא מחולק בשטח הדירה;

"ממוצע מחירים בעשירונים 2 עד 9" – המחיר הממוצע למטר מרובע בעסקאות, לאחר שנוכו הנתונים ביחס למחירים בעשירון 1 ובעשירון 10;

"ממוצע מחירים בעשירונים 3 עד 8" – המחיר הממוצע למטר מרובע בעסקאות, לאחר שנוכו הנתונים ביחס למחירים בעשירונים 1, 2, 9 ו־10.

(ב) ערך למטר מרובע גולמי ייקבע לכל גוש, לצורך קביעת הערך למטר מרובע דירתי באותו גוש, לראשונה, כאמור בסעיף 12(ב), או לצורך עדכנוו כאמור בסעיף 12(ד), לפי ממוצע המחירים בעשירונים 2 עד 9 של כל העסקאות שבוצעו, לפי נתוני הממונה, בגוש האמור בתקופה של שנה המסתיימת במועד הקובע, ואם לפי נתוני הממונה בוצעו במהלך אותה שנה פחות מ־20 עסקאות – לפי ממוצע המחירים כאמור של העסקאות האחרונות שבוצעו בתקופה של שנתיים המסתיימת במועד הקובע אך לא יותר מ־20 עסקאות (בסעיף קטן זה – עסקאות הייחוס לפי נתוני הממונה), והכול אם מתקיימים כל אלה:

ד ב ר י ה ס ב ר

לסעיף קטן (ד)

סעיף 13 לסעיף קטן (ב)

סעיף 13 המוצע מפרט את הדרך שבה ייקבע ערך למטר מרובע דירתי גולמי, אשר ישמש לקביעת ערך למטר מרובע דירתי, לראשונה, כאמור בסעיף 12(ב) המוצע או לצורך עדכנוו כאמור בסעיף 12(ד) המוצע (ר' דברי הסבר לסעיף 12 האמור).

הערך למטר מרובע גולמי ייקבע, בהתאם להוראות סעיף קטן (ב) המוצע, לפי ממוצע המחירים בעשירונים 2 עד 9 (לאחר נטרול עשירונים קיצוניים 1 ו־10), של כל העסקאות שבוצעו, לפי נתוני הממונה, בגוש האמור בתקופה של שנה המסתיימת במועד הקובע בהגדרתו המוצעת בסעיף 10 (ר' דברי הסבר להגדרה האמורה), ואם על פי נתוני הממונה בוצעו במהלך אותה שנה פחות מ־20 עסקאות – לפי ממוצע המחירים כאמור של העסקאות האחרונות שבוצעו בתקופה של שנתיים המסתיימת במועד הקובע אך לא יותר מ־20 עסקאות. לעניין זה יובהר כי נתוני הממונה כוללים רק עסקאות שיש לדווח עליהן לפי סעיף 3ה לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות). התשל"ה–1974 – היינו עסקאות של מכירת דירה לראשונה על ידי עוסקים במקרקעין.

קביעת הערך למטר מרובע גולמי תבצע בדרך הקבועה בסעיף קטן (ב) המוצע רק אם מתקיימים התנאים

מוצע כי ערך למטר מרובע דירתי שפורסם כאמור בסעיף קטן (א) יעודכן ב־31 במרס בכל שנה, זאת כדי לשמר את הרלוונטיות של העסקאות הנבדקות. עם זאת מוצע לקבוע כי העדכון הראשון יהיה ב־31 במרס 2016, זאת כדי למתן עליית מחירים שתחול ממועד פרסומו של החוק המוצע ועד למועד העדכון הראשון, ככל שתחול. ויובהר כי בהתאם להגדרה "המועד הקובע" שבסעיף 10 המוצע, המועד הקובע של כל עדכון יהיה 31 בדצמבר שקדם למועד העדכון.

לסעיף קטן (ה)

כמוסבר בחלק הכללי לדברי הסבר לסעיפים 10 עד 15 המוצעים, מוצע לקבוע כי ערך למטר מרובע דירתי לא יהווה ראייה בהליכים שעניינם שומת מקרקעין, הואיל וכאמור אין המדובר בשומת מקרקעין לנכס ספציפי אלא בממוצע אזורי בלבד, לגבי שטח ייחוס שהוא גוש שלם, ועל כן ודאי שאין לגזור מערך זה לגבי שווייה של דירה ספציפית או לגבי שוויים של מקרקעין, שהרי, דרך קביעת הערכים שלפי פרק ג' המוצע סוטה, ככלל, מהמקובל בשומת מקרקעין, ומשכך לא ניתן להסתמך על הערכים האמורים בהליכים המצריכים שומת מקרקעין.

¹² ע"ר 1305, תוס' 1, עמ' (ע) 32, (א) 44.

¹³ ס"ח התשכ"ד, עמ' 122.

(1) בוצעו 10 עסקאות ייחוס לפי נתוני הממונה, לפחות, בתקופה של שנתיים המסתיימת במועד הקובע;

(2) עסקאות הייחוס בוצעו בשתי חלקות שונות, לפחות;

(3) ההפרש היחסי לגבי מחצית מעסקאות הייחוס לפי נתוני הממונה, לפחות, אינו עולה על 0.075 (בסעיף זה – התנאי לפיזור הנתונים); לעניין זה, "ההפרש היחסי" – ההפרש שבין המחיר למטר מרובע בעסקת ייחוס מסוימת לבין ממוצע המחירים בעשירונים 2 עד 9, בערך מוחלט, כשההפרש מחולק במחיר למטר מרובע באותה עסקה.

(ג) לא ניתן לקבוע את הערך למטר מרובע גולמי לפי הוראות סעיף קטן (ב) בשל כך שלא התקיים תנאי מהתנאים המנויים בפסקאות (1) או (2) של אותו סעיף קטן, ייקבע הערך למטר מרובע גולמי לגוש לפי ממוצע המחירים בעשירונים 2 עד 9 של כל עסקאות הייחוס לפי נתוני הממונה כאמור בסעיף קטן (ג), בתוספת עסקאות אשר בוצעו בגוש האמור לפי נתוני המנהל במשך תקופה של שנתיים המסתיימת במועד הקובע ובלבד שבניית הדירות נושא העסקאות הנוספות האמורות הסתיימה בחמש השנים שקדמו למועד הקובע (בסעיף קטן זה – עסקאות הייחוס לפי נתוני הממונה והמנהל), והכול אם מתקיימים כל אלה:

(1) בוצעו 12 עסקאות ייחוס לפי נתוני הממונה והמנהל, לפחות, בתקופה של שנתיים המסתיימת במועד הקובע;

(2) עסקאות הייחוס לפי נתוני הממונה והמנהל בוצעו בשתי חלקות שונות, לפחות;

(3) התנאי לפיזור הנתונים מתקיים לגבי מחצית מעסקאות הייחוס לפי נתוני הממונה והמנהל, לפחות.

(ד) לא ניתן לקבוע את הערך למטר מרובע גולמי לפי הוראות סעיף קטן (ג) בשל כך שלא התקיים תנאי מהתנאים המנויים בפסקאות (1) או (2) של אותו סעיף קטן, ייקבע הערך למטר מרובע גולמי בדרך הקבועה בסעיפים קטנים (ב) או (ג), לפי העניין, ואלו לצורך קביעת עסקאות הייחוס לפי נתוני הממונה כאמור בסעיף קטן (ג) או עסקאות הייחוס לפי נתוני הממונה והמנהל כאמור בסעיף קטן (ד), ייוספו גם עסקאות שבוצעו, לפי דיווחי הממונה או דיווחי המנהל, לפי העניין, בכל הגושים הגובלים לגוש שלגביו נקבע הערך למטר מרובע גולמי.

ד ב ר י ה ס ב ר

החורגות מהגדרת המאפיינים המקובלים כסטנדרט בבנייה רוויה חדשה בישראל ואינן מתאימות עוד כנתון ייחוס.

קביעת הערך למטר מרובע גולמי תבצע בדרך הקבועה בסעיף קטן (ג) המוצע רק אם מתקיימים התנאים הקבועים בפסקאות (1) עד (3) שבו לגבי עסקאות הייחוס שאותרו לפי נתוני הממונה ונתוני המנהל – היינו היקף עסקאות מינימלי מספק, בשתי חלקות לפחות, ושונות שאינה גדולה מדי.

לסעיף קטן (ד)

מוצע כי במקרים שבהם לא מתקיימים התנאים הקבועים בפסקאות (1) ו-(2) של סעיף קטן (ג) המוצע, קרי עדיין אין בנתוני הממונה והמנהל מספיק עסקאות ייחוס או שהעסקאות הידועות נעשו בחלקה אחת בלבד, ייבדקו נתוני המנהל ונתוני הממונה גם בגושים הגובלים לגוש

הקבועים בפסקאות (1) עד (3) שבו לגבי עסקאות הייחוס שאותרו לפי נתוני הממונה (הינו היקף עסקאות מינימלי מספק, בשתי חלקות לפחות, ושונות שאינה גדולה מדי).

לסעיף קטן (ג)

מוצע כי במקרים שבהם לא מתקיימים התנאים הקבועים בפסקאות (1) ו-(2) של סעיף קטן (ב) המוצע, קרי אין מספיק עסקאות בנתוני הממונה אשר נעשו בגוש, או שהעסקאות הידועות נעשו בחלקה אחת בלבד, ייבדקו לצורך קביעת הערך למטר מרובע גולמי באותו גוש גם עסקאות שדווחו למנהל, שהן עסקאות בדירות יד שנייה, אשר בוצעו במשך תקופה של שנתיים המסתיימת במועד הקובע. לעניין זה מוצע להביא בחשבון רק את העסקאות שדווחו למנהל לגבי דירות שבנייתן הסתיימה בחמש השנים שקדמו למועד הקובע, שכן אחרת מדובר בדירות ישנות

(ה) לא ניתן לקבוע את הערך למטר מרובע גולמי לפי סעיפים קטנים (ב) עד (ד) בשל כך בלבד שלא מתקיים תנאי פיזור הנתונים, יחושב הערך למטר מרובע גולמי וייבחן תנאי פיזור הנתונים לפי סעיף קטן (ב), (ג) או (ד), לפי העניין, לפי ממוצע המחירים בעשירונים 3 עד 8.

(ו) לא ניתן לקבוע את הערך למטר מרובע גולמי לפי הוראות סעיפים קטנים (ד) או (ה), או נקבע ערך למטר מרובע גולמי לפי סעיפים קטנים (ב) עד (ה) ומצא השמאי הממשלתי, על פי עקרונות וכללי שומה מקובלים או לפי כללים שקבע שר המשפטים לעניין זה, כי הערך שנקבע חורג באופן משמעותי מערך סביר בנסיבות העניין, יקבע השמאי הממשלתי ערך למטר מרובע גולמי לאותו גוש על פי עקרונות וכללי שומה מקובלים או לפי כללים שיקבע שר המשפטים לעניין זה.

(ז) לצורך קביעת ערך למטר מרובע גולמי לפי סעיף זה יתואמו המחירים שדווחו לממונה או למנהל בעסקאות הייחוס, לפי שיעור שינוי המדד ממועד ביצוע העסקה למועד הקובע; לעניין זה, "המדד" – מדד מחירי הדירות המפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד אחר שיבוא במקומו.

14. פורסם ערך למטר מרובע דירתי על בסיס ערך למטר מרובע גולמי שנקבע בידי השמאי הממשלתי על פי עקרונות וכללי שומה מקובלים או לפי כללים שקבע שר המשפטים לעניין זה, כאמור בסעיף 13(ו), יודיע על כך השמאי הממשלתי למנהל, והמנהל יציין

השגה

ד ב ר י ה ס ב ר

2. במקרה שבו לא ניתן לקבוע את הערך למטר מרובע גולמי לפי הוראות סעיף קטן (ה) בשל כך שלא מתקיים בו תנאי פיזור הנתונים האמור בסעיף קטן (ב)3 או (ג)3 (כלומר קיימת שונות גדולה בין עסקאות הייחוס שאותרו), וזאת גם לאחר שהערך למטר מרובע גולמי ותנאי פיזור הנתונים נבחנו לפי ממוצע המחירים בעשירונים 3 עד 8, לפי הוראות סעיף קטן (ה).

3. במקרה שבו נקבע ערך למטר מרובע גולמי לפי סעיפים קטנים (ב) עד (ה) אך השמאי הממשלתי מצא, על פי עקרונות וכללי שומה מקובלים או לפי כללים שקבע לעניין זה שר המשפטים בתקנות, כי הערך שנקבע חורג באופן משמעותי מערך סביר בנסיבות העניין.

מתן האפשרות להפעיל בקרה ולקבוע ערכים אחרים על ידי השמאי הממשלתי הראשי, מטרתו להבטיח שעל אף שסעיף 13(ב) עד (ה) המוצע קובע נוסחאות לקביעת ערך למטר מרובע גולמי ומכיוון שאין המדובר בכללי שמאות רגילים המביאים לקביעת הערך, תיעשה בקרה על הערכים שנמצאו. בקרה כאמור תיעשה על פי עקרונות וכללי שומה מקובלים או לפי כללים שיקבע שר המשפטים לעניין זה. כך, אם לאחר הבקרה כאמור תוצאת הדברים היא שהמדובר בערך החורג באופן ניכר מערך סביר, ייקבע הערך באותו הגוש בידי השמאי הממשלתי הראשי בהתאם לעקרונות וכללי שומה מקובלים שעליהם יחליט, או כללים שיקבע שר המשפטים לעניין זה.

סעיף 14 מוצע לקבוע כי במקרים שבהם נקבע ערך למטר מרובע גולמי לפי עקרונות וכללי שומה מקובלים או לפי כללים שקבע שר המשפטים, כאמור בסעיף 13(ו) המוצע, יציין זאת המנהל ברשימת הגושים, לצד הערך למטר מרובע דירתי שנקבע על בסיסו, והרואה

הנבדק, באופן שעסקאות שהתקיימו בגושים הגובלים יובאו גם הן בחשבון כאשר מחושב ערך למטר מרובע גולמי לפי סעיפים קטנים (ב) או (ג).

ל ס ע י פ ק ט נ (ה)

מוצע כי אם לא ניתן לקבוע את הערך למטר מרובע גולמי לפי סעיפים קטנים (ב) עד (ד) המוצעים רק בשל כך שקיימת שונות גדולה מדי בין עסקאות הייחוס שאותרו (כלומר – לא מתקיים תנאי פיזור הנתונים האמור בסעיף קטן (ב)3 או (ג)3) יחושב הערך למטר מרובע גולמי וייבחן תנאי פיזור הנתונים האמור לפי סעיפים קטנים (ב), (ג) או (ד), לפי העניין, לפי ממוצע המחירים בעשירונים 3 עד 8 (כלומר בניכוי עשירונים 1, 2, 9 ו-10). זאת מתוך הנחה כי במקרים שבהם השונות גבולית, יכול שינוי הממוצע, כך שיתייחס רק לעשירונים 3 עד 8, להביא לכך שתנאי פיזור הנתונים יתקיים, והמשמעות היא שיהיה ניתן לקבוע ערך למטר מרובע גולמי על בסיס העסקאות הידועות.

ל ס ע י פ ק ט נ (ו)

מוצע כי במקרים המפורטים להלן יקבע השמאי הממשלתי את הערך למטר מרובע גולמי לאותו גוש על פי עקרונות וכללי שומה מקובלים או על פי כללים שיקבע שר המשפטים בתקנות:

1. במקרה שבו לא ניתן לקבוע את הערך למטר מרובע גולמי לפי הוראות סעיף קטן (ד) – כלומר גם לאחר הוספת העסקאות לפי דיווחי המנהל (לפי סעיף קטן (ג)) והוספת העסקאות בגושים הגובלים (לפי סעיף קטן (ד)) עדיין אין מספיק עסקאות ייחוס או שהעסקאות הידועות נעשו בחלקה אחת בלבד.

זאת ברשימת הגושים, לצד אותו ערך; הרואה את עצמו נפגע מהקביעה כאמור רשאי להגיש השגה על כך לפני ועדת ההשגות כמשמעותה בפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, בתוך 30 ימים מיום הפרסום; שר המשפטים יקבע הוראות לעניין סדרי הדין להגשת ההשגה, לשמיעתה ולקבלת ההחלטה בה.

15. ערך למטר מרובע גולמי וערך למטר מרובע דירתי ייקבעו בהתאם להוראות לפי פרק זה על אף הוראה סותרת לפי חוק שמאי מקרקעין, התשס"א-2001.¹⁴

פרק ד': עונשין

16. (א) אלה דינם מאסר שנתיים: עונשין

- (1) רוכש שמסר לעוסק במקרקעין, לפי סעיף 4(א), הצהרה שאינה נכונה;
- (2) רוכש או עוסק במקרקעין שמסר למנהל לפי הוראות סעיף 4(ב) הצהרה שאינה נכונה או מסמך אחר הכולל ידיעה שאינה נכונה;
- (3) עוסק במקרקעין שדיווח בדוח התקופתי או בדוח המיוחד על עסקה למכירת דירת מגורים כעסקה החייבת במס בשיעור אפס, לאחר שקיבל הודעה מהמנהל לפי סעיף 5(א) או (ב) כי העסקה אינה עסקה מוטבת;
- (4) עוסק במקרקעין שלא הגיש דוח משלים לפי הוראות סעיף 5(ג);
- (5) עוסק במקרקעין שדיווח בדוח התקופתי או בדוח המיוחד על עסקה למכירת דירת מגורים כעסקה החייבת במס בשיעור אפס, בלי שהוגשו למנהל ההצהרות והמסמכים לפי סעיף 4, בניגוד להוראות סעיף 6;
- (6) רוכש דירת מגורים בעסקה מוטבת שמכר את זכויותיו בדירה בתוך חמש שנים מהמועד שהדירה נמסרה לחזקתו ולא מסר למנהל הצהרה לפי הוראות סעיף 8(ב).

ד ב ר י ה ס ב ר

משמעותית עם הצהרות עצמיות של העוסק במקרקעין והרוכש.

מוצע לקבוע עבירה שבצדה עונש של שנתיים מאסר על רוכש או עוסק במקרקעין שמגיש הצהרות לפי החוק המוצע שאינן נכונות וכן על עוסק במקרקעין המצהיר על עסקה כעסקה מוטבת החייבת במס אפס, בלי שהתקיימו התנאים לכך לפי החוק המוצע.

עוד מוצע, לקבוע עבירה חמורה יותר, כמוסבר בדברי ההסבר לסעיף 9 המוצע, שבצידה עונש מאסר של חמש שנים או כפל הקנס הקבוע בסעיף 61(א) (4) לחוק העונשין, התשל"ז-1977, על עוסק במקרקעין שקיבל תשלום או טובת הנאה, בניגוד להוראות הסעיף האמור או שהתנה את רכישת הדירה בתנאי, בניגוד להוראות אותו סעיף.

יובהר, כי לצד עבירות אלה, יחולו גם כל העבירות לפי חוק מס ערך מוסף, בהתאם לעובדות ולנסיבות המקרה. כך למשל, מובן כי דיווח על עסקה כחייבת במע"מ בשיעור אפס, בלי שהתקיימו התנאים לכך לפי החוק המוצע, הוא דיווח בלתי תקין ואסור גם לפי חוק מע"מ. סעיף 33 המוצע מבהיר את התחולה המשלימה של חוק מע"מ.

עצמו נפגע מקביעה זו רשאי להגיש השגה על כך לפני ועדת ההשגות כמשמעותה בפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, בתוך 30 ימים מיום הפרסום. עוד מוצע כי שר המשפטים יקבע הוראות לעניין סדרי הדין להגשת ההשגה, לשמיעתה ולקבלת ההחלטה בה.

סעיף 15 כפי שהוסבר בחלק הכללי לדברי ההסבר לסעיפים 10 עד 15 המוצעים, הנוסחאות הקבועות בפרק האמור אינן מייצגות מנגנון שמאות מקובל ועל כן פרמטרים אחרים המאפיינים ומבדלים דירה מרעותה, לא יקבלו התייחסות ספציפית בקביעת הערך למטר מרובע דירתי, ויכללו בטווח הממוצע אשר ייקבע.

לפיכך, מכיוון שאין המדובר במנגנון שמאות, מוצע להבהיר כי אין תחולה לעקרונות ולכללים שנקבעו לפי חוק שמאי מקרקעין, התשס"א-2001, אם הם סותרים את הקבוע בפרק ג' המוצע, וכי הערך למטר מרובע גולמי והערך למטר מרובע דירתי ייקבעו רק על פי הקבוע בפרק האמור.

סעיף 16 לסעיף קטן (א)

מוצע לקבוע כמה עבירות ייחודיות לחוק המוצע, מן הטעם שמדובר בשילוב של הטבת מס

¹⁴ ס"ח התשס"א, עמ' 436.

(ב) עוסק במקרקעין שקיבל תשלום או טובת הנאה, בניגוד להוראות סעיף 9 או שהתנה את רכישת דירת המגורים בתנאי, בניגוד להוראות הסעיף האמור, דינו – מאסר חמש שנים או כפל הקנס הקבוע בסעיף 61(א)4 לחוק העונשין, התשל"ז-1977¹⁵.

פרק ה': עיצום כספי

17. **עיצום כספי** הפר עוסק במקרקעין הוראה מההוראות לפי חוק זה, כמפורט להלן, רשאי המנהל להטיל עליו עיצום כספי לפי הוראות פרק זה בשיעור של 50% מסכום מס ערך מוסף החל על העסקה שבקשר אליה נעשתה ההפרה:

(1) מסר למנהל לפי הוראות סעיף 4(ב) הצהרה שאינה נכונה או מסמך אחר הכולל ידיעה שאינה נכונה;

(2) דיווח ברוח התקופתי או ברוח המיוחד על עסקה למכירת דירת מגורים כעסקה החייבת במס בשיעור אפס, לאחר שקיבל הודעה מהמנהל לפי סעיף 5(א) או (ב) כי העסקה אינה עסקה מוטבת;

(3) לא הגיש דוח משלים לפי הוראות סעיף 5(ג);

(4) דיווח ברוח התקופתי או ברוח המיוחד על עסקה למכירת דירת מגורים כעסקה החייבת במס בשיעור אפס, בלי שהוגשו למנהל ההצהרות והמסמכים לפי סעיף 4, בניגוד להוראות סעיף 6.

18. **הודעה על כוונת חיוב** (א) היה למנהל יסוד סביר להניח כי עוסק במקרקעין הפר הוראה מההוראות לפי חוק זה כאמור בסעיף 17 (בפרק זה – המפר), ובכוונתו להטיל עליו עיצום כספי לפי אותו סעיף, תימסר למפר הודעה על הכוונה להטיל עליו עיצום כספי (בפרק זה – הודעה על כוונת חיוב).

(ב) בהודעה על כוונת חיוב יציין המנהל, בין השאר, את אלה:

(1) המעשה או המחדל (בפרק זה – המעשה) המהווה את ההפרה;

(2) סכום העיצום הכספי והתקופה לתשלומו;

(3) זכותו של המפר לטעון את טענותיו לפני המנהל, לפי הוראות סעיף 19;

(4) הסמכות להוסיף על שיעור העיצום הכספי בשל הפרה חוזרת, לפי הוראות סעיף 21.

19. **זכות טיעון** מפר שנמסרה לו הודעה על כוונת חיוב לפי הוראות סעיף 18 רשאי לטעון את טענותיו, בכתב, לפני המנהל, לעניין הכוונה להטיל עליו עיצום כספי ולעניין סכומו, בתוך 30 ימים ממועד מסירת ההודעה.

ד ב ר י ה ס ב ר

המוצע שיעור העיצום שיוטל יהיה 50% מסכום המס החל על העסקה שבקשר אליה נעשתה ההפרה. בכך, מייחסת הצעת החוק חשיבות רבה להתנהלות תקינה של העוסקים במקרקעין בקשר לעסקאות למכירת דירות מגורים מוטבות, וזאת, כפי שהוסבר לעיל, בשל גודל ההטבה הניתנת ומנגנון ההצהרה העצמית המוצע.

לעניין זה יובהר כי הסמכות להטיל עיצום כספי כפופה לכללי המשפט המינהלי, בין השאר בכל הנוגע לסוג הראיות הנדרשות לשם הפעלתה ולדיות הראיות. נוסח ההוראות המעגנות את הסמכות להטיל עיצום כספי

סעיפים כדי לשפר את ביצוע האכיפה ויכולת ההרתעה, 17 עד 30 ובהתאם למגמה בתחום האכיפה החלופית בידי רשויות פיקוח ואסדרה שונות בישראל, מוצע להסמיך את המנהל להטיל סנקציה מינהלית של עיצום כספי, בגין הפרות הוראות החוק המוצע בידי עוסקים במקרקעין, המפורטות בפסקאות (1) עד (4) של סעיף 17 המוצע ובהן: מסירת הצהרות למנהל שאינן נכונות, דיווח על עסקה למכירת דירת מגורים כעסקה החייבת במס בשיעור אפס בלי שהוגשו הצהרות למנהל לפי סעיף 4 או לאחר שהמנהל מסר הודעה כי העסקה אינה עסקה מוטבת, ואי-הגשת דוח משלים לפי הוראות סעיף 5(ג). על פי

¹⁵ ס"ח התשל"ז, עמ' 226.

20. (א) המנהל יחליט, לאחר ששקל את טענות המפר שנטענו לפי הוראות סעיף 19, החלטת המנהל ודרישת תשלום אם להטיל על המפר עיצום כספי, ורשאי הוא להפחית את סכום העיצום הכספי לפי הוראות סעיף 22.
- (ב) החליט המנהל לפי הוראות סעיף קטן (א) –
- (1) להטיל על המפר עיצום כספי – ימסור לו דרישה, בכתב, לשלם את העיצום הכספי (בפרק זה – דרישת תשלום), שבה יציין, בין השאר, את סכום העיצום הכספי המעודכן ואת התקופה לתשלום;
- (2) שלא להטיל על המפר עיצום כספי – ימסור לו הודעה על כך, בכתב.
- (ג) בדרישת התשלום או בהודעה, לפי סעיף קטן (ב), יפרט המנהל את נימוקי החלטתו.
- (ד) לא טען המפר את טענותיו לפי הוראות סעיף 19 בתוך התקופה האמורה באותו סעיף, יראו את ההודעה על כוונת חיוב, בתום אותה תקופה, כדרישת תשלום שנמסרה למפר במועד האמור.
21. בהפרה חוזרת ייווסף על העיצום הכספי הקבוע לאותה הפרה, סכום השווה לעיצום הכספי כאמור; לעניין זה, "הפרה חוזרת" – הפרת הוראה מההוראות לפי חוק זה, כאמור בסעיף 17, בתוך שנתיים מהפרה קודמת של אותה הוראה שבשלה הוטל על המפר עיצום כספי או שבשלה הורשע.
22. (א) המנהל אינו רשאי להטיל עיצום כספי בסכום הנמוך מהסכום האמור בסעיף 17, אלא לפי הוראות סעיף קטן (ב).
- (ב) שר האוצר, בהסכמת שר המשפטים, רשאי לקבוע מקרים, נסיבות ושיקולים, שבשלהם יהיה ניתן להטיל עיצום כספי בסכום הנמוך מהסכום האמור בסעיף 17, ובשיעורים שיקבע.
23. (א) העיצום הכספי יהיה לפי סכומו המעודכן ביום מסירת דרישת התשלום, ולגבי מפר שלא טען את טענותיו לפני המנהל כאמור בסעיף 20(ד) – ביום מסירת ההודעה על כוונת חיוב; הגוש ערעור לבית משפט לפי סעיף 28 ועוכב תשלומו של העיצום הכספי בידי המנהל או בית המשפט – יהיה העיצום הכספי לפי סכומו המעודכן ביום ההחלטה בערעור.
24. המפר ישלם את העיצום הכספי בתוך 30 ימים מיום מסירת דרישת התשלום כאמור בסעיף 20.
25. לא שילם המפר עיצום כספי במועד, ייווסף על העיצום הכספי לתקופת הפיגור, הפרשי הצמדה וריבית כהגדרתם בסעיף 93 לחוק מס ערך מוסף (בפרק זה – הפרשי הצמדה וריבית), עד לתשלומו.

ד ב ר י ה ס ב ר

(ייעול אמצעי הגבייה ודיווח), התשע"ג–2013 (הצעות חוק הממשלה, מס' 771, התשע"ג, עמ' 882), שבה הוצע להוסיף לחוק מס ערך מוסף פרק של עיצומים כספיים באותו מתווה המוצע בהצעת חוק זו, וזאת לגבי עבירות לפי סעיף 117(א)(3) או (5) לחוק האמור – מסירת ידיעה לא נכונה או לא מדויקת, בלא הסבר סביר, והוצאת חשבונית מס בלא זכאות לעשות זאת. פרק ה' המוצע שעניינו עיצום כספי בא בהמשך להצעה זו.

וההוראות המסדירות את אופן הפעלת הסמכות תואם לנוסח הוראות מקבילות המעוגנות בחקיקה עדכנית לעניין הטלת עיצום כספי.

יובהר, כי הטלת העיצום תהיה רק על העוסקים במקרקעין, בשל העובדה כי מנגנון העיצומים אינו מתאים להפעלה כנגד רוכשים שאינם מפקחים באופן סדיר על ידי רשויות המס.

עוד יצוין, כי לאחרונה עברה בכנסת בקריאה ראשונה הצעת חוק להעמקת גביית המסים והגברת האכיפה

26. גבייה
עיצום כספי ייגבה לאוצר המדינה ועל גבייתו תחול פקודת המסים (גבייה)¹⁶.
27. עיצום כספי בשל הפרה לפי חוק זה ולפי חוק אחר
על מעשה אחד המהווה הפרה של הוראה מההוראות לפי חוק זה המנויות בסעיף 17 ושל הוראה מההוראות לפי חוק אחר, לא יוטל יותר מעיצום כספי אחד.
28. ערעור
(א) על החלטה סופית של המנהל לפי פרק זה ניתן לערער לבית משפט השלום שבו יושב נשיא בית משפט השלום; ערעור כאמור יוגש בתוך 30 ימים מיום שבו נמסרה למפר הודעה על ההחלטה.
(ב) אין בהגשת ערעור לפי סעיף קטן (א) כדי לעכב את תשלום העיצום הכספי, אלא אם כן הסכים לכך המנהל או אם בית המשפט הורה על כך.
(ג) החליט בית המשפט לקבל ערעור שהוגש לפי סעיף קטן (א), לאחר ששולם העיצום הכספי, והורה על החזרת סכום העיצום הכספי ששולם או על הפחתת העיצום הכספי, יוחזר הסכום ששולם או כל חלק ממנו שהופחת, לפי העניין, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית, מיום תשלומו עד יום החזרתו.
29. פרסום
(א) הטיל המנהל עיצום כספי לפי פרק זה, יפרסם באתר האינטרנט של רשות המסים את הפרטים שלהלן, בדרך שתבטיח שקיפות לגבי הפעלת שיקול דעתו בקבלת ההחלטה להטיל עיצום כספי:
(1) דבר הטלת העיצום הכספי;
(2) מהות ההפרה שבשלה הוטל העיצום הכספי ונסיבות ההפרה;
(3) סכום העיצום הכספי שהוטל;
(4) אם הופחת העיצום הכספי – הנסיבות שבשלהן הופחת סכום העיצום ושיעור ההפחתה;
(5) פרטים נוספים הנוגעים לעניין שקבע שר האוצר, בהסכמת שר המשפטים.
(ב) הוגש ערעור לפי סעיף 28, יפרסם המנהל את דבר הגשת הערעור ואת תוצאותיו.
(ג) על אף האמור בסעיף זה, לא יפרסם המנהל פרטים שהם בגדר מידע שרשות ציבורית מנועה מלמסור לפי סעיף 9(א) לחוק חופש המידע, התשנ"ח-1998¹⁷, וכן רשאי הוא שלא לפרסם פרטים לפי סעיף זה שהם בגדר מידע שרשות ציבורית אינה חייבת למסור לפי סעיף 9(ב) לחוק האמור.
(ד) פרסום כאמור בסעיף זה בעניין עיצום כספי שהוטל על תאגיד יהיה לתקופה של ארבע שנים, ובעניין עיצום כספי שהוטל על יחיד – לתקופה של שנתיים ושישה חודשים.
(ה) שר האוצר רשאי לקבוע דרכים נוספות לפרסום הפרטים האמורים בסעיף זה.
30. שמירת אחריות פלילית
(א) תשלום עיצום כספי לפי פרק זה לא יגרע מאחריותו הפלילית של אדם בשל הפרת הוראה מההוראות לפי חוק זה, המנויות בסעיף 17, המהווה עבירה.
(ב) שלח המנהל למפר הודעה על כוונת חיוב בשל הפרה המהווה עבירה כאמור בסעיף קטן (א), לא יוגש נגדו כתב אישום בשל אותה הפרה, אלא אם כן התגלו עובדות חדשות המצדיקות זאת.

¹⁶ חוקי א"י, כרך ב' עמ' (ע) 1374, (א) 1399.

¹⁷ ס"ח התשנ"ח, עמ' 226.

(ג) הוגש נגד אדם כתב אישום בשל הפרה המהווה עבירה כאמור בסעיף קטן (א), לא ינקוט נגדו המנהל הליכים לפי פרק זה בשל אותה הפרה, ואם הוגש כתב אישום בנסיבות האמורות בסעיף קטן (ב) לאחר שהמפר שילם עיצום כספי – יוחזר לו הסכום, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום תשלום הסכום עד יום החזרתו.

פרק ו': שונות

31. לא ייתן המנהל אישור לפי סעיף 16(א) לחוק מיסוי מקרקעין, לצורך רישום בפנקס המקרקעין של מכירת זכות במקרקעין המפורטת בפסקה (1) או (2), אלא אם כן מתקיים המפורט לצדה:
- (1) מכירת זכות בדירת מגורים שדווח לגביה בדוח תקופתי או בדוח מיוחד כעסקה החייבת במס בשיעור אפס – ניתן לגביה אישור המנהל לפי סעיף 5 כי היא עסקה מוטבת, ואם החליט המנהל לפי הסעיף האמור כי אינה עסקה מוטבת – שולם המס החל בשלה כאמור באותו סעיף;
- (2) מכירת זכות בדירת מגורים על ידי מי שרכש אותה בעסקה מוטבת לפני תום חמש שנים מיום קבלת החזקה בה – שולם המס החל בשלה לפי סעיף 8(א).
32. הטבת מס לפי סעיף 3 לא תינתן לרוכש אחד יותר מפעם אחת; לעניין זה, יראו רוכש ובן זוגו, למעט בן זוג הגר בדרך קבע בנפרד – כרוכש אחד.
33. הוראות חוק מס ערך מוסף החלות לעניין מס בשיעור אפס החל על עסקה כאמור בסעיף 30 לחוק האמור, לרבות ההוראות לעניין גבייה, דיווח, פיקוח, תפיסה, חקירה ועונשין, יחולו על מס בשיעור אפס החל על עסקה מוטבת לפי חוק זה, והכול אלא אם כן נקבע אחרת בחוק זה.
34. שר האוצר ממונה על ביצועו של חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות לביצועו.
35. בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, בסעיף 69א –
- (1) אחרי סעיף קטן (ב) יבוא:

ד ב ר י ה ס ב ר

- סעיף 31** סעיף 16 לחוק מיסוי מקרקעין קובע, כי מכירת זכות במקרקעין לא תירשם בפנקס המקרקעין, אלא אם כן אישר המנהל שהיא פטורה ממס לפי חוק מיסוי מקרקעין (מס שבח או מס רכישה, לפי העניין) או ששולם המס האמור. מטרת הסעיף ליצור כלי אפקטיבי לגביית המס החל בשל מכירת הזכות במקרקעין או רכישתה.
- כדי לאכוף גם את גביית מס ערך מוסף במקרה שעסקה למכירת דירת מגורים חייבת במס כאמור, מוצע לקבוע כי המנהל לא ייתן אישור שלפיו שולם המס לפי חוק מיסוי מקרקעין, לעניין מכירת זכות בדירת מגורים שדווח לגביה בדוח התקופתי או בדוח המיוחד כעסקה החייבת במס בשיעור אפס, אלא אם כן ניתן לגביה אישור המנהל לפי סעיף 5 המוצע כי היא עסקה מוטבת, ואם החליט המנהל לפי הסעיף האמור כי אינה עסקה מוטבת – שולם המס החל בשלה כאמור בסעיף 5 המוצע.
- כמו כן מוצע לקבוע כי המנהל לא ייתן אישור על תשלום המס לפי חוק מיסוי מקרקעין לעניין מכירת זכות בדירת מגורים על ידי מי שרכש אותה בעסקה מוטבת, לפני תום חמש שנים מיום קבלת החזקה בה, אלא אם כן שולם המס החל בשלה לפי סעיף 8(א) המוצע.
- סעיף 32** מוצע להבהיר כי הטבת מס לפי סעיף 3 המוצע לא תינתן לרוכש אחד יותר מפעם אחת. לעניין זה, יראו רוכש ובן זוגו, למעט בן זוג הגר בדרך קבע בנפרד – כרוכש אחד.
- סעיף 33** מוצע להבהיר כי הוראות חוק מס ערך מוסף החלות לעניין מס בשיעור אפס החל על עסקה כאמור בסעיף 30 לחוק האמור, לרבות ההוראות לעניין גבייה, דיווח, פיקוח, תפיסה, חקירה ועונשין יחולו על מס בשיעור אפס שחל על עסקה מוטבת לפי החוק המוצע, והכול אלא אם כן נקבע אחרת בחוק המוצע.
- סעיף 35** לצורך הבטחת פיקוח יעיל על ביצוע הוראות החוק המוצע והצלבת נתוני העסקאות המדווחים בדוחות מס ערך מוסף אל מול החלטות המנהל לגבי עסקה מוטבת, כאמור בסעיף 5 להצעת החוק, מוצע לתקן את סעיף 69א לחוק מס ערך מוסף שעניינו "פרטי דוח מיוחד לעוסק החייב בדיווח מפורט" ולחייב עוסק במקרקעין המוכר דירת מגורים מוטבת בעסקה מוטבת להגיש דוח מיוחד של עוסק החייב בדיווח מפורט, לפי הוראות הסעיף האמור. כמו כן מוצע לקבוע כי עוסק כאמור

"(ב1) בעסקה מוטבת כאמור בסעיף 3 לחוק מס ערך מוסף (הטבה במס בעסקה לרכישת דירת מגורים מוטבת), התשע"ד-2014, יפרט העוסק גם את פרטי הרוכש, ואם היו בעסקה כמה רוכשים – יפרט העוסק את פרטי הרוכשים בדרך שיקבע המנהל";

(2) בסעיף קטן (ז1), אחרי פסקה (3) יבוא:

"(4) הוא עוסק במקרקעין המוכר דירת מגורים מוטבת בעסקה מוטבת כאמור בסעיף 3 לחוק מס ערך מוסף (הטבה במס בעסקה לרכישת דירת מגורים מוטבת), התשע"ד-2014."

36. תחילתו של חוק זה, למעט פרק ג', ביום ו' באלול התשע"ד (1 בספטמבר 2014), והוא יחול על עסקה מוטבת שיום המכירה בה חל ביום האמור ואילך.

37. הוראות חוק זה לא יחולו על עסקאות למכירת דירות מגורים בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל (בסעיף זה – המועצה) מס' 1295 מיום ו' בחשון התשע"ד (14 באוקטובר 2013), בהתאם להחלטת מועצה המאפשרת הקצאת מקרקעין במכרז שבמסגרתו נקבע מחירן הסופי של דירות שייבנו על המקרקעין, או בהתאם להחלטה דומה אחרת של המועצה, ועסקאות כאמור לא יובאו בחשבון לעניין חישוב ערך למטר מרובע דירתי לפי הוראות פרק ג'.

38. תקנות ראשונות לפי פסקה (2) להגדרה "דירת מגורים מוטבת" יותקנו בתוך 7 ימים מיום פרסומו של חוק זה; לא הותקנו תקנות ראשונות כאמור בתוך התקופה האמורה, רשאי שר האוצר, בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון, להתקין תקנות ראשונות כאמור.

ד ב ר י ה ס ב ר

מקרקעין במכרז שבמסגרתו נקבע מחירן הסופי של דירות שייבנו על המקרקעין ("מחיר מטרה"), או להחלטה דומה אחרת של המועצה, וכי עסקאות כאמור לא יובאו בחשבון לעניין חישוב ערך למטר מרובע דירתי לפי הוראות פרק ג' המוצע. זאת, הואיל ומדובר במקרים שבהם ניתנת כבר הנחה על רכישת הקרקע.

סעיף 38 על פי פסקה (2) להגדרה "דירת מגורים מוטבת", דירת מגורים מוטבת היא דירה שהמפרט שלה עומד, ביום המכירה, בתנאים שקבע לעניין זה שר השיכון, בהסכמת שר האוצר. בשל חשיבות התקנות לעניין זה ולצורך הפעלת החוק ביום התחילה, מוצע לקבוע כי תקנות כאמור יותקנו לראשונה עד תום 7 ימים מיום פרסומו של החוק המוצע. אם שר הבינוי והשיכון לא יתקין תקנות ראשונות עד תום התקופה האמורה מוצע להסמיך את שר האוצר, בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון, להתקין תקנות ראשונות כאמור.

יהיה חייב לפרט בדוח המיוחד את פרטי הרוכש ואם היו בעסקה כמה רוכשים – לפרט את פרטיהם בדרך שיקבע המנהל.

סעיף 36 מוצע לקבוע כי תחילתו של החוק המוצע, למעט פרק ג' שבו, תהיה ביום (1 בספטמבר 2014), והוא יחול על עסקאות מוטבות שיום המכירה שלהן ביום האמור ואילך.

יובהר, כי תחילתו של פרק ג' המוצע, שעניינו בקביעת ערך למטר מרובע דירתי, תהיה ביום פרסומו של החוק המוצע, וזאת כדי לאפשר את ההיערכות הנדרשת לצורך כניסת החוק לתוקף ביום התחילה.

סעיף 37 מוצע לקבוע כי הוראות החוק המוצע לא יחולו על עסקאות למכירת דירות מגורים בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל (בסעיף זה – המועצה) מס' 1295 מיום ו' בחשון התשע"ד (14 באוקטובר 2013) ("מחיר למשתכן"), להחלטת מועצה המאפשרת הקצאת

