

**הצעת חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (תיקון מס' 9),
התשע"ז-2017**

הצעת חוק זו היא מיזוג של שתי הצעות חוק:

1. הצעת חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (תיקון מס' 8 והוראת שעה), התשע"ו-2016, מטעם הממשלה – נדונה בכנסת בקריאה הראשונה ביום כ"ז בתמוז התשע"ו (2 באוגוסט 2016), והועברה לוועדת הכספים;
2. הצעת חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (תיקון – קדימות קונה בהחזר מס ערך מוסף), התשע"ו-2016, מטעם חברי הכנסת – נדונה בכנסת בדיון המוקדם ביום י"ג באדר ב' התשע"ו (23 במרס 2016), והועברה לוועדת הכספים.

בהתאם להוראות סעיף 84(ד) לתקנון הכנסת, החליטה ועדת הכנסת לאשר את מיזוגן והבאתן של הצעות החוק כהצעת חוק אחת לקריאה השנייה ולקריאה השלישית.

הצעת החוק מוגשת – ללא הסתייגויות – לקריאה השנייה ולקריאה השלישית ביום י"ז באדר התשע"ז (15 במרס 2017).

להצעת החוק לא הוגשו בקשות רשות דיבור.

יוזם הצעת החוק הפרטית: חבר הכנסת יואב קיש

הצעת חוק לקריאה השנייה ולקריאה השלישית

מספר פנימי: 2006830-3059
נספח מס' מ-1077/א'
(פ/20/2423)

חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (תיקון מס' 9), התשע"ז-2017

- תיקון סעיף 1 .1 בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974¹ (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 1 –
- (1) בהגדרה "דירה", בסופה יבוא "לרבות חלקים מסוימים מהרכוש המשותף הצמודים להם כאמור בסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969";
- (2) בהגדרה "הלוואה לרכישת דירה", במקום "שתאגיד בנקאי או תאגיד אחר" יבוא "שתאגיד בנקאי, מבטח או תאגיד אחר";
- (3) אחרי ההגדרה "הלוואה לרכישת דירה" יבוא:
- "חוק הפיקוח על הביטוח" – חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981;";
- (4) בהגדרה "ליווי פיננסי", אחרי "תאגיד בנקאי" יבוא "או על ידי מבטח" ואחרי "התאגיד הבנקאי" יבוא "או המבטח";
- (5) אחרי ההגדרה "ליווי פיננסי" יבוא:
- "מבטח" – כהגדרתו בחוק הפיקוח על הביטוח;";
- (6) אחרי ההגדרה "ממונה" יבוא:
- "הממונה על שוק ההון" – הממונה כהגדרתו בחוק הפיקוח על הביטוח;";
- (7) בהגדרה "המפקח" ו"הוראות ניהול בנקאי תקין", במקום "המפקח" יבוא "המפקח על הבנקים";
- (8) במקום ההגדרה "תאגיד בנקאי מלווה" יבוא:

¹ ס"ח התשל"ה, עמ' 14; התשע"ז, עמ' 1262.

"תאגיד מלווה" – תאגיד בנקאי או מבטח, לפי העניין, הנותן ליווי פיננסי;".

תיקון סעיף 2 .2 בסעיף 2 לחוק העיקרי –

(1) בפסקה (1) –

(א) אחרי "על חשבון המחיר" יבוא "למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה";

(ב) אחרי "המפקח" יבוא "על הבנקים";

(2) בפסקה (2) –

(א) המילים "כהגדרתו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981" והמילים "ביטוח וחסכון כמשמעותו בחוק האמור" – יימחקו;

(ב) במקום "להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1)" יבוא "להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1)";

(3) בפסקה (3), במקום "להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (1)" יבוא "להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1)";

תיקון סעיף 1א2 .3 בסעיף 1א2(ב) לחוק העיקרי, אחרי "תאגיד בנקאי" יבוא "או מבטח".

תיקון סעיף ג2 .4 בסעיף ג2 לחוק העיקרי –

(1) במקום סעיף קטן (א) יבוא:

"(א) בסעיף זה –

"תאגיד בנקאי" – תאגיד בנקאי שהמציא ערבות בנקאית כאמור בסעיף 2(1), בין שהוא תאגיד מלווה ובין שאינו תאגיד מלווה;

"מבטח" – מבטח שהמציא פוליסת ביטוח כאמור בסעיף 2(2), בין שהוא תאגיד מלווה ובין שאינו תאגיד מלווה.";

(2) בסעיף קטן (ב) –

(א) בפסקה (1), במקום הסיפה החל במילים "אם הערבות הבנקאית" יבוא "אם הערבות הבנקאית או פוליסת הביטוח ניתנו על ידי תאגיד בנקאי או מבטח, שהוא תאגיד מלווה";

(ב) בפסקה (2), במקום "כאמור בפסקה (2) להגדרה "תאגיד בנקאי" יבוא "שאינו תאגיד מלווה";

(ג) בפסקה (3), בסופה יבוא "שאינו תאגיד מלווה".

תיקון סעיף 33 .5 בסעיף 33 לחוק העיקרי –

(1) בסעיף קטן (א), במקום "תאגיד בנקאי מלווה" יבוא "תאגיד מלווה";

(2) בסעיף קטן (ב), במקום "התאגיד הבנקאי המלווה" יבוא "התאגיד המלווה", ובמקום "כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין" יבוא "כפי שיקבע המפקח על הבנקים בהוראות ניהול בנקאי תקין – לגבי תאגיד מלווה שהוא תאגיד בנקאי, או כפי שיקבע הממונה על שוק ההון בהוראות לפי סעיף 2(ב) לחוק הפיקוח על הביטוח – לגבי תאגיד מלווה שהוא מבטח";

(3) בסעיף קטן (ג), במקום "התאגיד הבנקאי המלווה" יבוא "התאגיד המלווה", ובמקום "כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין" יבוא "כפי שיקבע המפקח על הבנקים או הממונה על שוק ההון בהוראות כאמור בסעיף קטן (ב)";

(4) בסעיף קטן (ד), במקום "לתאגיד הבנקאי המלווה" יבוא "לתאגיד המלווה", ובמקום "ערבות בנקאית לטובת הקונה" יבוא "ערבות בנקאית כאמור בסעיף 2(1) או פוליסת ביטוח כאמור בסעיף 2(2), לטובת הקונה";

(5) בסעיף קטן (ה) –

(א) במקום "תאגיד בנקאי מלווה" יבוא "תאגיד מלווה", אחרי "ערבות בנקאית" יבוא "או פוליסת ביטוח", ואחרי "מאחריותו של תאגיד בנקאי" יבוא "או מבטח".

(ב) אחרי "הסדר השוברים" יבוא "למעט רכיב המע"מ כהגדרתו בסעיף 1ג3 הנכלל בכספים אלה".

תיקון סעיף 33 .6 בסעיף 33 לחוק העיקרי, ברישה, במקום "תאגיד בנקאי או תאגיד אחר" יבוא "תאגיד בנקאי, מבטח או תאגיד אחר".

הוספת סעיפים 1ג3 7. אחרי סעיף 3ג לחוק העיקרי יבוא :

2ג3-ו

1ג3. "שעבוד ראשון של נתן מוכר בטוחה כאמור בסעיף 12(1) או 2(2), תהיה זכות המוכר לקבלת החזר רכיב המע"מ ששולם, במקרה של מימוש הבטוחה, משועבדת בשעבוד ראשון לטובת המדינה; לעניין זה, "רכיב המע"מ" – מס הערך המוסף הנכלל במחיר הדירה, בשיעור החל לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975², במועד כל תשלום מאת הקונה למוכר.

2ג3. (א) השבת רכיב המע"מ 2ג3. (א) בסעיף זה – בעת מימוש בטוחה

"בטוחה" – ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח כאמור בסעיף 12(1) או 2(2);

"רכיב המע"מ" – כהגדרתו בסעיף 1ג3;

"הקרן" – הקרן שהוקמה לפי סעיף קטן (ג).

(ב) מומשה בטוחה בנסיבות האמורות בסעיף 12(1) או 2(2), תשיב הקרן לקונה, באמצעות התאגיד הבנקאי או המבטח שהמציא את הבטוחה, סכום בגובה רכיב המע"מ לגבי כל תשלום מאת הקונה למוכר אשר בשלו ניתנה הבטוחה, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 1א3 על הכספים שהובטחו כאמור בסעיף 12(1) או 2(2), בהתאם להוראות אלה:

(1) התאגיד הבנקאי או המבטח יפנה, לא יאוחר משבעה ימים ממועד המימוש, בבקשה לקבל מהקרן סכום בגובה רכיב המע"מ;

(2) בתוך 14 ימים ממועד פניית התאגיד הבנקאי או המבטח כאמור בפסקה (1), יועבר הסכום בגובה רכיב המע"מ מהקרן לתאגיד הבנקאי או למבטח;

² ס"ח התשל"ו, עמ' 52.

(3) עם קבלת הסכום בגובה רכיב המע"מ מהקרן יעבירו התאגיד הבנקאי או המבטח לידי הקונה.

(ג) החשב הכללי של משרד האוצר יקים, במשרד האוצר, קרן שמטרתה השבת סכומים בגובה רכיב המע"מ לקונים, בעת מימוש בטוחות, בהתאם להוראות סעיף זה; הודעה בדבר הקמת הקרן תפורסם ברשומות.

(ד) החשב הכללי, בהסכמת המפקח על הבנקים והממונה על שוק ההון, יתקין את תקנון הקרן; בתקנון כאמור ייקבעו, בין השאר, הוראות בדבר פעולות הקרן, נוהלי הגשת בקשות לקרן והטיפול בהן וסדרי עבודתה של הקרן; תקנון הקרן יפורסם באתר האינטרנט של משרד האוצר.

8. תיקון סעיף 3ד בסעיף 3ד לחוק העיקרי –

(1) בסעיף קטן (ד), במקום "לביור המפקח" יבוא "לביור המפקח על הבנקים";

(2) אחרי סעיף קטן (ד) יבוא:

"(ה) קיבל הממונה פניית ציבור בעניין הנוגע למבטח יעבירה לביור הממונה על שוק ההון; הממונה על שוק ההון יברר את הפנייה לפי הוראות סעיפים 60 עד 62 לחוק הפיקוח על הביטוח, ואם מצא כי היתה מוצדקת, יודיע על כך לפונה, למבטח וכן לממונה; הממונה על שוק ההון יפרט בהודעתו כאמור את ממצאי הביור ואת הדרכים לתיקון הליקויים שמצא."

9. תיקון סעיף 3ה בסעיף 3ה לחוק העיקרי –

(1) האמור בו יסומן "(א)", ובו, במקום "לממונה", סמוך לחתימת חוזה המכר, יבוא "לממונה";

(2) אחרי סעיף קטן (א) יבוא:

"(ב) השר יקבע בתקנות את המועד למסירת הפרטים כאמור בסעיף קטן (א), ורשאי הוא בתקנות כאמור לקבוע פרטים נוספים שעל המוכר למסור לממונה."

תיקון סעיף 3 ז .10 בסעיף 3 ז לחוק העיקרי –

(1) בסעיף קטן (א), במקום "ולמפקח" יבוא "ולמפקח על הבנקים או לממונה על שוק ההון, לפי העניין";

(2) בסעיף קטן (ב), אחרי "שאינו תאגיד בנקאי" יבוא "או מבטח", ובמקום "למפקח" יבוא "למפקח על הבנקים ולממונה על שוק ההון".

החלפת סעיף 3 ח .11 במקום סעיף 3 ח לחוק העיקרי יבוא :

"סמכויות המפקח 3 ח. מצא המפקח על הבנקים או הממונה על שוק ההון על הבנקים כי תאגיד בנקאי או מבטח, לפי העניין, שהוא והממונה על שוק ההון לגבי תאגיד בנקאי או מבטח, לפי העניין, שנתן הלוואה לקונה לרכישת דירה, הפר את חובותיו לפי סעיף 3 ג, רשאי הוא, בלי לגרוע מסמכויותיו על פי כל דין, להורות לתאגיד הבנקאי או למבטח לתקן את ההפרה, וכן רשאי הוא להורות על הדרכים לתיקונה, כפי שימצא לנכון."

תיקון סעיף 3 ט .12 בסעיף 3 ט(א) לחוק העיקרי, במקום "שהמפקח העביר אליו" יבוא "שהמפקח על הבנקים או הממונה על שוק ההון העביר אליו".

תיקון סעיף 4 .13 בסעיף 4(ג)(2) לחוק העיקרי, אחרי "ערבות בנקאית" יבוא "או פוליסת ביטוח".

תיקון סעיף 4 ב .14 בסעיף 4(ב) לחוק העיקרי –

(1) ברישה, במקום "בידי תאגיד בנקאי יטיל המפקח על התאגיד הבנקאי" יבוא "בידי תאגיד בנקאי או מבטח, יטיל המפקח על הבנקים או הממונה על שוק ההון, על התאגיד הבנקאי או המבטח, הכל לפי העניין";

(2) בפסקה (2), אחרי "ערבות בנקאית" יבוא "או פוליסת ביטוח".

תיקון סעיף 4 יד .15 בסעיף 4 יד לחוק העיקרי –

- (1) בכותרת השוליים, בסופה יבוא "או מבטח";
- (2) האמור בו יסומן "א)", ובו, אחרי "למפקח" יבוא "על הבנקים";
- (3) אחרי סעיף קטן (א) יבוא:
- "(ב) הוראות סעיפים 4 עד 4 יג יחולו על מבטח בשינויים אלה: סמכויות הממונה לפי אותם סעיפים יהיו נתונות לממונה על שוק ההון, ועל הודעת חיוב יהיה ניתן לערער לפי הוראות סעיף 92 יב לחוק הפיקוח על הביטוח."
16. תיקון התוספת בתוספת לחוק העיקרי, בפסקה 3, במקום "(לעניין תאגיד בנקאי מלווה)" יבוא "(לעניין תאגיד מלווה)", ובמקום "(לעניין תאגיד בנקאי שאינו תאגיד בנקאי מלווה או מבטח)" יבוא "(לעניין תאגיד בנקאי או מבטח שאינו תאגיד מלווה)";
17. תוקף הוראות שר האוצר ושר הבינוי והשיכון, בהתייעצות עם שר המשפטים ונגיד בנק ישראל ובאישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאים, בתום חמש שנים מיום פרסומו של חוק זה, לקבוע כי הוראות סעיף 2 לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 2(1)(א), 2(2)(ב) ו-3 לחוק זה, סעיף 3 ב לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 5(5)(ב) לחוק זה, וסעיפים 13 ו-23 לחוק העיקרי, כנוסחם בסעיף 7 לחוק זה, יפקעו אם שוכנעו כי התקיים אחד מאלה:
- (1) תכליתן של הוראות הסעיפים האמורים לא הושגה;
- (2) לא ניתן לממש את הוראות הסעיפים האמורים במלואם;
- (3) עלות יישום הוראות הסעיפים האמורים עלתה על התועלת שצמחה מיישום אותן הוראות.
18. תחולה (א) חוק זה יחול לגבי דירה שחווה המכר לגביה נכרת מיום פרסומו של חוק זה ואילך.
- (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) –
- (1) הוראות סעיף 3 ב לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 5 לחוק זה, למעט הוראות סעיף קטן (ה) שבו, כנוסחו בסעיף 5(5)(ב) לחוק זה, יחולו לגבי פרויקט בנייה שהסכם הליווי הפיננסי לגביו נכרת ביום פרסומו של חוק זה ואילך;

(2) הוראות סעיף 2 לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 2(1)(א), (2)(ב) ו- (3) לחוק זה, סעיף 3ב לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 5(5)(ב) לחוק זה, וסעיפים 1ג3 ו-2ג3 לחוק העיקרי, כנוסחם בסעיף 7 לחוק זה, יחולו לגבי פרויקט בנייה שחוזי המכר לגבי כל הדירות הכלולות בו נכרתו במועד הקובע ואילך, וכן יחולו הוראות אותם סעיפים לגבי פרויקט בנייה שחוזי המכר לגבי חלק מהדירות הכלולות בו נכרתו לפני תום חמש שנים מהמועד הקובע וחוזי המכר לגבי יתר הדירות הכלולות בו נכרתו לאחר תום חמש השנים האמורות, אם התקיים האמור בסעיף 17 ותוקפן של הוראות הסעיפים האמורים פקע; לעניין זה –

”פרויקט בנייה” – לרבות בניין שטרם הוחל במכירת דירותיו;

”המועד הקובע” – 15 ימים לאחר פרסום הודעה ברשומות בדבר הקמת הקרו, כאמור בסעיף 2ג3(ג) לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 7 לחוק זה; פרסום הודעה כאמור ייעשה בתום 30 ימים ממועד פרסום חוק זה.
