



רשומות

הצעות חוק

ה מ ש ל ה

23 במרס 2023

1612

א' בניסן התשפ"ג

עמוד

הצעת חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2023

354	ר' (2024), התשפ"ג-2023.....
354	פרק א': מטרת החוק.....
354	פרק ב': הסדרת העיסוק בשירותי תשלום וייזום תשלום.....
488	פרק ג': ייעול הליכי רישוי סביבתי.....
572	פרק ד': גז טבעי.....
582	פרק ה': גמישות ניהולית במערכת החינוך.....
586	פרק ו': פסולת בניין.....
610	פרק ז': בנקאות ואשראי.....
616	פרק ח': יבוא מוצרי מזון.....
644	פרק ט': תיווך בביטוח ובחיסכון פנסיוני.....
654	פרק י': תדרי רדיו.....
658	פרק י"א: הפחתת רגולציה.....
664	פרק י"ב: אנרגיה.....
666	פרק י"ג: ייעול השימוש בתשתיות תחבורה ציבורית.....
668	פרק י"ד: חסמי יבוא.....
670	פרק ט"ו: התחדשות עירונית.....
684	פרק ט"ז: הגברת התחרותיות בענף המזון והטואלטיקה.....
688	פרק י"ז: שמירה על מקרקעי ישראל.....
692	פרק י"ח: ייעול מערכי האבטחה.....
702	פרק י"ט: בריאות.....
720	פרק כ': רשויות מקומיות.....
740	פרק כ"א: קלאות.....
746	פרק כ"ב: תכנון ובנייה.....
758	פרק כ"ג: השכרה ארוכת טווח.....
768	פרק כ"ד: קידום תשתיות לאומיות.....
862	פרק כ"ה: שונות.....
864	פרק כ"ו: תחילה.....

הצעת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2023

866	ר' (2024), התשפ"ג-2023.....
866	פרק א': מטרת החוק.....
866	פרק ב': מקרקעי הקרן הקיימת לישראל - היטל מימון פיתוח.....
868	פרק ג': גבייה ממשלתית.....
874	פרק ד': מיסוי בשוק הדיור.....
896	פרק ה': ביטוח לאומי.....
904	פרק ו': התאגיד לפיקוח וטרינרי.....
908	פרק ז': רכבת תחתית (מטרו) - רכיב למימון.....
924	פרק ח': גמלאות וקצבת גישור.....
930	פרק ט': מסים.....
956	פרק י': צמצום השימוש במזומן.....
963	פרק י"א: תחילה.....

הצעת חוק הפחתת הגירעון והגבלת ההוצאה התקציבית (תיקון מס' 23) (הוראת שעה).

964	התשפ"ג-2023.....
-----	------------------

פרק ד': מיסוי בשוק הדיור

סימן א': מיסוי מקרקעין

5. תיקון חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963⁵⁸ (בפרק זה – חוק מיסוי מקרקעין) –

(1) בסעיף 9 –

(א) בסעיף קטן (ג), בהגדרה "דירת מגורים" –

(1) בפסקה (1), בסופה יבוא "והכול למעט דירה המנויה בפסקה (3)";

(2) אחרי פסקה (2) יבוא:

"(3) דירת מעטפת המיועדת לשמש למגורים, לרבות דירה שבניית קירותיה החיצוניים טרם הסתיימה, אם יש עימה התחייבות מצד המוכר לסיים את בנייתה כדירת מעטפת; לעניין זה, "דירת מעטפת" – דירה, בבניין המיועד לשמש למגורים, שבנייתה טרם הסתיימה, שאין עימה התחייבות מצד המוכר לסיים את הבנייה, ובלבד שהסתיימה בנייתם של הקירות החיצוניים של הדירה";

(ב) בסעיף קטן (ג1), בפסקה (2)(ב), במקום "ב" 24 החודשים" יבוא "ב" 12 החודשים";

דברי הסבר

מקרקעין, ולהבהיר כי אינה כוללת דירת מעטפת, היות שדירת מעטפת נכללת בפסקה (3).

יובהר כי לפי נוסח הסעיף המוצע, גם אם במועד הרכישה טרם נבנתה דירת המעטפת, אך במסגרת הסכם הרכישה התחייב המוכר לספק לרוכש דירת מעטפת (דירת מעטפת מקבלן). הזכות לקבלת דירת מעטפת תיחשב לדירת מגורים לעניין סעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין. כלל מוצע זה דומה לכלל הקבוע היום בפסקה (1) האמורה, לגבי רכישת דירת מגורים מושלמת מקבלן, שנחשבת לדירת מגורים אף אם במועד הרכישה טרם הושלמה בנייתה.

לפסקת משנה (ב)

סעיף 9(א1)(2)(ב) לחוק מיסוי מקרקעין קובע את התקופה שבמהלכה משפרי דיור יכולים להחזיק במקביל בשתי דירות ולהיחשב לבעלי דירה יחידה (לפני שמכרו את דירתם הישנה) לצורך שיעור מס הרכישה שהם חבים בו. בסעיף זה, בנוסחו כיום, עומדת התקופה האמורה על 24 חודשים. ביום י"ט באדר ב' התשע"ו (29 במרס 2016) התקבל בכנסת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 85 והוראת שעה), התשע"ו-2016 (ס"ח התשע"ו, עמ' 694), אשר קבע, בהוראת שעה, קיצור של משך התקופה האמורה ל-18 חודשים. הוראת השעה פקעה ביום כ"ז בתמוז התשפ"א (6 ביולי 2021), לאחר שתוקפה הוארך מכוח סעיף 38 לחוק-יסוד: הכנסת. עם פקיעתה, שב משך התקופה האמורה לעמוד על תקופה של 24 חודשים כלשון החוק.

מתן האפשרות ליהנות מהטבות המיסוי לדירה יחידה בזמן החזקה בשתי הדירות לתקופה ממושכת, מתמרצת

סימן א': מיסוי מקרקעין

סעיף 5 לפסקה (1) לפסקת משנה (א)

סעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (בפרק זה – חוק מיסוי מקרקעין). קובע שבמכירת זכות במקרקעין יהיה הרוכש חייב במס רכישה. בסעיפים קטנים (א1) ו(א2) נקבעים שיעורי המס החלים ברכישת דירת מגורים, השונים משיעורי המס המשולמים ברכישת זכות במקרקעין שאינה דירת מגורים. כיום יש מקרים שבהם דירות, בדרך כלל דירות יוקרה, נמכרות בידי הקבלן בלא שנעשה בהן שיפוץ הפנים. דירות אלה נקראות בעגה המקצועית דירות מעטפת. בשל נוסח הסעיף כיום, יש מחלוקת בשאלה אם דירות מעטפת מהוות דירות מגורים לצורכי מיסוי מקרקעין, ובמקרים של רכישת דירת מעטפת לשם השקעה – אם רוכש הדירה חייב בשיעורי מס הרכישה הגבוהים, המוטלים ברכישת דירת מגורים להשקעה. ההבדלים בין דירות מעטפת לדירות שהושלמה בנייתן מינוריים, ואינם רלוונטיים לתכלית הסעיף. על כן, מבחינה עניינית, אין הצדקה לכך שרוכשים של דירות מעטפת ייהנו מיתרון המיסוי ויתחמקו מתשלום שיעור מס הרכישה המוטל על דירות מגורים. באותו האופן, אין הצדקה לכך שאלה שרוכשים דירת מעטפת שהיא דירתם הראשונה, לא ייהנו משיעורי מס הרכישה הנמוכים יותר המוטלים על מי שרוכש דירה ראשונה. על כן, מוצע להוסיף להגדרה "דירת מגורים" שבסעיף 9(ג) לחוק מיסוי מקרקעין את פסקה (3), ולקבוע באופן מפורש כי דירת מעטפת תהיה חייבת במס רכישה כדירת מגורים. בהתאם, מוצע לתקן את פסקה (1) להגדרה "דירת מגורים" שבסעיף 9(ג) לחוק מיסוי

⁵⁸ ס"ח התשכ"ג, עמ' 156; התשפ"ב, עמ' 460.

(א) בסעיף קטן (ב1), אחרי "דירת מגורים מזכה" יבוא "שחלות לגבי מכירתה הוראות סעיפים קטנים (ב2) ו-(ב3)";
(ב) אחרי סעיף קטן (ב3) יבוא:

"(4ב) על אף האמור בסעיפים קטנים (ב2) ו-(ב3), במכירת דירת מגורים מזכה בידי יחיד תושב ישראל שיום רכישה היה לפני יום המעבר, ומתקיימים לגביה שני אלה, יחולו הוראות סעיף קטן (ב1) ולא יחולו הוראות סעיפים קטנים (ב2) ו-(ב3):

(1) במועד רכישה הזכות במקרקעין שעליה בנויה דירת המגורים המזכה, לא הייתה בנויה על המקרקעין דירת מגורים;

ד ב ר י ה ס ב ר

מגורים שנרכשה לפני כניסת תיקון מס' 76 לתוקף, של אלה שבבעלותם יותר מדיירת מגורים אחת יחושב מס השבח במכירת דירה כאמור לפי החישוב הליניארי המוטב, כך ששבח שיוחס לתקופה שעד יום כ"ט בטבת התשע"ד (1 בינואר 2014) יהיה פטור ממס שבח, ואילו שבח שיוחס לתקופה שמהמועד האמור ואילך יחויב במס שבח בשיעור שנקבע בחוק מיסוי מקרקעין.

אף על פי שמטרתו של התיקון הנוכח לעיל הייתה להקל עם מי שהיו בעלי דירות מגורים במועד כניסתו לתוקף, כך שיהיו פטורים ממס על השבח שנצבר לפני אותו מועד, ובדומה למצב החוקי שחל לפני תיקון מס' 76, התיקון לא הגביל את החישוב הליניארי המוטב כך שיחול רק על זכות במקרקעין שהייתה דירת מגורים במועד כניסת התיקון לתוקף. על כן, כיום, גם מי שבמועד האמור היה בעלים של זכות במקרקעין שהיא קרקע, שלא היה יכול לקבל פטור במכירתה לפני כניסתו לתוקף של התיקון, יכול ליהנות במכירת הזכות מהחישוב הליניארי המוטב, ובלבד שבנה על הקרקע דירת מגורים לפני המכירה. לפיכך מוצע לתקן את סעיף 448 לחוק מיסוי מקרקעין כך שייקבע כי מוכר זכות במקרקעין שהיא דירת מגורים, והזכות נרכשה לפני כניסת תיקון מס' 76 לתוקף, לא יוכל ליהנות מהחישוב הליניארי המוטב, אם במועד הרכישה לא הייתה בנויה על המקרקעין דירת מגורים. עם זאת, מוצע להקל על מי שבנו דירה על הקרקע לפני תחילתו של התיקון המוצע, שהייתה להם ציפיה ממשית ליהנות מהחישוב הליניארי המוטב, ולאפשר להם לממש את ציפיהם זו, בכך שיוכלו למכור את הדירה ולקבל את החישוב הליניארי המוטב.

נוסף על האמור, ובשל הרצון לעודד בניית דירות על קרקע פנויה, מוצע לתת פיקוד זמן לזמי שבבעלותו קרקע כאמור לסיים בניית דירת מגורים על הקרקע, ואם יעשה כן, יקבל במכירתה את המסלול הליניארי המוטב. על כן, מוצע לקבוע שאם הושלמה בניית דירת המגורים המזכה לפני יום כ"ה בסיוון התשפ"ז (30 ביוני 2027), ייהנה המוכר מהחישוב הליניארי המוטב במכירת הדירה (ראו סעיף קטן (4ב) כנוסחו המוצע).

את משפרי הדיוור להמתין לעליית מחירי הדיוור לפני שהם מוכרים את דירתם הישנה. דבר זה מביא למלאי גדול של "דירות בהמתנה", מקטין את היצע הדירות הזמינות בשוק ומביא לעליית מחירי הדירות. לצד זאת, ככלל, משפרי דיוור המחזיקים ב"דירה בהמתנה" מאופיינים בהכנסה גבוהה מאוד למשק בית, שמגיעה במוצע לפי שניים לערך מההכנסה של משק בית ממוצע בישראל.

מכאן שהתקופה הארוכה הקבועה כיום בחוק מיסוי מקרקעין, המאפשרת גם לבעלי דירות המחזיקים בתי דירות למשך שנתיים ליהנות מהטבות המיסוי המיועדות לבעלי דירה יחידה, מיטיבה עם משקי בית בעלי הכנסות גבוהות ופוגעת בווגות צעירים המעוניינים לרכוש דירה, עקב ההשפעה השלילית של "דירות בהמתנה" על מחירי הדירות.

על כן, ובמטרה לעודד רוכשי דירות חלופיות להקדים ולמכור את דירותיהם הראשונות, מוצע לתקן את סעיף 9(ג1)(2)(ב) לחוק מיסוי מקרקעין ולקצר את משך התקופה שבה יכולים רוכשים כאמור ליהנות משיעורים מופחתים של מס רכישה. כך משפר דיוור המוכר דירתו הראשונה בתוך 12 חודשים, ולא 24 חודשים כפי שסעיף זה מאפשר היום, ויהנה מהשיעורים המופחתים של מס רכישה החלים על רוכש דירה יחידה, בשל רכישה הדירה החלופית.

לצד התיקון המוצע, מוצע לערוך תיקון דומה לעניין החבות במס שבח, כמפורט להלן בדברי ההסבר לסעיף (3) להצעת חוק זו.

לפסקה (2)

ביום כ"ט באב התשע"ג (5 באוגוסט 2013), פורסם חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), התשע"ג-2013 (ס"ח התשע"ג, עמ' 116, 154). בסעיף 43 לחוק האמור תוקן החוק (בסימן זה – תיקון מס' 76). במסגרת אותו תיקון בוטלה הוראת הפטור ממס שבח למשקיעים שהייתה קבועה בסעיף 49ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין, וחלה על מוכר דירה שבבעלותו יותר מדירת מגורים אחת אם המכירה עמדה בכמה תנאים שהיו קבועים בחוק. מנגד נקבע באותו תיקון, לגבי דירת

(2) בניית דירת המגורים המזכה הושלמה לאחר יום כ"ה בסיוון

התשפ"ז (30 ביוני 2027).";

(3) בסעיף 1ג49(1), במקום "ב-24 החודשים שקדמו למכירה" יבוא "ב-12 החודשים שקדמו למכירה";

(4) בסעיף 76 –

(א) בכותרת השוליים, במקום "הגשת הצהרה" יבוא "הגשה";

(ב) בסעיף קטן (ב), במקום הקטע החל במילים "הצהרות לפי סעיפים 73 עד 76" עד המילים "כאמור בסעיף 96" יבוא "הצהרות, מסמכים או טפסים שיש להגיש למנהל לפי חוק זה".

(א) סעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין, כנוסחו בסעיף 1(1)5(ב) לחוק זה, יחול על זכות במקרקעין שהיא דירת מגורים שנרכשה ביום תחילתו של חוק זה (בפרק זה – יום התחילה) או לאחריו.

(ב) סעיף 1ג49(1) לחוק מיסוי מקרקעין, כנוסחו בסעיף 3(3) לחוק זה, יחול על דירת מגורים שנרכשה ביום התחילה או לאחריו, כתחליף לדירה הנמכרת שלגביה חלה החוקה כאמור באותו סעיף.

6. תיקון חוק מיסוי מקרקעין – תחולה

ד ב ר י ה ס ב ר

יתר על כן, לפי נוסח סעיף 76 האמור, שר האוצר באישור ועדת הכספים, אינו מוסמך לקבוע חובה כללית להגשת מסמכים באופן מקוון. זאת בניגוד להוראות המקבילות בשאר חוקי המס (כדוגמת פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976), שלפיהן רשאי שר האוצר, באישור ועדת הכספים, לקבוע שכל אחד מהצהרות והטפסים שיש להגיש לפי החוקים האמורים יוגש באופן מקוון. על כן, מוצע לתקן את סעיף 76 לחוק מיסוי מקרקעין, בהתאם לשאר חקיקת המס, ולקבוע ששר האוצר, באישור ועדת הכספים, יהיה רשאי לקבוע אילו טפסים יוגשו באופן מקוון מתוך כלל הטפסים שבחוק. יובהר שבעת התקנת תקנות הקובעות כי טופס מסוים יוגש באמצעים מקוונים, הקביעה תיבחן לפי אמות המידה הקובעות ב"כללים מנחים לגיבוש הסדרים דיגטליים" הנחיית היועץ המשפטי לממשלה 1.2500 (התש"ף).

סעיף 6 בסעיף קטן (א) מוצע לקבוע כי התיקון המוצע של סעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין, בסעיף 1(1)5 להצעת החוק, יחול רק על דירת מגורים שנרכשה ביום התחילה או לאחריו. כך, לבעליה של דירת מגורים יחידה שרכש דירה נוספת (חלופית) לפני יום התחילה, יהיו 24 חודשים מיום רכישת הדירה הנוספת שבמהלכם יוכל למכור את הדירה שהייתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה הנוספת, וליהנות ברכישת הדירה הנוספת משיעורי מס הרכישה הניתנים לרוכש דירה יחידה.

כמו כן מוצע, בסעיף קטן (ב), לקבוע כי סעיף 1ג49(1) לחוק מיסוי מקרקעין, כתיקונו המוצע בסעיף 3(3) להצעת החוק, יחול רק על דירה שנרכשה ביום התחילה או לאחריו, כתחליף לדירה הנמכרת שבשלה הופעלה החוקה כאמור בסעיף 1ג49(1) האמור, כך, מי שרכש דירה חלופית כאמור לפני יום התחילה, יוכל למכור את דירתו הראשונה

לפסקה (3)

סעיף 1ג49(1) לחוק מיסוי מקרקעין מעניק למי שבעלותו דירת מגורים יחידה, הרוכש דירה חלופית, פרק זמן שבמהלכו הוא יכול להיחשב לבעלים של דירה יחידה לצורך קבלת הפטור ממס שבח הניתן לבעלי דירה יחידה (לפי סעיף 1ב49(2) לאותו חוק). הגם שבפועל בבעלותו שתי דירות. פרק הזמן האמור עומד כיום על 24 חודשים.

במטרה להאיץ את מכירת הדירה הראשונה ולהביא להגדלת היצע הדירות למגורים, מוצע לתקן את סעיף 1ג49(1) לחוק מיסוי מקרקעין כך שהפטור לפי סעיף 1ב49(2) לחוק יינתן רק למי שמכר את הדירה הראשונה בתוך 12 חודשים מיום רכישת הדירה החלופית, במקום 24 חודשים. תיקון דומה מוצע בפסקה (1) בסעיף 1 להצעת החוק לעניין פטור ממס רכישה.

יובהר כי לנוכח ההגדרה "דירת מגורים" בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין, ברכישת דירה חלופית מקבלן שבנייתה טרם הסתיימה, תימנה התקופה שבמהלכה אפשר למכור את הדירה הראשונה בפטור רק מהמועד שבו הסתיימה בנייתה של הדירה החלופית.

לפסקה (4)

סעיף 76 לחוק מיסוי מקרקעין כנוסחו היום קובע כי שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע כי הצהרות לפי סעיפים 73 עד 76 לחוק, כולן או חלקן, בקשה לתיקון שומה לפי סעיף 85 לחוק, הודעת השגה לפי סעיף 87 לחוק ומסמכים כאמור בסעיף 96 לחוק, יוגשו באופן מקוון. יש הצהרות וטפסים נוספים שיש להגיש לפי סעיפים אחרים בחוק מיסוי מקרקעין, אבל כיום, אין חובה להגישם באופן מקוון.

(א) על אף האמור בפסקה (1)א של סעיף 48א(ב) לחוק מיסוי מקרקעין כנוסחו בסעיף 25(א) לחוק זה, במכירת זכות במקרקעין שתוכנית הבנייה שחלה לגביה מתירה בנייה על הקרקע של 15 דירות לפחות המיועדות לשמש למגורים, בידי יחיד שהקרקע כולה הייתה בבעלותו, בתקופה שמיום התחילה עד יום כ"ה בסיוון התשפ"ז (30 ביוני 2027) (בסעיף זה – התקופה הקובעת), יהיה היחיד חייב במס על החלק המוטב של השבח הריאלי עד יום התחילה, בשיעור הקבוע בסעיף 48א(ב)(1) לחוק האמור; לענין זה, "החלק המוטב של השבח הריאלי עד יום התחילה" –

- (1) אם הסתיימה בנייתן על הקרקע של כל הדירות המיועדות לשמש למגורים, המותרות לבנייה לפי תוכנית הבנייה שחלה לגבי הזכות במקרקעין במועד סיום הבנייה, עד תום 48 חודשים מיום המכירה – 100% מהשבח הריאלי עד יום התחילה;
- (2) אם הסתיימה בנייתן על הקרקע של כל הדירות המיועדות לשמש למגורים, המותרות לבנייה לפי תוכנית הבנייה שחלה לגבי הזכות במקרקעין במועד סיום הבנייה, בתקופה שמתום התקופה האמורה בפסקה (1) ועד תום 60 חודשים מיום המכירה – 80% מהשבח הריאלי עד יום התחילה;
- (3) אם הסתיימה בנייתן על הקרקע של כל הדירות המיועדות לשמש למגורים, המותרות לבנייה לפי תוכנית הבנייה שחלה לגבי הזכות במקרקעין במועד סיום הבנייה, בתקופה שמתום התקופה האמורה בפסקה (2) ועד תום 72 חודשים מיום המכירה – 70% מהשבח הריאלי עד יום התחילה;

ד ב ר י ה ס ב ר

המס על 12% מהשבח ועוד 1% לכל שנה משנת המס 1949 ועד שנת הרכישה.

מהאמור עולה, כי במכירת מקרקעין שנרכשו בתקופה שמיום ט"ו בניסן התשס"ב (6 בנובמבר 2001), מוטל על השבח הריאלי שנצמח עד יום כ' בחשוון התשס"ב (6 בנובמבר 2001), מס בשיעור מס ההכנסה שחל על היחיד לפי סעיף 121 לפקודה. סעיף זה קובע על הכנסותיו של היחיד שיעור מס שולי מקסימלי של 47%. שיעור זה הוא כמעט כפול משיעור המס המוטל על מוכר זכות במקרקעין שנרכשו לאחר יום כ' בחשוון התשס"ב (6 בנובמבר 2001). שיעור זה יוצר תמריץ שלילי למכור את המקרקעין, ומעכב מכירת קרקעות לגורמים אשר יכולים לפתח את הקרקע וכך להגדיל את היצע הדירות.

כדי לעודד מכירת קרקעות אשר נרכשו לפני יום כ"א בחשוון התשס"ב (7 בנובמבר 2001), כלומר קרקעות שנמצאות במשך שנים רבות בידי בעליהן ונצמח עליהן שבח גבוה, מוצע לקבוע, כהוראת שעה, שבמכירת זכות במקרקעין המיועדים לבנייה למגורים, בידי יחיד, בתקופה שמיום התחילה עד יום כ"ה בסיוון התשפ"ז (30 ביוני 2027) – יחול שיעור מופחת של מס שבח, על חלק מהשבח הריאלי שנצבר עד יום כ"א בחשוון התשס"ב (7 בנובמבר 2001), שיהיה בשיעור המס הקבוע בסעיף 48א(ב)(1) לחוק מיסוי מקרקעין, העומד היום על 25%. כאמור זהו שיעור המס המשולם על השבח הריאלי שנצמח כיום, והוא נמוך במידה ניכרת משיעור המס המוטל על השבח שנצבר לפני יום כ"א בחשוון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) ואשר היה

(שהייתה דירתו היחידה לפני רכישת הדירה החלופית) בפטור ממס שבח הניתן לבעל דירה יחידה, בתוך 24 חודשים ממועד רכישת הדירה החלופית.

ויבהר כי אף על פי שתחילתו של סעיף 48א(ב) לחוק מיסוי מקרקעין כנוסחו המוצע בסעיף 25(ב) להצעת החוק, היא ביום הפרסום של החוק, הרי מבחינה אופרטיבית תהיה לכך משמעות רק לגבי דירות שנמכרות החל מחודש יולי 2027. זאת כיוון שכל דירה שתימכר לפני המועד האמור, לא יחול לגביה האמור בסעיף 48א(ב)(2) המוצע, ולכן יחול במכירתה החישוב הליניארי המוטב.

סעיף 7 לסעיף קטן (א)

סעיף 48א(ב)(1) לחוק מיסוי מקרקעין קובע כי סכום מס השבח לגבי מקרקעין שנרכשו עד יום כ' בחשוון התשס"ב (6 בנובמבר 2001), מחושב באופן ליניארי, כך שעל השבח הריאלי עד יום כ' בחשוון התשס"ב (6 בנובמבר 2001) מוטל מס בשיעור מס ההכנסה שחל על היחיד לפי סעיף 121 לפקודת מס הכנסה (בסימן זה – הפקודה) (ראו פסקת משנה א) של סעיף 48א(ב)(1) לחוק מיסוי מקרקעין), ועל השבח הריאלי שמיום כ"א בחשוון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) עד יום המכירה מוטל מס העומד, נכון להיום, על שיעור של עד 25% ליחיד (ראו פסקאות משנה (ב) ו(ג) של סעיף 48א(ב)(1) לחוק מיסוי מקרקעין).

סעיף 48א(ד)(1) לחוק מיסוי מקרקעין מסייג את האמור וקובע ששיעור מס השבח לגבי מקרקעין שנרכשו בתקופה שעד יום ט"ו בניסן התשכ"א (1 באפריל 1961) לא יעלה על 12% אם יום הרכישה היה עד סוף שנת המס 1948, ואם יום הרכישה היה בשנות המס 1949 עד 1960, לא יעלה שיעור

(4) אם הסתיימה בנייתן על הקרקע של כל הדירות המיועדות לשמש למגורים, המותרות לבנייה לפי תוכנית הבנייה שחלה לגבי הזכות במקרקעין במועד סיום הבנייה, בתקופה שמתום התקופה האמורה בפסקה (3) ועד תום 84 חודשים מיום המכירה – 60% מהשבח הריאלי עד יום התחילה;

(5) אם הסתיימה בנייתן על הקרקע של כל הדירות המיועדות לשמש למגורים, המותרות לבנייה לפי תוכנית הבנייה שחלה לגבי הזכות במקרקעין במועד סיום הבנייה, בתקופה שמתום התקופה האמורה בפסקה (4) ועד תום 96 חודשים מיום המכירה – 50% מהשבח הריאלי עד יום התחילה;

(6) אם לא התקיים האמור בפסקאות (1) עד (5) – 0% מהשבח הריאלי עד יום התחילה.

(ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו על מכירה שנעשתה בלא תמורה או בין קרובים, על מכירה שחל לגביה פטור מהמס, כולו או חלקו, או שיעור מס מופחת, לפי חוק מיסוי מקרקעין או לפי פקודת מס הכנסה⁵⁹, או על מכירה שחלות לגביה הוראות סעיף 5(ב) לחוק מיסוי מקרקעין.

(ג) לענין פסקאות (1) עד (6) להגדרה "החלק המוטב של השבח הריאלי עד יום התחילה" שבסעיף קטן (א), יראו בקבלת אישור להספקת חשמל, מים או חיבור של טלפון לבניין, לפי סעיף 157א לחוק התכנון והבנייה, כסיום הבנייה.

ד ב ר י ה ס ב ר

ככל שהרוכש יסיים את בניית דירות המגורים בתקופה קצרה, יהיה זכאי המוכר לשיעור המס המופחת על חלק גדול יותר מהשבח הריאלי עד יום התחילה. כך מוצע לקבוע כי אם הרוכש ישלים את בניית הדירות בתוך 4 שנים מיום המכירה, המוכר יהיה זכאי לשיעור מס של 25% על כלל השבח הריאלי עד יום התחילה. מהשנה החמישית ועד השמינית, חלק השבח הריאלי עד יום התחילה שיהיה זכאי לשיעור המס של 25%, יפחת בצורה הדרגתית כמפורט בסעיף. אם הרוכש לא יבנה את דירות המגורים עד תום 8 שנים מיום המכירה, המוכר לא יהיה זכאי לשיעור המס המופחת על השבח הריאלי עד יום התחילה (ראו פסקאות (1) עד (6)).

לסעיף קטן (ב)

מוצע לקבוע כי ההקלה במס שבח שמוצע לקבוע כהוראת שעה בסעיף קטן (א), לא תחול על מכירת קרקע שמקבלת פטור ממס, מלא או חלקי, או שחל לגביה שיעור מס מופחת, זאת כדי שלא ייתנן כפל הטבה. עם זאת, יצוין כי נישום המעוניין שיחולו עליו הוראות הסעיף המוצע, במקום ההקלות האחרות שלהן הוא זכאי, רשאי לבחור בכך.

נוסף על כך, כדי למנוע שימוש לרעה בהקלה, מוצע לקבוע, כי הוראות הסעיף המוצע לא יחולו במכירת דירה בלא תמורה, בהעברת המקרקעין למלאי עסקי שנחשבת למכירה לפי הוראות סעיף 5(ב) לחוק מיסוי מקרקעין, או במכירה שנעשתה בין קרובים.

נגבה במכירת המקרקעין לולא ההוראה המוצעת. כאמור, ההפחתה המוצעת נועדה לשמש תמריץ למכירת הקרקעות וכך להביא להגדלת היצע הדירות למגורים.

שיעור המס המופחת כאמור יינתן על פי המוצע רק אם המכירה היא של זכות במקרקעין שהיא קרקע שקיימת לגביה תוכנית בנייה (המוגדרת על פי המוצע בסעיף קטן (ז) כתוכנית מפורטת כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, או תוכנית כמשמעותה באותו חוק שתנאי להוצאת היתר מכוחה הוא אישור תוכנית לאיחוד וחלוקה כמשמעותה בסימן ז' בפרק ג' לחוק האמור) (בסימן זה – תוכנית בנייה), המתירה בנייה על הקרקע של 15 דירות מגורים לפחות. תנאי זה מגשים את מטרת ההוראה המוצעת, כלומר הגדלת היצע הדירות, בכך שיתמרץ מכירה של קרקעות שפוטנציאל הבנייה עליהן גבוה.

תנאי נוסף שמוצע לקבוע לזכאות לשיעור המס המופחת הוא שבתוך תקופה קצובה הסתיימה בנייתן על הקרקע של כל הדירות המיועדות לשמש למגורים המותרות לבנייה לפי תוכנית הבנייה שחלה לגבי הזכות במקרקעין במועד סיום הבנייה. תנאי זה נועד לתמרץ את רוכש הקרקע להוציא לפועל את בניית הדירות במהירות, וכך להגדיל את היצע הדירות (מאחר שההקלה ניתנת למוכר, התמריץ לרוכש יופעל באמצעות חוזה המכר, שיתייחס לתוצאות אי-עמידתו בתנאי סיום הבנייה). מוצע שלענין תנאי זה, יראו כמועד סיום הבנייה את המועד שבו התקבל אישור להספקת חשמל, מים או חיבור של טלפון לבניין. לפי סעיף 157א לחוק התכנון והבנייה (ראו סעיף קטן (ג)).

⁵⁹ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 6, עמ' 120.

(ד) במכירת זכות במקרקעין שתוכנית הבנייה שחלה לגביה מתירה בנייה על הקרקע של 15 דירות לפחות המיועדות לשמש למגורים, בידי יחיד, בתקופה הקובעת, שאינה מכירה כאמור בסעיף קטן (ב), רשאי המוכר לבחור באחד מאלה:

- (1) תשלום מס השבח לפי הוראות סעיף 48א(ב1) לחוק מיסוי מקרקעין, ואם התקיים האמור בפסקאות (1), (2), (3), (4) או (5) להגדרה "החלק המוטב של השבח הריאלי עד יום התחילה" שבסעיף קטן (א) – יהיה זכאי המוכר להחזר המס ששילם ביתה, ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 103א לחוק מיסוי מקרקעין;
- (2) תשלום מס השבח לפי הוראות סעיף קטן (א) ומתן ערובה להנחת דעתו של המנהל בגובה יתרת מס השבח שהיה עליו לשלם לפי הוראות סעיף 48א(ב1) לחוק מיסוי מקרקעין.

(ה) במכירת זכות במקרקעין שחלות לגביה הוראות סעיף זה, יקראו את סעיף 48ב(ב1) לחוק מיסוי מקרקעין כך שבסופו יבוא "ובלבד ששיעור המס על החלק המוטב של השבח הריאלי עד יום התחילה, כהגדרתו בסעיף 7 לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג-2023, לא יעלה על שיעור המס הקבוע בסעיף 48א(ב1)".

(ו) לכל מונח בסעיף זה תהיה המשמעות הנודעת לו בחוק מיסוי מקרקעין, אלא אם כן נקבע במפורש אחרת.

(ז) בסעיף זה –

"היתר בנייה" – כמשמעותו בחוק התכנון והבנייה;

"חוק התכנון והבנייה – חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965";

ד ב ר י ה ס ב ר

לסעיף קטן (ד)

לסעיף קטן (ה)

לפי הוראות סעיף 48 לחוק מיסוי מקרקעין, במכירת זכות במקרקעין שנרכשה לפני יום כ"א בחשוון התשס"ב (7 בנובמבר 2001), יראו את השבח כחלק מההכנסה החייבת במס הכנסה בשנת המס שבה נעשתה המכירה, ועל השבח הריאלי יחולו, בין השאר, הוראות סעיפים 121 או 126 לפקודה, לפי העניין.

מוצע לקבוע כי במכירת זכות במקרקעין שחלות לגביה הוראות סעיף 7 להצעת החוק, שיעור המס לפי הפקודה על החלק המוטב של השבח הריאלי עד יום התחילה, לא יעלה על שיעור המס הקבוע בסעיף 48א(ב1) לחוק מיסוי מקרקעין, כך שההטבה בשיעור המס תיזקף לזכות המוכר גם לעניין הוראות הפקודה.

לסעיפים קטנים (ו) ו-(ז)

מוצע לקבוע שהמונחים בסעיף 7 להצעת החוק יפורשו, אם לא הוגדרו באופן פרטני, כפי משמעותם בחוק מיסוי מקרקעין, למעט המונח "יחיד" אשר יכלול לעניין הוראות הסעיף גם חברה משפחתית כמשמעותה בסעיף 64א לפקודה ושותפות שחלה לגביה סעיף 63 לפקודה. כאמור בדברי ההסבר לסעיף קטן (א), מוצע להגדיר מהי תוכנית בנייה לצורך אותו סעיף קטן.

במכירת זכות במקרקעין שתוכנית הבנייה שחלה לגביה מתירה בנייה על הקרקע של 15 דירות לפחות המיועדות לשמש למגורים, בידי יחיד, בתקופה הקובעת, לא ניתן לדעת, במועד המכירה, אם יתקיים התנאי הדורש בנייה למגורים בתוך תקופה מסוימת מיום המכירה (בסעיף זה – התקופה לבנייה), אלא רק בדיעבד. על כן מוצע לאפשר למוכר זכות במקרקעין כאמור, לבחור אם לשלם את המס כפי שהיה מוטל עליו לולא הוראת השעה (כלומר לפי הוראות סעיף 48א(ב1) לחוק מיסוי מקרקעין) ולקבל החזר בגובה ההפרש שבין המס שבו חויב לבין המס שבו הוא חייב לפי הוראות סעיף זה אם וכאשר תעמוד המכירה גם בתנאי של סיום הבנייה בתוך התקופה לבנייה; או לשלם את המס בשיעור המופחת בהתאם לסעיף זה ולהמציא ערובה מתאימה להבטחת תשלום יתרת המס, שתפקע אם וכאשר תעמוד המכירה בתנאי של סיום הבנייה בתוך התקופה כאמור. במועד תום הבנייה, ייעשה חישוב של איזו חלק מהשבח הריאלי לפני יום התחילה זכאי לשיעור המס המופחת ואיזה חלק אינו זכאי לשיעור המס המופחת, ותשולם יתרת המס או יבוצע החזר מס, לפי העניין.

⁶⁰ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

"יחיד" – לרבות חברה משפחתית כמשמעותה בסעיף 64א לפקודת מס הכנסה, ולרבות שותפות שחל לגביה סעיף 63 לפקודה האמורה;

"קרוב" – כהגדרתו בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין, ואולם המונח "שליטה" בהגדרה האמורה יפורש כאמור בסעיף 19(4)(ב)(3) לחוק האמור;

"השבח הריאלי עד יום התחילה" – כהגדרתו בסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין;

"תוכנית בנייה" – תוכנית מפורטת כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה, או תוכנית כמשמעותה באותו חוק, שתנאי להוצאת היתר מכוחה הוא אישור תוכנית איחוד וחלוקה כמשמעותה בסימן ז' לפרק ג' בחוק האמור.

סימן ב': התחדשות עירונית

8. תיקון חוק מיסוי מקרקעין

בחוק מיסוי מקרקעין –

(1) בסעיף 49ט(ב), אחרי פסקה (3) יבוא:

"(4) החל מיום ההסכם למכירת זכויות לזום כאמור בסעיף 49כב, יראו זכות שנרכשה בידי יזם במכירה כאמור כזכות במקרקעין, ויחולו עליה לענין זה הוראות חוק זה החלות על זכות במקרקעין";

(2) בסעיף 49כב –

(א) בסעיף קטן (א) –

(1) בפסקה (1), המילים "ותמורה כספית אחרת" – יימחקו, ובמקום "ותמורה הכספית הנוספת לא עלו" יבוא "לא עלה";

ד ב ר י ה ס ב ר

והבנייה, התשכ"ח-1965 (בסימן זה – המתווה החדש לחיזוק מבנים). אם לא יתוקן חוק מיסוי מקרקעין, מבנים אשר יחזוקו בהתאם למתווה החדש לחיזוק מבנים לא יהיו זכאים להטבות המס. בלא הטבות המס, באזורים רבים ההיתכנות הכלכלית של הפרויקטים לפי המתווה החדש מוטלת בספק, ובהצעה זו מוצע לקבוע הטבות מס גם למתווה זה.

לסעיף 8(1), (6) ו-8(8)

עסקאות של התחדשות עירונית הן בדרך כלל עסקאות שאורכות זמן רב, וטומנות בחובן סיכונים רבים וקשיים עד להוצאתן לפועל החל משלב החתימה על ההסכם מול הדיירים, הליך תכנוני ארוך ומורכב הוצאות כספיות גבוהות (בייחוד בפרויקטים של פינוי ובינוי) ועוד. כך, משך הזמן והעלויות עלולים להביא לשינוי במצבו הפיננסי של היזם, והוא עלול להיקלע לקשיים כלכליים עוד טרם התחלת הפרויקט. לנוכח העובדה כי קיים רכיב של חוסר ודאות בפרויקטים אלה ההתקשרות ההתחלתית בפרויקטים אלו, נעשית, במקרים רבים, בחוזה הכולל תנאים מתלים שישתכלל רק אם תנאים אלה יתקיימו.

לפי ע"א 489/89 שרון נ' מנהל מס שבח מקרקעין, פ"ד מו(3) 366 (1992), הסכם עם תנאי מתלה, תקף לענין חוק מיסוי מקרקעין החל ממועד כריתתו, ויום המכירה לצורכי מס, יהיה יום החתימה על ההסכם ולא היום שבו התמלאו התנאים. לאור זאת, הרי החתמתם של בעלי

סימן ב': התחדשות עירונית

כללי לפרויקטים של התחדשות עירונית מסוג פינוי ובינוי או חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה נודעת חשיבות ציבורית של שיפור מרכזי ערים, חיזוק מבנים קיימים, שיקום אזורים מוזנחים וניצול שטחים מבוזבזים לצורך בנייה וברוך זו, הגדלת היצע הדיוור פרק חמישי 4 (פינוי ובינוי) ופרק חמישי 5 (פטור במכירת זכות במקרקעין שתמורתה מושפעת מזכויות בנייה לפי תמ"א 38) לחוק מיסוי מקרקעין, בשילוב עם סעיפים 31א ו-31ב לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן – חוק מס ערך מוסף). נותנים הטבות מס משמעותיות ליזמים ולבעלי דירות המתקשרים ביניהם בפרויקטים של התחדשות עירונית.

בשנים האחרונות התעוררו כמה סוגיות בקשר ליישומן של הטבות המס הניתנות לפרויקטים של התחדשות עירונית שהצעת החוק באה לתת להן מענה, ובכלל זה עסקאות שנעשות עם דייר שהוא קשיש, עסקאות שבהן ניתנת לדייר תמורה כספית נוספת, עסקאות על ידי בעלי דירות מרובות בבניין ומכירת זכויות ליזם ממשך בין יום הסכם המכירה ליום המכירה כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין.

סוגיה נוספת שמוצע להסדיר בהצעה זו היא הטבות המס אשר יינתנו להסדר אשר נועד להחליף את תוכנית המיתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), אשר קבוע בסעיף 70א לחוק התכנון

(א) ברישה, אחרי "על תקרת השווי" יבוא "או שניתנה למוכר תמורה כספית נוספת";

(ב) בפסקת משנה (א), במקום "כתקרת השווי" יבוא "כשווי יחידת המגורים החלופית או כתקרת השווי, לפי הנמוך מביניהם";

(ג) בפסקת משנה (ב), במקום "כתקרת השווי" יבוא "כשווי יחידת המגורים החלופית או כתקרת השווי, לפי הנמוך מביניהם" ואחרי "בהפרש השווי" יבוא "בהפחתת התמורה הכספית הנוספת";

(ב) אחרי סעיף קטן (א2) יבוא:

(3א) (1) בסעיף קטן זה, "מוכר מוטב" – קשיש או מי שיחידת המגורים במתחם היא דירתו היחידה כמשמעותה לענין פטור ממס לפי סעיף 49ב(2).

ד ב ר י ה ס ב ר

כך ניתן לקחת דוגמה שבה יזם א' החתים בעלי זכויות במתחם על הסכמים מתלים שבהם התחייב לבנות להם יחידות חדשות במתחם בתמורה לזכויות הבנייה מכוח התוכנית (להלן – העסקה המקורית). בשלב מסוים, טרם הגיע "יום המכירה", מכר יזם א' את ההסכמים האמורים ליזם ב' בתמורה לסכום כל שהוא במוזמן. "שווי המכירה" בעסקה שבין היזמים כולל הן את התמורה הישירה שמשלם יזם ב' ליזם א' והן את כלל ההתחייבויות לדיירים שלוקח על עצמו יזם ב', וזאת בהתאם לעיקרון "צירוף כלל התמורות" אשר אומץ בפסיקה.

לפיכך, יזם ב' ימוסה במס רכישה בגין כלל השווי (הישיר ליזם א' וכן שווי ההתחייבויות לבעלי הזכויות). לאחר זמן, כאשר מתממשים התנאים המתלים ומגיע יום המכירה של העסקה המקורית לפי החוק העיקרי, גם יזם א' יחויב במס רכישה בגין שווי ההתחייבויות לבעלי הזכויות במתחם – זאת נוסף על יזם ב' שכבר התחייב במס רכישה בגין תמורות אלה בשומת מס הרכישה בעסקה שבה רכש את הזכויות מיום א'. (להסבר מפורט ראו: אבי גורמן ושי אהרונוביץ' מיסוי מקרקעין – פרשנות, הלכה ומעשה (2017)).

עמדה זו אותגרה בוועדת ערר מיסוי מקרקעין מרכזי לוד, בעניין איווגה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין – אזור מרכז (60313-05-17), בערר על שומה בדבר סיווגה של חברה כאיגוד מקרקעין בתקופת הביניים. בפסק הדין אשר ניתן ב־2019, נקבע, בניגוד לעמדת רשות המסים, ובהתייחס לעובדות הספציפיות אשר נידונו באותו מקרה, שהזכות שהחזיקה החברה היוזמת בתקופת הביניים אינה זכות במקרקעין, ושעל כן אין לסווג את החברה כאיגוד מקרקעין. בהיקש מעמדה זו, יש הסוברים שהיזם אינו נדרש לשלם מס רכישה כלל בהעברת הזכויות אשר רכש מהדיירים במסגרת עסקת המכר המותלית (וזאת בניגוד לעמדת רשות המסים שלפיה יש לשלם מס רכישה על מלוא שווי הזכויות).

הזכויות בפרויקט על הסכם עם תנאי מתלה, מקימה "יום מכירה", כמשמעות מונח זה בסעיף 19 לחוק מיסוי מקרקעין. כתוצאה מכך, כלל הליכי השומה אמורים לחול כבר בשלב זה, לרבות מועד החיוב במס. דא עקא, בעסקאות של התחדשות עירונית, המועד שבו העסקה תצא לפועל באופן מעשי יהיה מאוחר בהרבה, ויש סיכוי שהתנאי המתלה לא יתממש כלל. לנוכח האמור, קבע המחוקק בפרקים הדנים בהתחדשות עירונית בחוק מיסוי מקרקעין, שיום המכירה בעסקאות אלה יידחה למועד מאוחר יותר שבו מתקיים התנאי המתלה או החלה הבנייה, לפי המוקדם (להלן – יום המכירה הנדחה). מטרת ההוראה הייתה להקל על הצדדים לעסקה, כדי להקל על התממשות פרויקטים של התחדשות עירונית.

מוצעים כמה תיקונים שנצרכים לנוכח דחיית יום המכירה בהקשר זה. סעיפים אלה קובעים את ההתייחסות המיסיית לעסקאות שבהן, במהלך תקופת הביניים שבין ההתקשרות ההתחלתית ועד ליום המכירה הנדחה (להלן – תקופת הביניים), יום בעסקה להתחדשות עירונית מעביר את הזכויות אשר רכש מהדיירים ליזם אחר לצורך השלמת הפרויקט. דחיית יום המכירה בעסקאות של התחדשות עירונית היא דחייה לצורך חישוב השבח והמס, אבל יש חוסר ודאות בנוגע לאופן שבו חוק מיסוי מקרקעין מתייחס לאותן זכויות בתקופת הביניים.

לפי עמדת רשות המסים, כבר מרגע ההתקשרות מול הדייר הראשון בבניין, היום מחויב בזכויות בבניין, שהן זכות במקרקעין כהגדרתם בחוק מיסוי מקרקעין, וזאת אף אם יום המכירה שלהם נדחה למועד מאוחר יותר בהתאם להוראות הדחייה הקבועות בסעיף 49 או 49לב לחוק. משמעות הדבר כי מכירה של זכויות הבנייה מיזם א' ליזם ב' מהווה עסקה במקרקעין, כאשר סיווג הזכויות הנמכרות בין יזם א' ליזם ב' תלוי בטיב ההתקשרות המקורית (הסכם עם תנאי מתלה יסווג כמכר והסכם אופציה יסווג כאופציה).

(2) היה מוכר כאמור בסעיף קטן (א)(1) מוכר מוטב, אשר תמורת יחידת המגורים ניתנה לו גם תמורה כספית נוספת יקראו לגבי את סעיף קטן (א) בשינויים אלה:

(א) בפסקה (1), ברישה, אחרי "ביחידת מגורים חלופית אחת" יבוא "ותמורה כספית נוספת" במקום "ששווי הזכות ביחידת המגורים החלופית לא עלה" יקראו "ששווי הזכות ביחידת המגורים החלופית והתמורה הכספית הנוספת לא עלו";

(ב) בפסקה (2) –

(1) ברישה במקום "עלה שוויה של הזכות ביחידה המגורים החלופית על תקרת השווי או שניתנה למוכר תמורה כספית נוספת" יקראו "עלה שווין של הזכות ביחידת המגורים החלופית והתמורה הכספית הנוספת על תקרת השווי";

(2) בפסקת משנה (א), במקום "כשווי יחידת המגורים החלופית או תקרת השווי, לפי הנמוך מביניהם" יבוא "כתקרת השווי";

(ג) בסעיף קטן (ב), במקום "לא יפחת משיעור" יבוא "שווה לשיעור";

ד ב ר י ה ס ב ר

שבהם יזם נדרש לשלם מס רכישה בשל כניסתו בנעלי יזם אחר במהלך תקופת הביניים, וכן למקרה שאדם חייב במס רכישה בשל רכישת זכות באיגוד מקרקעין כשהאיגוד הוא ששימש כיום בעסקת התחדשות עירונית.

בסעיף מובהר כי תחולת הסעיף היא רק בעסקאות שבין יום אחד ליום אחר הנכנס לנעליו (לרבות אם אדם רוכש איגוד מקרקעין שהוא היזם), ולא בעסקאות שבהן היזם הרוכש לא נכנס בנעלי היזם המוכר בעסקה אל מול הדיירים. כמו כן, מובהר כי הסעיף לא יחול במכירה הסופית של דירות היום לרוכש הדירה הבנויה. במקרים אלה, הרוכש חייב בתשלום מס רכישה בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין, בלי להפחית את שווי התחייבות היום לדיירים ובלא תלות במועד הרכישה.

לסעיף 28(א) (ו-ב)

מוצע לבטל את האפשרות של מוכר דירה במסגרת פרויקט של פינני ובינוי לקבל פטור ממס שבח על תמורה כספית אשר הוא מקבל במסגרת עסקת הפינני ובינוי. לפי סעיף 49כב הקיים, דייר המוכר לזם דירה במסגרת פרויקט של פינני ובינוי, המקבל תמורת דירתו דירה חלופית בפרויקט בפטור ממס, רשאי לקבל מהיזם, במסגרת העסקה, גם תמורה כספית נוספת, אשר תהיה פטורה גם היא ממס. הפטור האמור, אשר ניתן בקבלת תמורה כספית הוא חריג מאוד במערכת המס, וזאת בניגוד לעסקאות חליפין מסוגים מסוימים, שניתן לגביהן לעיתים פטור ממס.

קביעת הפטור על התמורה הכספית הנוספת נקבעה לפני תיקון 76 לחוק מיסוי מקרקעין (חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014)), התשע"ג-2013 (ס"ח התשע"ג, עמ' 23.3.2023

כדי להגביר את הוודאות לגבי השלכות המס החלות בעת העברת זכויות בין יומים, מוצע לתקן את החוק העיקרי ולהתייחס בחקיקה למקרים אלה באופן מפורש. לפי המתווה המוצע, בעסקאות של התחדשות עירונית, מס רכישה על שווי זכויות הבנייה ייגבה רק פעם אחת, מהיזם שזכויות הבנייה יהיו בבעלותו כשיגיע יום המכירה הנדחה של העסקה המקורית. על פי התיקון, בדוגמה שלעיל, יום א' לא יצטרך לשלם מס רכישה כלל, ואילו יום ב' ישלם מס רכישה על שווי העסקה אשר עשה עם יום א' (שווי זכויות הבנייה בתוספת התמורה הישירה ששולמה ליזם א' בהתאם לעיקרון צירוף כלל התמורות). אם יום ב' ימכור את הזכויות ליזם ג' לפני שהגיע יום המכירה, יזם ב' יצטרך לשלם מס רכישה רק על שווי התמורה הישירה ששילם ליזם א', ואילו יזם ג' יצטרך לשלם מס רכישה על שווי העסקה המלא שעשה עם יום ב' (שווי זכויות הבנייה בתוספת התמורה הישירה ששולמה ליזם ב' בהתאם לעיקרון צירוף כלל התמורות). וכך הלאה אם יהיו מכירות נוספות.

כך מצד אחד, ההסדר המוצע שולל את העמדה שלפיה הזכויות בתקופת הביניים אינן מהוות זכות במקרקעין, ומבהיר שמכיוון ששווי הזכויות שבידי היזם נובע באופן אינהרנטי מערכי הקרקע, מכירה של הזכויות בתקופת הביניים היא מסוג המכירות שיש לשלם בעבורן מס רכישה. מצד שני, ההסדר קובע ששווי הזכות בתקופת הביניים יופחת, כך שייגבה מס רכישה רק על רכיב המומן המשולם בפועל, כדי שלא להכביד יתר על המידה על עסקאות התחדשות עירונית. בכך גם ישווה החיוב במס רכישה של עסקאות הנעשות באמצעות תנאי מתלה לחיוב המוטל בעסקאות שנעשות על ידי מכירת אופציה ליזם לרכוש את הזכויות. הפחתה זו רלוונטית גם במקרים

ד ב ר י ה ס ב ר

כדי להגדיל את התמריץ לכניסה לפרוייקט בשני המקרים האמורים, מוצע לקבוע בסעיף 49כב(א3) המוצע, שאם זו דירתו היחידה של המוכר או אם המוכר הוא קשיש, המוכר יהיה פטור ממס גם בקבלת תמורה נוספת במוזמן. במקביל, בדומה לקבוע בשאר הוראות הפרק, לא יינתן שווי רכישה חדש (step up) בקבלת הדירה החלופית, והכסף המוזמן ייווסף לרווח ההון לצורך חישוב הרווח במכירת הדירה החלופית.

וראו תיקון נוסף בעניין קבלת תמורה במוזמן, המגדילה את ההטבה, לעניין עסקאות לפי פרק חמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין, בסעיף 49לג(ג1) המוצע בסעיף 8(9) לחוק המוצע.

לסעיף 8(2)ג

הפטור אשר ניתן לפרוייקטים של פינוי ובינוי במסגרת פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין נועד לאפשר לבעל דירה להתקשר בעסקת חליפין פשוטה שבה הוא מקבל דירה חדשה במתחם בתמורה לדירתו הישנה. הפטור לא נועד לאפשר לבעל דירה במתחם לממש באופן חלקי את הנכס שבידיו בפטור ממס. על כן, בסעיף 49כב(ב) נקבע שהפטור יינתן רק אם שיעור זכותו של המוכר ביחידת המגורים החלופית לא יפחת משיעור זכותו ביחידת המגורים הנמכרת. כך לדוגמה, מי שבידיו 100% מהזכויות ביחידת מגורים במתחם לא יכול לנצל את העובדה שמתבצע פרויקט פינוי ובינוי כדי למכור מחצית מהדירה שלו בפטור ממס (כך שיישאר בידיו רק חצי דירה לאחר הפרוייקט). באופן דומה, בסעיף 49כב(א) לחוק מיסוי מקרקעין מובהר שגם לא ניתן להגדיל את מכסת הנכסים שבידי המוכר והפטור יינתן רק אם תמורת הדירה הישנה ניתנה יחידת מגורים חלופית אחת בלבד.

אבל בניגוד לרציונל של הפרק ובשל נוסח הסעיף, לפי המצב המשפטי הקיים, מי שיש בבעלותו לפני תחילת הפרוייקט זכויות רק בחלק מיחידת מגורים יכול להגדיל את שיעור הזכויות שלו בדירת התמורה, והכול בפטור ממס. כך לדוגמה, אם שניים מחזיקים יחדיו ביחידת מגורים, לפי נוסח הסעיף, כל אחד מהבעלים המשותפים יכול לקבל דירה שלמה מהיים, וליהנות מהפטורים הניתנים בפרק. כך למעשה, תמורת יחידה אחת מקבלים בעלי דירת המגורים שתי יחידות, והם נהנים מהאפשרות לממש את זכותם בדירה בלא תשלום המס. זאת, כאמור, בניגוד למקרה שבו הבעלות המלאה ביחידה הנמכרת בידי אדם אחד, שאינו יכול לקבל תמורת היחידה שתי דירות מגורים. יתר על כן, הפרצה מהווה פתח לתכנוני מס אשר נעשים לצורך ניצולה. על כן, מוצע לתקן את הסעיף ולקבוע כי הפטור יינתן רק אם שיעור זכותו של המוכר בדירת המגורים החלופית שווה לשיעור זכותו של המוכר בדירת המגורים הנמכרת.

(להלן – תיקון 76). לפני התיקון האמור, היה ניתן, במקרים רבים, לקבל פטור ממס שבח במכירת דירת מגורים, גם אם בבעלותו של מוכר הדירה יותר מדירת מגורים אחת. על כן, וכחלק מהתפיסה הכללית שלפיה דירות מגורים היו פטורות ממס דה פקטו, ובשל החשש שהדיירים לא ייכנסו לעסקאות פינוי ובינוי כי בכך יאבדו את הפטור ממס הצפוי, המחוקק בחר לתת פטור גם על תמורה כספית נוספת הניתנת במסגרת עסקת פינוי ובינוי.

בתיקון 76 השתנתה התפיסה במיסוי מקרקעין, ובוטלה הוראת הפטור האמורה שהייתה קבועה בסעיף 49ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין. כיום, על שבח שנוצר ממכירת דירות מגורים מוטל מס שבח, אלא אם כן הדירה הנמכרת היא דירתו היחידה של המוכר. במצב דברים זה אין כל הצדקה לתת פטור ממס לבעל דירה המוכר חלק מהזכויות בדירת המגורים שבעלותו בתמורה לסכומי מוזמן. ההצדקות למתן הפטור בעסקת חליפין, ובראשן הקושי התזרימי לשלם את המס בלא שבעל הדירה מקבל תמורה במוזמן במכירת הדירה, אינן חלות לגבי חלק התמורה שמשולם במוזמן. על כן, מוצע לצמצם את הפטור כך שישולם מס בשל התמורה הכספית המשולמת לבעל הדירה.

על אף האמור, יש שני מקרים שבהם ההצדקה גדולה יותר להמשיך ולפטור את סכום התמורה הכספית הנוספת המתקבלת במסגרת עסקת פינוי ובינוי. המקרה הראשון הוא אם המוכר הוא מי שהדירה במתחם היא דירתו היחידה. אומנם, לפי הדין היום הוא יוכל לבחור ולנצל את הפטור שקיים למוכר דירה יחידה הקבוע בסעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין אם המכירה ליום עומדת בתנאי חוק זה לקבלת הפטור, אך אם המכירה אינה עומדת בתנאים למתן הפטור באותו מועד, ייתכן שהדבר יהיה בעבורו תמריץ לעיכוב העסקה עד המועד שבו הוא יהיה זכאי לפטור. כמו כן, ייתכן שבשל תוכנית הפינוי ובינוי, יחולו על מכירת הדירה ליום הוראות סעיף 149 לחוק מיסוי מקרקעין. הקובע שאם התמורה מהמכירה של הדירה היחידה מושפעת מאפשרויות קיימות או צפויות לבניית שטח גדול יותר מהשטח הנמכר, חלק מהתמורה לא תהיה פטורה.

מקרה נוסף שבו יש הצדקה רבה יותר למתן פטור על תמורה כספית נוספת הוא כאשר המוכר הוא קשיש. לקשיש יש קשיים אובייקטיביים רבים יותר בכניסה לפרוייקט של התחדשות עירונית, ולכן בפרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין יש הוראות אשר מקנות לו תמריץ נוסף. באופן ספציפי, במקרים רבים, אדם קשיש אינו זקוק לדירה גדולה יותר מדירתו הישנה, ולכן היום מציע לו דירה חדשה בפרוייקט באותו הגודל, בתוספת תמורה כספית שוות ערך להפרש שבין שווי הדירה שמקבלים הדיירים האחרים לפרוייקט לבין שווי הדירה הקטנה יותר שניתנת לקשיש. יש חשש, שהקשיש לא יסכים להיכנס לפרוייקט כאמור אם ידע שיוטל מס על חלק המוזמן בעסקה.

”(5) המכירה נעשתה עד שישה חודשים לאחר מועד הפינוי של יחידת המגורים הנמכרת.”;

(4) בסעיף 49כב2, במקום ”בסמוך לרכישת אותה יחידת מגורים מהיום” יבוא ”עד שנקלטה במוסד התכנון המוסמך לפי חוק התכנון והבנייה בקשה להיתר בנייה מכוח תוכנית לפינוי ובינוי, לגבי הבית המשותף שבו נמצאת היחידה הנמכרת”;

(5) בסעיף 49כג –

(א) בפסקה (2), בסופה יבוא ”ואם תמורת יחידת המגורים הנמכרת ניתנה זכות ביחידת מגורים חלופית ותמורה כספית נוספת – כשהוא מוכפל ביחס שבין הפרש השווי לבין התוצאה המתקבלת מחיבור שווי יחידת המגורים החלופית והתמורה הכספית הנוספת”;

(ב) בפסקה (7) –

(1) אחרי ”ותמורה כספית נוספת” יבוא ”אשר, כולה או חלקה, הייתה פטורה ממש לפי הוראות פרק זה”;

ד ב ר י ה ס ב ר

נוסף על כך, מוצע לתקן את סעיף 49כב2 לחוק מיסוי מקרקעין הקובע פטור נוסף לקשיש כאמור המוכר את דירתו ליום (ולא לצד שלישי). בין השאר נקבע בסעיף 49כב2 האמור שההקלה הקבועה בו תינתן רק אם המכירה נעשתה ”בסמוך” לקבלת הדירה מהיום. לצורך הקלה נוספת על פרויקטים אלה מוצע להגדיל את התקופה ולקבוע שהמכירה ליום יכולה להיעשות עד למועד שבו נקלטה במוסד התכנון המוסמך בקשה להיתר בנייה מכוח התוכנית לפינוי ובינוי, לגבי הבית המשותף שבו נמצאת היחידה הנמכרת.

לסעיף 8(5)

בסעיף 49כג לחוק העיקרי נקבעו הוראות לעניין חישוב מס השבח החל במכירת הזכות החלופית שהתקבלה במסגרת עסקת פינוי ובינוי.

בפסקה (2) שבסעיף האמור, נקבעו הוראות לגבי אופן חישוב שווי הרכישה של הזכות הנמכרת החייבת. החישוב הקבוע בפסקה זו חל כאשר יש חיוב במס על חלק מהתמורה מהיום במסגרת עסקת פינוי ובינוי, משום שהתמורה גבוהה מהתקרה הקבועה בסעיף 49כא(א) לחוק מיסוי מקרקעין או מכיוון שהמוכר קיבל תמורה במומין. הפסקה נועדה לייחס חלק משווי הרכישה של הזכות הנכרת באופן יחסי בין חלק המכירה שפטורה ממש לפי הוראות הפרק, לבין החלק שחייב במס. אופן החישוב יוצא מדויק כאשר ניתנת יחידה חלופית ששווייה גבוה מהתקרה, אבל לא מדויק כאשר יש תמורה במומין. על כן, מוצע לקבוע שאם המוכר קיבל יחידה חלופית ותמורה כספית נוספת, שווי הרכישה של הזכות הנמכרת החייבת יהיה שווי הרכישה שהיה נקבע ליחידת המגורים הנמכרת, מוכפל ביחס שבין הפרש השווי לבין התוצאה המתקבלת מחיבור שווי יחידת המגורים החלופית והתמורה הכספית הנוספת (שזו למעשה התמורה הכוללת שהתקבלה תמורת יחידת המגורים הנמכרת).

לסעיף 8(3) ו-4(4)

בתיקון מס' 94 לחוק מיסוי מקרקעין, בסעיף 10 לחוק פינוי ובינוי (פיצויים) (תיקון מס' 6), התשע”ח–2018 (להלן – תיקון 94), נוסף לחוק מיסוי מקרקעין סעיף 49כב1, אשר נועד לתת פתרון לדייר קשיש, שאינו רוצה לחתום על פרויקט של התחדשות עירונית בשל הקושי בפינוי דירתו לתקופה זמנית שבה יידרש לגור בשכירות, לפני מעבר חזרה לדירתו החדשה בפרויקט. הסעיף קובע כי ייתן פטור ממש לדייר קשיש המוכר לצד שלישי את זכותו לדירה חדשה במתחם, אם הוא משתמש בכספי התמורה כדי לרכוש דירת מגורים במקום אחר. כך נוצר לדייר הקשיש אינטרס לחתום על עסקה עם היום בפרויקט פינוי ובינוי, כי אם הפרויקט יוצא לפועל, הדייר יכול ליהנות מעליית הערך של דירתו שנוצרו עקב הוספת זכויות הבנייה במתחם (בשל המחיר שיקבל בשוק החופשי תמורת דירת התמורה). אומנם הוא לא יוכל להמשיך לגור בדירתו הישנה, אבל הדירה שהוא עובר אליה תהיה בבעלותו, והוא לא יידרש לגור בשכירות זמנית ולעבור דירה פעמיים (פעם לדירת השכירות, ופעם חזרה לדירת התמורה).

המחוקק ביקש לאפשר לדייר קשיש ליהנות מההטבה האמורה רק כאשר יש ודאות מסוימת שהפרויקט יצא לפועל, ועל כן בסעיף נקבעו כמה תנאים לעניין המועד שבו הדייר הקשיש יכול למכור את היחידה החלופית כדי לקבל את הטבת המס. במסגרת התיקון נקבע בפירוש מהו המועד המוקדם ביותר שבו הדייר הקשיש יכול למכור את הדירה, אך לא נקבע בו בפירוש המועד האחרון שבו הדייר הקשיש יכול לבצע את המכירה ולקבל את הטבת המס. מוצע לקבוע את המועד האחרון בפירוש, ולהוסיף את פסקה (5) המוצעת ובה ייקבע שהמועד האחרון שבו הדייר יוכל למכור את דירתו החלופית הוא עד שישה חודשים לאחר מועד הפינוי בפרויקט.

- (2) בהגדרה "סכום התמורה שמתחת לתקרת השווי" אחרי "התמורה הכספית הנוספת" יבוא "שהייתה פטורה ממס";
- (3) בכל מקום, במקום "סכום התמורה שמתחת לתקרת השווי" יבוא "סכום התמורה הפטורה שמתחת לתקרת השווי";

(6) אחרי סעיף 49כב יבוא:

"שווי הרכישה של יזם ממשיך במכירה שהתקיימה בתקופה שמיום הסכם המכירה עד ערב יום המכירה" – בסעיף זה – (א) 49כא.1 – "יום המכירה" של העסקה המקורית – כמשמעותו בסעיף 49כ; "יזם ממשיך" – אחד מאלה:

- (1) יזם, הרוכש זכות במקרקעין מיזם אחר ובלבד שבמסגרת הסכם המכירה בין היזמים הומחאו ליזם הרוכש התחייבויות היזם האחר כלפי המוכר לפי העסקה המקורית;
- (2) בפעולה באיגוד מקרקעין שהוא יזם – רוכש הזכות באיגוד;

"עסקה מקורית" – מכירת זכות במקרקעין ליזם כאמור בסעיף 49כ, המותנית בתנאי מתלה.

(ב) על אף הוראות סעיף 49כב, לצורך חישוב מס הרכישה של זכות במקרקעין שרכש יזם ממשיך מהיזם האחר, בתקופה שמיום הסכם המכירה של העסקה המקורית ועד ערב יום המכירה של העסקה המקורית – ינוכה משווי המכירה של אותה הזכות, שווי התמורות שהתחייב בהן היזם האחר כלפי המוכר לפי העסקה המקורית ואשר הומחאו ליזם הממשיך לפי הסכם המכירה בין היזמים.

(ג) יראו את היזם הממשיך שביום המכירה של העסקה המקורית חב בהתחייבויות היזם כלפי המוכר לפי העסקה המקורית, כאילו רכש את הזכות במקרקעין מהמוכר בעסקה המקורית.;

ד ב ר י ה ס ב ר

כך שיובהר שהפטור חל רק על עסקאות שנעשו לפני התיקון המוצע שבהן ניתן פטור על התמורה הכספית לפי נוסח החוק לפני תיקונו או על עסקאות שבהן המוכר הוא קשיש או בעל דירה יחידה שבהן יינתן פטור גם לאחר התיקון לפי ההקלה המוצעת.

לסעיף 68(6)

ראו את דברי ההסבר לסעיף 101(1).

בפסקה (7) שבסעיף האמור נקבעו הוראות ספציפיות למקרה שבו נוסף על הזכות החלופית, קיבל המוכר במסגרת העסקה גם תמורה כספית בפטור ממס. בעקבות התיקון המוצע בסעיף 3 לתיקון סעיף 49כב, ולפיו תמורה כספית הניתנת במסגרת עסקת פינוי ובינוי תמוסה במועד העסקה, יש מקרים שבהם תמורה כספית נוספת תמוסה אף על פי שהיא מתחת לתקרה. על כן, מוצע לתקן את פסקה 49כג(7).

(א) במקום ההגדרה "אזור מוטב" יבוא:

"אזור מוטב" – אזור הנמצא בנגב, כהגדרתו בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב-1991, או בגליל, כהגדרתו בחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993;

"דירת מגורים" – דירה או חלק מדירה המשמשת למגורים, לרבות למגורי המחזיק בה ואשר שימשה למגורים כאמור במשך תקופה של שנתיים רצופות לפחות, לפני המועד שבו נחתם הסכם מכירה ראשון בבניין שבו נמצאת הדירה;

"הסכם מכירה ראשון" – עסקה ראשונה לפי תוכנית החיזוק כהגדרתה בסעיף 5(ב1) לחוק החיזוק;

"חוק החיזוק" – חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008⁶¹;

(ב) אחרי ההגדרה "מס מכירה" יבוא:

"קשיש" – כהגדרתו בסעיף 49יט, בשינויים המחויבים;

(ג) בהגדרה "שירותי בניה לפי תוכנית החיזוק", בפסקה (2), בסופה יבוא "ובלבד ששטח יחידת הדיוור, לאחר הרחבתה, אינו עולה על שטח היחידה הקיימת בתוספת 25 מ"ר";

(ד) במקום ההגדרה "תכנית החיזוק" יבוא:

"תוכנית החיזוק" – כהגדרתה בחוק החיזוק;

ד ב ר י ה ס ב ר

לסעיף 8(7)

המתווה החדש. נוסח ההגדרה לקוח מחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008, כך שההקלות שניתנות בדיוור האזרחי למבנים טעוני חיזוק יחולו על אותם מבנים שבהם ניתנים הטבות המס.

עוד יצוין, שמכיוון שלפי סעיף 31 לחוק מס ערך מוסף ניתן מס ערך מוסף בשיעור 0 בעסקאות שפטורות ממס לפי חוק מיסוי מקרקעין, התיקונים המוצעים בסעיף זה יביאו לכך שגם ההטבה במס ערך מוסף תינתן לעסקאות אשר ייעשו בהתאם למתווה החדש.

מוצע לתקן את ההגדרה "אזור מוטב" כמבואר בדברי ההסבר לסעיף 8(9) להלן.

כמו כן מוצע להתאים את ההגדרה של "דירת מגורים" לעניין פרק חמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין, להגדרה של "יחידת מגורים" בפרק חמישי 4 של חוק זה, כך שייוסף בה התנאי ששימשה למגורים כאמור במשך תקופה של שנתיים רצופות לפחות. יובהר שגם לאחר שינוי ההגדרה כאמור, יחולו הוראות סעיף 49לג(ו) לחוק מיסוי מקרקעין, הקובעות שהפטור לפי הסעיף יחול, בשינויים המחויבים, גם אם ניתנה למוכר, תמורת הזכות הנמכרת, זכות ביחידה בבניין שאינה דירת מגורים.

בפרק חמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין, קבועות הוראות אשר נותנות הקלות במס לעסקאות של חיזוק בניינים לפי תוכנית מיתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), וכן לעסקאות שנועדו לצורך הריסת מבנה והקמתו מחדש לפי תמ"א 38. נוסף על כך, לפי סעיף 31 לחוק מס ערך מוסף, על מתן שירותי בנייה בהתאם לתמ"א 38, אשר ניתנו בתמורה למכירת זכות במקרקעין הפטורה ממס לפי פרק חמישי 5, יהיה מס ערך מוסף בשיעור 0.

הוראות תמ"א 38 עתידות להסתיים בשנים הקרובות. חלף זאת, נקבע המתווה החדש לחיזוק מבנים בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, שגם הוא נועד לעודד חיזוק בניינים מפני רעידות אדמה. במסגרת המתווה החדש לחיזוק מבנים יינתנו הטבות תכנוניות, ובהן הגדלת זכויות בנייה למי שמחזק בניין קיים מפני רעידות אדמה או הורס בניין ובונה תחתיו בניין חדש.

מוצע להתאים את ההגדרות "תכנית חיזוק" ו"תכנית חיזוק בדרך של הריסה" המופיעות בפרק חמישי 5 האמור, כך שהטבות המס אשר ניתנו היום לעסקאות של תמ"א 38 יחולו גם על מי שמבצע חיזוק מפני רעידות אדמה לפי

⁶¹ ס"ח התשס"ח, עמ' 154.

(ה) בהגדרה "תכנית החיזוק בדרך של הריסה", במקום "בעניין הריסת מבנה והקמתו מחדש כפי שתהיה בתוקף מעת לעת" יבוא "שמתנה את מימושה בחיזוק המבנה מפני רעידות אדמה בדרך של הריסה ובנייה מחדש";

(8) אחרי סעיף 49לב2 יבוא:

"שווי הרכישה של יום ממש"ך במכירה שהתקיימה בתקופה שמיום הסכם המכירה עד ערב יום המכירה" (א) 49לב3. (א) בסעיף זה – "יום המכירה", של העסקה המקורית – כמשמעותו בסעיף 49לב1;
"יום" – מי שלצורך חיזוק מבנה בהתאם לתוכנית החיזוק או לצורך הריסת מבנה בהתאם לתוכנית החיזוק בדרך של הריסה, רוכש באותו המבנה זכות נמכרת כמשמעותה בסעיפים 49לג או 49לג1, לפי העניין;
"יום ממש"ך" – אחד מאלה, לפי העניין:

(1) יום, הרוכש זכות במקרקעין מיזם אחר, ובלבד שבמסגרת הסכם המכירה בין היזמים הומחאו ליזם הרוכש התחייבויות היזם האחר כלפי המוכר לפי העסקה המקורית;
(2) בפעולה באיגוד מקרקעין שהוא יזם – רוכש הזכות באיגוד;

"עסקה מקורית" – מכירת זכות נמכרת ליזם לפי סעיפים 49לג או 49לג1, המותנית בתנאי מתלה.

(ב) החל מיום ההסכם למכירת זכות נמכרת ליזם כאמור לפי סעיפים 49לג או 49לג1, יראו זכות שנרכשה בידי יזם במכירה כאמור, כזכות במקרקעין, ויחולו עליה לעניין זה הוראות חוק זה החלות על זכות במקרקעין.

(ג) על אף הוראות פרק שלישי, לצורך חישוב מס הרכישה של יזם ממש"ך בתקופה שמיום הסכם המכירה של העסקה המקורית ועד ערב יום המכירה של העסקה המקורית, ינוכה משווי המכירה של אותה הזכות, שווי התמורות שהתחייב בהן היזם כלפי המוכר לפי העסקה המקורית ואשר הומחאו ליזם הממש"ך לפי הסכם המכירה בין היזמים.

(ד) יראו את היזם הממש"ך שביום המכירה של העסקה המקורית חב בהתחייבויות היזם כלפי המוכר לפי העסקה המקורית, כאילו רכש את הזכות מהמוכר בעסקה המקורית";

(א) במקום סעיף קטן (ג) יבוא:

- (ג) (1) הפטור לפי סעיף זה יינתן בשל מכירת הזכויות בשתי דירות מגורים בבניין, לכל היותר, ובלבד ששיעור זכותו של המוכר בדירת המגורים החלופית יהיה שווה לשיעור זכותו בדירת המגורים הנמכרת.
- (2) על אף האמור בפסקה (1) –

(א) במכירת זכות במקרקעין על ידי קשיש או במכירת זכות במקרקעין באזור מוטב, יחול הפטור לגבי שתי דירות מגורים שניתנו למוכר בשל מכירת זכויות בדירת מגורים אחת, ויחולו על שתי הדירות החלופיות ההוראות החלות על דירת מגורים חלופית;

(ב) במכירת זכויות בדירה ציבורית כהגדרתה בחוק זכויות הדייר בדיוור הציבורי, התשנ"ח-1998⁶², במכירת זכות במקרקעין על ידי המדינה או במכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים הנמצאת באזור מוטב, הפטור לפי סעיף זה יינתן בשל מכירת הזכויות בדירת מגורים אחת או יותר בבניין, ובלבד ששיעור זכותו של המוכר בדירת המגורים החלופית שווה לשיעור זכותו בדירת המגורים הנמכרת.

- (1ג) במכירת זכות נמכרת כאמור בסעיף קטן (א) על ידי מוכר מוטב כהגדרתו בסעיף 49כב(3א)(1), שבה ניתנה לו, תמורת הזכות הנמכרת, דירת מגורים חלופית ותמורה כספית נוספת, יחולו הוראות סעיף 49כב(3א), בשינויים המחוייבים; קיבל מוכר מוטב תמורה כספית נוספת הפטורה ממש לפי סעיף קטן זה, יחולו על התמורה הכספית הנוספת הוראות 49כג(7) בשינויים המחוייבים⁶³;

ד ב ר י ה ס ב ר

לסעיף 8(9)

לפסקאות משנה (א) ו-(ב)

בהמשך לכך מוצע, בפסקת משנה (ב), לתקן את סעיף 49לג(ד) אשר בו נקבעה הוראה אנטי-תכנונית, ולפיה הפטור הקבוע בפרק, לא יחול על מי שקיבל מ"קרו"ב דירת מגורים בפטור ממש בתקופה של 24 חודשים שלפני יום החתימה על הסכם המכירה. תכלית ההוראה היא מניעת תכנון מס: נישום שבידיו כמה דירות במבנה שבו מתוכנן לבצע תמ"א 38 יבקש לזכות בכמה פטורים, על ידי העברת היחידות לקרוביו.

בשל תקופת הצינון הארוכה יחסית הקבועה בסעיף, ייתכן מצב שבו דירת מגורים הועברה במתנה בתום לב לקרוב, זאת טרם נודע לבעל הדירה כי ייתכן שדירת המגורים נמצאת בבניין אשר בו מתוכנן לבצע פרויקט של הריסה ובנייה מחדש, והתכלית האנטי-תכנונית אינה מתקיימת. נוסף על כך, יש טעם לפגם בכך שהתקופה נספרת מיום החתימה של הקרוב על ההסכם. תנאי זה, מאפשר לקרוב לצאת מגדר הסעיף באמצעות דחיית מועד החתימה על ההסכם, ובכך הסעיף מתמרץ את הקרוב לעכב את ביצוע העסקה באופן המקשה על התממשות הפרויקט. כמו כן, לכאורה, אם העברת הדירה במתנה לקרוב תבצע בין מועד החתימה על ההסכם להתקשרות הראשוני עם

מוצע לקבוע כי בעסקאות של חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, הפטור ממסים הקבוע בסעיף 149ג לחוק, אשר חל על יחידת המגורים הנמכרת ליום בעסקת כאמור, יורחב כך שיחול על שתי יחידות דיוור של מוכר דירה בבניין, בכפוף להתקיימות שאר התנאים שקבועים בחוק לגבי כל אחת מיחידות הדיוור. על אף האמור, לעניין יחידות המגורים המשמשות את הדיוור הציבורי ונמכרות ליום על ידי המדינה או על ידי חברה המנהלת דירות שבבעלות המדינה בעבור המדינה ולמטרותיה, ולגבי יחידות דיוור בבניינים אשר נמצאים באזור מוטב, יחולו הפטורים על כל אחת מיחידות הדיוור האמורות, בכפוף להתקיימות שאר התנאים שקבועים בחוק לגביהן. לעניין זה, מוצע לתקן את ההגדרה "אזור מוטב" בסעיף 49לב, כך שיוגדר בהתאם להחלטת ממשלה מספר 875, מיום כ"ו בטבת התשפ"ב (30 בדצמבר 2021) בעניין קידום התחדשות עירונית בפריפריה, כלומר אזור בנגב, כהגדרתו בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב-1991, או בגליל, כהגדרתו בחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993.

⁶² ס"ח התשנ"ח, עמ' 278.

(ב) בסעיף קטן (ד), במקום הסיפה החל במילים "בתקופה של" עד המילים "בסעיף 49כב(ב)" יבוא "בתקופת המיזם יראו את המעביר ואת קרובו כמוכר אחד לעניין אותן יחידות; בסעיף קטן זה –

"קרוב" – לרבות איגוד השולט בו ואיגוד שבשליטת השולט בו;

"שליטה" – כמשמעותה בסעיף 2 ובשינויים אלה: בכל מקום בסעיף האמור במקום "רובו של הון המניות" ייקרא "20% או יותר של הון המניות" ובמקום "את רובו של הסכום" ייקרא "20% או יותר של הסכום";
"תקופת המיזם" – התקופה המתחילה 12 חודשים לפני המועד שבו נחתם הסכם מכירה ראשון על ידי אחד מבעלי הדירות בבניין, וסופה ביום המכירה כמשמעותו בסעיף 49לכ"א;

(ג) אחרי סעיף קטן (ו) יבוא:

(1) (11) קשיש המוכר את כל הזכויות שיש לו בדירת מגורים חלופית שקיבל בעסקה כאמור בסעיף קטן (א), זכאי בשל המכירה לפטור ממס ובלבד שהתקיימו כל התנאים הקבועים בסעיף 49כב(ב), בשינויים המחויבים, ויחולו הוראות סעיפים 49כב(ג) ו-(ד), בשינויים המחויבים, ויחולו על דירת מגורים הנרכשת על ידי קשיש הוראות סעיף 49כ"א, בשינויים המחויבים.

(2) מכירה לזים של זכות בדירת מגורים חלופית שקיבל קשיש, בעסקה כאמור בסעיף קטן (א), תהיה פטורה ממס וממס רכישה, ובלבד שהתקיימו התנאים הקבועים בסעיף 49כב(א) בשינויים המחויבים, ויחולו הוראות סעיף 49כב(ב) ו-(ג), בשינויים המחויבים.

ד ב ר י ה ס ב ר

(ראו בפרק י"ב לחוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-2021). על כן, מוצע להעתיק את נוסחי ההגדרות מסעיף 49כב(ב) טרם ביטולו, ולהוסיף אותם פה שלא בדרך של הפניה.

נוסף על האמור, מוצע להוסיף את סעיף 49לג(ג) (א), אשר לפיו קשיש יהיה רשאי למכור לזים דירה אחרת במסגרת עסקה לחיזוק מבנים ולקבל תמורתה שתי דירות מגורים, ועדיין ליהנות מפטור ממס בקבלת שתי הדירות. סעיף זה מקביל לסעיף 49כב(א) שמחיל הסדר דומה על קשיש לעניין עסקאות של פינוי ובינוי. הסדר זה חל, לפי סעיף 49לג(ג) על דירות באזור מוטב, ומוצע להותיר הסדר זה על כנו, ולשנות רק את ההגדרה של "אזור מוטב" כאמור לעיל.

לבסוף, מוצע להוסיף את האפשרות של דייר שהוא מוכר מוטב, בהגדרתו בסעיף 49כב(א) (1) המוצע לקבל תמורה כספית נוספת בפטור ממס לפי הוראות הפרק, כיום, לפי פרק חמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין כל תמורה כספית נוספת שמקבל דייר ממוסה באופן מיידי במועד העסקה. בשל הסיבות המפורטות לעיל בדברי ההסבר לסעיף 49כב(א) (3) המוצע, מוצע לאפשר קבלת תמורה כספית נוספת בפטור ממס על ידי קשיש או מי שהדירה הנמכרת היא בשבילו דירתו היחידה.

היזם לבין מועד המכירה לפי סעיף 49לכ"א, הרי אין כל מניעה שהקרוב ייהנה גם הוא מהפטור לפי הפרק, אף על פי שבמועד זה יש ודאות רבה שהפרויקט יצא לפועל, וסביר שהעברה במועד זה נעשתה לצורך תכנון מס. לבסוף, מנוסח הסעיף משתמע כי הקרוב לא יהיה זכאי לקבל את הפטור גם אם מעביר הדירה עצמו היה יכול לקבל את הפטור אילו הוא היה חותם על ההסכם עם היזם (כי מדובר בדירת המגורים היחידה של המעביר בבניין), והרציונל האנטי-טכנוני אינו חל.

כדי לתקן את כלל העיוותים המפורטים בפסקה שלעיל, תוך שמירה על הרציונל של הסעיף, מוצע לקבוע שהתנאי לכך שהפטור לא יחול במכירת הדירה על ידי הקרוב הוא שהמעביר לא היה יכול לקבל את הפטור אילו הוא היה מוכר את הדירה, ושהעברת הדירה נעשתה בתקופה המתחילה 12 חודשים לפני המועד שבו נחתם הסכם מכירה הראשון כאמור בסעיף 49לג על ידי אחד מבעלי הדירות בבניין, וסופה ביום המכירה כאמור בסעיף 49לכ"א.

יצוין שהוספת ההגדרות "קרוב" ו"שליטה" אינה משנה את הדין הקיים. כיום, לצורך פרשנות מונחים אלה, הסעיף מפנה להגדרות בסעיף 49כב(ב), אך בתיקון שנעשה לאחרונה נמחקו אותן הגדרות מסעיף 49כב(ב) האמור

9. תיקון חוק מיסוי מקרקעין – תחילה ותחולה
- (א) הוראות סעיפים 49(ב) ו-49(ג), 49(ב) ו-49(ג) לחוק מיסוי מקרקעין, כנוסחם בסעיפים 1(8), 6(8) לחוק זה, יחולו על זכות שנרכשה בעסקה כאמור בסעיפים האמורים, החל מיום התחילה ואילך.
- (ב) הוראות סעיפים 49(ב) ו-49(ג), 49(ב) ו-49(ג) לחוק מיסוי מקרקעין, כנוסחם בסעיפים 2(8), 3(9) לחוק זה, יחולו על מכירת זכות במקרקעין, שהעסקה לגביה נעשתה מיום התחילה ואילך.
- (ג) סעיף 49(ד) לחוק מיסוי מקרקעין כנוסחו בסעיף 9(ב) לחוק זה, יחול על העברה של יחידת מגורים לקרוב, שנעשתה מיום התחילה ואילך.
10. תיקון חוק מס ערך מסף
- בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976⁶⁵, בסעיף 31א(ב), אחרי "סעיף 49כב" יבוא "או סעיף 49ג(1)(2)".

סימן ג': שכירות

11. תיקון פקודת מס הכנסה
- בפקודת מס הכנסה⁶⁴ –
- (1) בסעיף 2א64 –
- (א) בהגדרה "הכנסות חריגות", של קרן להשקעות במקרקעין – אחרי פסקה (3) יבוא:
- "(4) הכנסה ממכירת מקרקעין כאמור בפסקה (4) להגדרה "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה", ששיעורה הכולל עולה על 10% מכלל הכנסותיה של הקרן בשנת המס";
- (ב) בהגדרה "מכירה למשכיר" במקום "15" יבוא "10";

ד ב ר י ה ס ב ר

- 9 סעיף 9 מוצע לקבוע הוראות תחילה ותחולה לסעיפי החוק המוצע.
- סעיף 9(ג) כמוסבר לעיל, בפרק חמישי 4 לחוק מיסוי וסעיף 10 מקרקעין נקבעו הוראות שונות המגדילות את האפשרויות של דייר קשיש לקבל פטור ממס בעסקאות פינוי ובינוי, באמצעות הרחבת סוגי העסקאות שיחול לגביהן הפטור. הרחבה זו לא נעשתה לגבי עסקאות של חיוזק מבנים מפני רעידות אדמה. כיום, כחלק ממהלך ממשלתי שמבקש להקטין את הפער בין התחדשות עירונית שנעשית במסגרת עסקאות פינוי ובינוי לבין התחדשות עירונית שנעשית במסגרת עסקאות של חיוזק מבנים, מוצע להחיל את ההטבות שניתנו לקשיש בפרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין גם על עסקאות לפי פרק חמישי 5 של אותו החוק.
- סעיף 9(ג) כפי שמוצע, מוצע לקבוע כי הכנסות מ"מכירה למשכיר" כהגדרתו בתיקון זה לא תהווה למעלה מ-10% מכלל הכנסות הקרן להשקעות במקרקעין. אם יעלו ההכנסות ממכירה כאמור, הן יחשבו הכנסות חריגות לעניין הקרן להשקעות במקרקעין.
- פסקת משנה (ב)
- מוצע לקצר את תקופה שבסיימה יתאפשר לקרנות ריט למכור למשכיר את יחידות הדיור להשכרה לטווח ארוך בלי לפגוע בהטבות המס הנלוות לה.
- נכון להיום, מכירת יחידות דיור המיועדות להשכרה המוגדרות "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה", בטרם הסתיימה תקופה של 20 שנה לפחות שבה שימשו אותן יחידות הדיור למטרת השכרה למגורים, תחייב את הרוכש בתשלום מס רכישה בשיעור של 15% משווי המכירה של הזכות הנמכרת, אלא אם כן הובטח כי יחידות הדיור יישמשו למטרה של השכרה למגורים בלבד לתקופה של 10 שנים נוספות לפחות.
- במטרה לעודד את סחירות יחידות הדיור המיועדות להשכרה, וזאת בלא פגיעה בהטבות הנלוות לה, מוצע

⁶⁵ ס"ח התשל"ו, עמ' 52; התשע"ח, עמ' 956.

⁶⁴ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 6, עמ' 120; ס"ח התשפ"ג, עמ' 263.

(ג) בהגדרה "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה", במקום פסקה (4) יבוא:

"(4) מתקיים לגבי המקרקעין אחד מהתנאים המפורטים להלן, והכול אם אישרה החברה הממשלתית לדיור להשכרה כי יחידות הדיור ישמשו למטרה של השכרה לטווח ארוך בלבד ואם נתנה החברה האמורה בתום כל שנת מס אישור כי כל יחידות הדיור שימשו להשכרה לטווח ארוך כאמור, בשנת המס שחלפה:

(א) נרכשו על ידי קרן להשקעות במקרקעין 20 יחידות דיור למגורים לפחות, במתחם מקרקעין רצוף, או שנבנו 20 יחידות דיור כאמור לפחות עד תום חמש שנים מיום רכישת המקרקעין, ובמקרקעין שהוגשה לגביהם בקשה לתוספת זכויות בתוך שנתיים מיום הרכישה – עד תום שבע שנים;

(ב) נבנו על ידי קרן להשקעות במקרקעין 20 יחידות דיור למגורים לפחות עד תום שבע שנים מיום רכישת המקרקעין בידי הקרן, ובלבד שהמקרקעין נרכשו במכרז שפורסם על ידי המדינה או החברה הממשלתית לדיור להשכרה כשהיא פועלת בשם המדינה, והוכח להנחת דעתו של המנהל, כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין, שלא היה ניתן להוציא היתר בנייה בתוך תקופה של 36 חודשים מיום רכישת המקרקעין;

(ג) נרכשו על ידי קרן להשקעות במקרקעין 15 יחידות דיור למגורים לפחות, במתחם מקרקעין רצוף, או שנבנו 15 יחידות דיור כאמור לפחות עד תום שבע שנים מיום רכישת המקרקעין, ובלבד שהן מצויות במקרקעין באזור הנגב או הגליל כהגדרתם בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב-1991, ובחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993, בהתאמה";

ד ב ר י ה ס ב ר

רכישת המקרקעין לתקופה של 7 שנים מיום הרכישה, וזאת במקום 5 שנים נכון מיום הרכישה נכון להיום. זאת, אם הוכח, להנחת דעתו של המנהל, כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין, שלא ניתן להוציא היתר בנייה בתוך תקופה של 36 חודשים מיום הרכישה על ידי הקרן;

(2) כדי לעודד שכירות ארוכת טווח והשקעה באזורי הפריפריה מצד קרנות להשקעות במקרקעין, מוצע להקטין את מספר יחידות הדיור המינימלי שקרן להשקעות במקרקעין נדרשת לרכוש (או לבנות) מ־20 יחידות דיור לפחות ל־15 יחידות דיור לפחות, באזור הנגב או הגליל כהגדרתם בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב-1991, ובחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993, בהתאמה. כל זאת בהתאם לתנאים האמורים בסעיף.

לקצר את התקופה שבסיומה יתאפשר לקרן למכור למשכיר ממשיך בלי שמכירה כאמור תחייב אותו לשלם את שיעורי מס הרכישה הגבוהים, כך שבמקום שיצטרך לחכות תקופה של 15 שנה לפחות, הוא יוכל למכור למשכיר ממשיך אחרי תקופה של 10 שנים לפחות.

פסקת משנה (ג)

במטרה להקל על פעילותן של קרנות להשקעות במקרקעין בתחום של השקעה במקרקעין לצורכי דיור להשכרה, מוצע להוסיף שני מקרים נוספים שבהם מקרקעין מסוימים יוכרו כ"מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" לשם קבלת הטבות מכוח פרק שני 1, לחלק ד' לפקודת מס הכנסה. לצורך כך מוצע לבצע את השינויים שלהלן:

(1) להאריך את פרק הזמן הניתן לקרן להשקעות במקרקעין להשלמת בנייה של 20 יחידות דיור ממועד

"(ג) לעניין חישוב ההכנסה מדמי שכירות שהופקה על ידי היחיד מהשכרת דירתו היחידה, רשאי היחיד לנכות מהכנסתו כאמור את סכום דמי השכירות המוטבים ששילם באותה שנה, עד לסכום הכנסתו מדמי שכירות באותה שנה או עד לסכום של 90 אלף שקלים חדשים בשנה, לפי הנמוך, ובלבד שהתשלום ששילם, או חלקו, לא נדרש בניכוי בחישוב הכנסתו החייבת של היחיד או אדם אחר; לעניין סעיף זה –

- (1) "דמי שכירות מוטבים" – דמי שכירות בעד דירה בישראל ששכר המשלם למגוריו, או, אם היה המשלם קשיש, תשלום שנתי ששולם בעד החזקת המשלם או בן זוגו המתגורר עימו בבית אבות כהגדרתו בסעיף 9(25) בשנת המס, ובלבד שדמי השכירות או התשלום השנתי, לפי העניין, לא שולמו לקרובו כהגדרתו בפסקאות (1) או (2) להגדרה "קרוב" בסעיף 88;88;
- (2) "דירה יחידה" – כהגדרתה בסעיף 9(ג1)(4) לחוק מיסוי מקרקעין;
- (3) יראו כתשלום ששילם יחיד או כהכנסת היחיד גם תשלום או הכנסה, לפי העניין, של בן זוגו המתגורר עימו או של ילדו עד גיל שמונה עשרה המתגורר עימו, ויראו יחיד ובן זוגו כאמור, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים, כבעלים אחד; לעניין זה, "בן זוג" – כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין."

ד ב ר י ה ס ב ר

סעיף 11(ו) ו-12(א)

ההטבה המוצעת תינתן רק למי שמשלם מס לפי סעיף 122 לפקודה, קרי מס בשיעור של 10% בלא זכאות לנכות פחת או הפחתה אחרת בשל הדירה, או הוצאות שהוצאו בייצור ההכנסה מדמי השכירות, או זכאות לקבלת קיזוז, זיכוי או פטור מההכנסה מדמי השכירות או מהמס החל עליה. כמו כן, לפי הוראת סעיף קטן (ג), אשר תחול גם בהקשר זה, לעניין חישוב מס השבח החל במכירת הדירה, ייווסף לשווי המכירה הסכום המרבי של הפחת או ההפחתה שהיה ניתן לנכותו לפי כל דין.

לבסוף, מוצע לקבוע שיראו כתשלום ששילם יחיד או כהכנסת היחיד גם תשלום או הכנסה, לפי העניין, של בן זוגו, לרבות מי שידוע בציבור כבן זוגו, המתגורר עימו, או של ילדו עד גיל שמונה עשרה המתגורר עימו. הוראה זו תאפשר, מצד אחד, למנוע פיצולים מלאכותיים של ההכנסות בין חברי התא המשפחתי לצורך התגברות על הגבלות הסכומים המפורטים בסעיף, ומצד שני, היא תאפשר לבן זוג אחד לקבל את ההטבה על דמי השכירות ששולמו לו בעד שכירת הדירה המושכרת, גם אם מבחינה פורמלית בן הזוג השני הוא שמשלם את דמי השכירות על הדירה שאותה הם שוכרים.

מוצע שתיקון זה יחול החל משנת המס 2023.

כדי להקל על בעלים שיש לו דירה יחידה שאותה הוא משכיר (להלן – הדירה המושכרת), שבאותה תקופה הוא משלם דמי שכירות לצורך שכירת דירת מגורים אחרת למגוריו או שמשלם תשלום בעד מגוריו בבית אבות (להלן – הוצאות שכירות), מוצע לקבוע אפשרות לנכות מהכנסות השכירות המתקבלות מהשכרת הדירה המושכרת את הוצאות השכירות שהוא משלם, אף על פי שאלה הוצאות פרטיות אשר אינן אמורות להיות מנוכות לפי עקרונות מס ההכנסה הרגילים. ההטבה המוצעת נועדה להקל על מי שיש לו דירה יחידה, אשר מעדיף, משקוליו, לגור בדירת מגורים אחרת או, אם מדובר באדם קשיש, לגור בבית אבות.

מוצע לגדר את ההטבה כך שאותו יחיד יוכל לנכות מהכנסתו מהשכרת הדירה את דמי השכירות ששילם, עד לגובה של תשעים אלף שקלים חדשים בשנה, כדי להגביל את מידת הרגרסיביות של ההטבה. כמו כן, מובהר בנוסח הסעיף, שאם התשלומים ששילם עולים על דמי השכירות שקיבל, לא ייווצר ליחיד הפסד אשר יהיה ניתן לניצול בשנים הבאות, שכן, כאמור, מדובר בתשלום שהוא במהותו בעבור צריכת שירותי דיור שנחשבת להוצאה פרטית.

(3) אחרי סעיף 134א יבוא:

”חובת דיווח 134א1. (א) על אף ההוראות לפי סעיף 134א(4), יחיד שהייתה לו בשנת המס הכנסה של דמי שכירות כהגדרתם בחוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), התש”ן-1990⁶⁵, בסכום שאינו עולה על סכום התקרה כמשמעותו בסעיף 2 לחוק האמור, יהיה חייב להגיש דוח לפי סעיף 131, אלא אם כן הגיש למנהל או לפקיד השומה, עד יום 30 באפריל של שנת המס העוקבת לשנת הפקת ההכנסה, הצהרה ערוכה לפי טופס שיקבע המנהל, שבה פרטי הדירות שהשכיר וסכום דמי השכירות ששולמו לו והתקיימו לגבי התנאים שנקבעו לפי סעיף 134א.

(ב) הצהרה כאמור בסעיף קטן (א) תוגש באופן מקוון במערכת שיפתח המנהל לצורך כך; ואולם יחיד אשר נולד לפני שנת 1955 יהיה רשאי להגיש את הדיווח גם באופן שאינו מקוון.”

12. (א) סעיף 122 לפקודת מס הכנסה, כנוסחו בסעיף 11(2) לחוק זה, יחול לגבי הכנסת שכירות שהתקבלה מתחילת שנת המס 2023 ואילך.

(ב) סעיף 134א1 לפקודת מס הכנסה, כנוסחו בסעיף 11(3) לחוק זה, יחול על הצהרה שיש להגישה לגבי דמי שכירות שהתקבלו בשל השכרת דירה בשנת המס 2023 ואילך.

(ג) על הפרת חובת הגשת דוח לפי סעיף 131 לפקודת מס הכנסה שבוצעה במשך שנה מיום תחילתו של חוק זה, בידי יחיד שלולא הוראות סעיף 134א1 כנוסחו בסעיף 11(3) לחוק זה היה פטור מהגשת הדוח, לא יינקטו פעולות אכיפה אלא אם כן התרה בו פקיד השומה בכתב, כי עליו להגיש את הדוח כנדרש בתוך 60 ימים ואם לא יעשה כן יינקטו נגדו פעולות אכיפה, והוא לא יגיש את הדוח בתוך 60 הימים האמורים.

ד ב ר י ה ס ב ר

שלעיל ולצורך הגברת האכיפה מוצע להחיל את כלל הדיווח גם על הכנסות פטורות. כדי להקל על הציבור מוצע לקבוע חובת דיווח פשוטה ומקוונת שכוללת רק פרטים לגבי הדירה וגובה דמי השכירות ששולמו בשנה הקודמת. נוסף על כך, מוצע לאפשר למי שנולד לפני שנת 1955 דיווח ידני פשוט שאינו דורש אוריינות טכנולוגית.

מוצע שתיוקן זה יחול החל משנת 2024 שבה ידווחו הכנסות שהתקבלו החל משנת המס 2023.

בשים לב לכך שהשינוי המוצע בסעיף זה יחול על כלל הציבור, שלחלקו אין ממשקים שוטפים עם רשות המסים, מוצע לאפשר ”תקופת ביניים” שבה האכיפה תינקט רק כנגד מי שקיבל התראה בכתב ושב וביצע את ההתנהגות האסורה (לא דיווח). על כן, מוצע לתקן את פקודת מס הכנסה כך שייקבע כי בשנת המס הראשונה שבה חלה חובת הדיווח, לא יינקטו אמצעי אכיפה בשל אי-דיווח על דמי שכירות מתחת לתקרה, אלא אם כן המפר קיבל על כך התראה בכתב, ולאחריה לא דיווח כנדרש.

סעיפים 131(3) ו-132(ב) ו-1(ג)

חוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), התש”ן-1990, פטור הכנסות מהשכרת דירת מגורים עד לגובה התקרה הקבועה באותו חוק. נוסף על כך בהתאם לתקנות מס הכנסה (פטור מהגשת דין וחשבון), התשמ”ח-1988, מי שהכנסתו מהשכרת דירת מגורים נמוכה מהתקרה אינו נדרש לדווח על ההכנסה שלו משכר הדירה כלל (למעט מי שחייב בהגשת דוח שנתי מסיבות אחרות). לפי ההערכות, בעלי דירה רבים נהנים מהכנסה אשר אינה אמורה להיות פטורה לפי החוק, אך מסיבות שונות הם אינם מדווחים על כך ויש פערי גבייה להכנסות המדינה של עשרות מיליוני שקלים חדשים. החלת חובת דיווח תקשה את המשך העלמות המס, שכן ההנחה היא כי בעלי הכנסה משכר דירה יימנעו מהצהרה כוזבת לרשויות המס בדבר גובה הכנסה שלהם ממקור זה.

יובהר כי ככלל כל אדם מחויב לדווח על כלל הכנסותיו לרשויות המס אם לא נוכח מהן מס במקור בשיעור המרבי, ואילו הפטור מדיווח מהווה חריג לכלל. לנוכח הנתונים

⁶⁵ ס”ח התש”ן, עמ’ 148.

- תיקון חוק מס הכנסה (פטור) 13. בחוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), התש"ן-1990⁶⁶ –
ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים)
(1) בסעיף 2(א), במקום הסכום האמור בו, יבוא "5,470";
(2) סעיף 4 – בטל.

ד ב ר י ה ס ב ר

המתקבלת מדירות כאמור, מייצר עודף ביקושים לרכישת דירות להשקעה, בשל פערי המיסוי אל מול מסלולי השקעה אחרים שבהן התשואה חייבת במס מלא. מחקר מקיף שביצע ה־OECD חזק עמדה זו וקבע כי הפטור בישראל מביא להשפעות שליליות על שוק הדיור בכלל ועל שוק השכירות בפרט והמליץ לבטלו.

בהתחשב בהשלכות הבעייתיות של הפטור ממס כאמור, הגדלת הפטור מדי שנה, באמצעות מנגנון של הצמדת תקרת הפטור, אינה רצויה, ומוצע לבטל את מנגנון ההצמדה כאמור. בעקבות התיקון, בתחילת שנת 2024 לא יתעדכן הסכום הקבוע בחוק מס הכנסה, וגובה הכנסות דמי השכירות החודשי הפטור ממס לפי חוק מס הכנסה ימשיך לעמוד על סכום של 5,470 שקלים חדשים גם בשנת המס האמורה ואילך.

סעיף 13 לפי סעיף 2 לחוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), התש"ן-1990 (להלן – חוק מס הכנסה), יחיד שהייתה לו בשנת המס הכנסה של דמי שכירות, יהיה פטור ממס על הכנסה זו, ובלבד שלא הייתה לו הכנסה מהשכרת דירות מגורים בסכום כולל העולה על הסכום האמור בו (להלן – התקרה). לפי סעיף 4 לחוק האמור, התקרה מתואמת מדי שנה לפי שיעור עליית המדד בשנת המס הקודמת, ולכן עומדת כיום על סכום של 5,470 שקלים חדשים (נכון לשנת 2023).

מוצע לבטל את סעיף 4 לחוק מס הכנסה כך שתבוטל ההצמדה של תקרת הפטור. לפטור ממס על הכנסות מהשכרת דירות מגורים, עלות פיסקלית גבוהה, ותוצאות רגרסיביות המיטיבות עם מרובי נכסים. נוסף על כך, מתן פטור ממס על דמי שכירות, שהן למעשה התשואה

⁶⁶ ס"ח התש"ן, עמ' 148.

תיקון חוק מס ערך מוסף 14. בסעיף 31 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975⁶⁷, אחרי סעיף קטן (א1) יבוא:
"ב1) מכירת מקרקעין לצורכי דיור להשכרה על ידי קרן להשקעות במקרקעין, ובלבד ששימשו לצורכי השכרה במשך חמש שנים לפחות בהתאם להוראות ולתנאים שנקבעו לפי חלק ד', פרק שני 1 לפקודת מס הכנסה, ושהכנסה ממכירתם לא הייתה הכנסה חריגה; לעניין זה, "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה", "קרן להשקעות במקרקעין" ו"הכנסה חריגה" – כהגדרתם בסעיף 2א64 לפקודת מס הכנסה."

ד ב ר י ה ס ב ר

השכירו את הבניין בהתאם לתנאים האמורים לפי חלק ד', פרק שני 1 לפקודת מס הכנסה.

סעיף 14 מוצע לתקן את חוק מס ערך מוסף כך שיינתן לקרנות ריט פטור מתשלום מס ערך מוסף על הכנסותיהן ממכירת בניין להשכרה למגורים, ובלבד שהן

⁶⁷ ס"ח התשל"ו, עמ' 52.