

הכנסת העשרים וחמש

יוזם : חבר הכנסת אלון שוסטר

5417/25/פ

הצעת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון – שווי רכישה), התשפ"ה–2025

תיקון סעיף 9 .1 בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג–1963¹, בסעיף 9 –

(1) בסעיף קטן (ג), בהגדרה "דירת מגורים", אחרי פסקה (3) יבוא :

"(4) זכות במקרקעין המיועדת לשמש למגורים, שהרוכש שלה חויב בחתימה על הסכם להזמנת שירותי בנייה של דירת מגורים על אותם מקרקעין כתנאי לקבלת הזכות." ;

(2) בסעיף קטן (ג1ג)(4), אחרי פסקת משנה (ד) יבוא :

"(ה) שווי הזכות הנמכרת בהתאם לפסקה (4) להגדרה דירת מגורים שבסעיף קטן (ג), יהיה שווי הזכות במקרקעין בצירוף שווי שירותי הבנייה."

דברי הסבר

מזה כשניים וחצי עשורים קיים הבדל בשיעור מס הרכישה המוטל על רכישת זכות במקרקעין ועל רכישת דירת מגורים. פסקה (1) להגדרה "דירת מגורים" בסעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג–1963, קובעת כי לצורך מס רכישה, הרי בנוסף למבנה שביום הרכישה הוא בגדר דירת מגורים בנויה, רואים גם במכירת זכות במקרקעין כאשר המוכר מתחייב להשלים בנייה של דירת מגורים עליה, כמכירת דירת מגורים לעניין מס רכישה.

ואולם, כאשר נמכרת או מוקצית זכות במקרקעין, במהלך בניית דירת מגורים המבוצעת על ידי מי שאינו הבעלים הרשום של הקרקע אלא מי שניתנה לו הזכות לבנות את הדירות, מחויב רוכש הדירה בתשלום מס רכישה בגין זכות במקרקעין על הקצאת הקרקע ובנוסף על השווי של הבנוי על הקרקע, ולא במס רכישה מוטב בגין דירת מגורים.

שוק הנדל"ן במדינת ישראל מלמד כי ישנם מקרים בהם כתנאי למכירת או הקצאת קרקע המיועדת לבניית דירת מגורים, מחוייב הרוכש לחתום על הסכם שירותי בנייה על הקרקע עם גורם שאינו הגורם המוכר או המקצה את הקרקע.

¹ ס"ח התשכ"ג, עמ' 156

לאור העובדה כי הלכה למעשה, הרוכש מתקשר בהסכם שמהותו רכישת דירת מגורים מוגמרת, יש מקום לקבוע בחוק כי הרוכש במקרה דנן רכש דירת מגורים לעניין מס רכישה. הקביעה האמורה תאפשר לרוכשי דירה יחידה ליהנות משיעורי המס המוטבים של "דירת מגורים יחידה" ולרוכשי דירה שנייה לשלם מס אמת.

בהתאם, מוצע גם לקבוע כי שווי הרכישה של הדירה יהיה שווי הקרקע והשווי ששילם הרוכש בהסכם שירותי הבנייה בהם הוא מחוייב בידי הקבלן המבצע.

הצעת חוק זהה הונחה על שולחן הכנסת העשרים וחמש על ידי חבר הכנסת אוהד טל (פ/5223/25).

הצעת החוק זהה לפ/5223/25 ולפיכך לא נבדקה מחדש על ידי הלשכה המשפטית של הכנסת.

הוגשה ליו"ר הכנסת והסגנים
והונחה על שולחן הכנסת ביום
כ"ז בטבת התשפ"ה (27.01.2025)