

הכנסת העשרים וחמש

יוזם : חבר הכנסת יעקב אשר

פ/25/5868

הצעת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון – מכירת דירה שמשמשת למגורי המוכר), התשפ"ה–2025

1. תיקון סעיף 9 בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג–1963¹ (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 9(ג1)(2), אחרי פסקת משנה (ג) יבוא :
- "(ד) ב-12 החודשים שלאחר הרכישה מכר דירת מגורים המשמשת למגוריו, ובלבד שלא מכר את הדירה שרכש ב-18 החודשים שלאחר רכישתה; לעניין זה – "דירת מגורים המשמשת למגוריו" – דירת מגורים המשמשת דרך קבע למגוריו של הרוכש בשבע השנים שקדמו למכירתה."
2. תיקון סעיף 49ב בסעיף 49ב לחוק העיקרי, אחרי פסקה (6) יבוא :
- "(7) הדירה הנמכרת היא דירת מגורים המשמשת למגוריו; לעניין זה – "דירת מגורים המשמשת למגוריו" – כהגדרתה בסעיף 9(ג1)(2)(ד)."

ד ב ר י ה ס ב ר

חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג–1963 (להלן – החוק), קובע פטור מתשלום מס שבח ומס רכישה לעניין דירה יחידה, מתוך רציונאל שיש להחיל מדרגות מס שונות במקרה שבו מטרת העסקה אינה להפיק רווח כלכלי מרכישה או ממכירה של מקרקעין אלא מדובר במכירה או רכישה של דירה שבה הנישום מתגורר.

המנגנון שנקבע בחוק אינו מביא בחשבון את העובדה כי ישנם נישומים המחזיקים ביותר מנכס אחד ועסקת המקרקעין שהם עושים בדירה שאינה דירתם היחידה נוגעת לדירה שמשמשת למגוריהם. הצעת החוק נועדה לתת מענה המקרים אלו, כך למשל, נישום המתגורר בדירה באזור ביקוש שבו שווי כלכלי גבוה אשר מחזיק בנוסף בדירה קטנה בפריפריה – בבואו להחליף את דירת מגוריו בשל הצורך לעבור להתגורר ליד ילדיו או מכל סיבה אחרת, ישלם מס שבח ומס רכישה בהתאם לשווי הדירה הנמכרת,

¹ ס"ח התשכ"ג, עמ' 156.

שהיא דירה בעלת שווי כלכלי גבוה כאמור, כאילו מדובר בעסקה שמטרתה שלהפיק רווח כלכלי על אף שמדובר בהחלפת דירת מגוריו. תשלום המס הגבוה מהווה שיקול עבור אנשים רבים שלא לעבור דירת מגורים.

הצעת החוק נועדה לקבוע כי בעת מכירת דירת מגוריו של המוכר, המשמשת למגוריו בשבע השנים שקדמו למכירתה, יחול הפטור האמור, אף אם הדירה איננה דירתו היחידה של המוכר. על מנת להבטיח שרכישת הדירה נעשתה לטובת החלפת מקום מגוריו של המוכר, פטור מתשלום מס הרכישה מותנה בכך שהדירה הנרכשת לא נמכרה ב-18 חודשים שלאחר מכירתה.

הוגשה ליו"ר הכנסת והסגנים
והונחה על שולחן הכנסת ביום
ז' בסיוון התשפ"ה (03.06.2025)