



רשומות

# הצעות חוק

הכנסת

9 ביולי 2012

482

י"ט בתמוז התשע"ב

עמוד

הצעת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 74) (חיוק בנייה מפני רעידות אדמה),  
התשע"ב-2012.....248

## הצעת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 74) (חיזוק בנייה מפני רעידות אדמה), התשע"ב-2012\*

1. תיקון סעיף 49לכ - בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן - החוק העיקרי), בסעיף 49לכ - (1) אחרי ההגדרה "זכויות בנייה לפי תכנית החיזוק" יבוא:  
"זכויות בנייה לפי תכנית החיזוק בדרך של הריסה" - זכויות לבנייה נוספת שהוקנו לפי הוראות תכנית החיזוק בדרך של הריסה, לרבות תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית החיזוק שמטרתה חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה, ולמעט זכויות בנייה מכוח תכנית אחרת";  
(2) אחרי ההגדרה "תכנית החיזוק" יבוא:  
"תכנית החיזוק בדרך של הריסה" - הוראות תכנית החיזוק בעניין הריסת מבנה והקמתו מחדש כפי שהיו בתוקף ביום 25 ביוני 2012 (ה' בתמוז התשע"ב).  
2. בסעיף 49לכו לחוק העיקרי - (1) ברישה, אחרי "הזכות הנמכרת" יבוא "לפי סעיף 49לג או 49לגו, לפי העניין";  
(2) בפסקה (2), אחרי "תכנית החיזוק" יבוא "או המועד שבו החלה הבנייה לפי תכנית החיזוק בדרך של הריסה, לפי העניין".  
3. בסעיף 49לכב(ב) לחוק העיקרי, אחרי "הזכות הנמכרת" יבוא "לפי סעיף 49לג או 49לגו, לפי העניין".

### ד ב ר י ה ס ב ר

**סעיף 1** מוצע להוסיף את ההגדרה "זכויות בנייה לפי תכנית החיזוק בדרך של הריסה", שמתייחסת לזכויות בנייה לפי תמ"א 38/2, לרבות זכויות מכוח תכניות שנעשו לפי סעיף 23 לתמ"א (תכניות מפורטות שהוכנו על פי הוראות תמ"א 38, ושמטרותן חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה). כמו כן מוצע למעט מההגדרה זכויות בנייה נוספות שניתנו לפי תכנית אחרת ואינן כלולות בפטור הניתן לפי הצעת חוק זו.

מוצע להוסיף את ההגדרה "תכנית החיזוק בדרך של הריסה" המתייחסת לתמ"א 38/2, כדי להבחין את הוראות הפרק האמור שיחולו עליה, מהוראות הפרק החלות על תמ"א 38.

**סעיפים 2 עד 4** המס שיחול במכירת זכות במקרקעין שהתמורה המשתלמת בעדה מושפעת מזכויות בנייה לפי תמ"א 38/2. מכירת זכות כאמור תהא פטורה ממס, עד גובה שוויון של זכויות הבנייה לפי תמ"א 38/2 בלבד ולא לפי תכניות אחרות, ובלבד שהתקיימו שני תנאים, כמפורט בסעיף קטן (א) המוצע:

בשנת 2004 אושרה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (להלן - תמ"א 38), שמטרתה עידוד חיזוק בניינים שנבנו לפני 1980 על ידי מתן זכויות בנייה מוגדלות. ההנחה בבסיס התכנית היתה ששוויון הכלכלי של זכויות אלה יממן את חיזוק המבנים הישנים. משנה זו ואילך הוסרו חסמים וניתנו הטבות ליישום התכנית באמצעות תיקוני חקיקה שונים.

לפני כשנתיים אושר שינוי מס' 2 לתמ"א 38 (להלן - תמ"א 38/2), ובו הורחבה תחולת התכנית למקרים של הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש תחתיו, שכן חיזוק בניין ישן כרוך בבעיות הנדסיות רבות, ולעתים אינו אפשרי ונדרשת הריסתו ובנייתו מחדש.

פרק חמישי 5 בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן - החוק), עניינו פטור במכירת זכות במקרקעין שתמורתה מושפעת מזכויות בנייה לפי תמ"א 38 לפני תיקונה בתמ"א 38/2. מוצע, על כן, להתאים את הוראות הפרק ולהחילן במפורש גם על מכירת זכות במקרקעין שתמורתה מושפעת מזכויות בנייה לפי תמ"א 38/2.

\* הצעת חוק מס' 3468/18/פ; הועברה לוועדה ביום ט"ז בסיוון התשע"ב (6 ביוני 2012).

1 ס"ח התשכ"ג, עמ' 156; התשע"ב, עמ' 45.

"פטור ממס  
במכירה שתמורתה  
מושפעת מזכויות  
בנייה לפי תכנית  
החיזוק בדרך של  
הריסה

49לג. (א) מכירת זכות במקרקעין שהתמורה המשתלמת בעדה מושפעת מזכויות בנייה לפי תכנית החיזוק בדרך של הריסה (בסעיף זה - הזכות הנמכרת), תהא פטורה ממס עד גובה שוויון של זכויות הבנייה כאמור, ובלבד שהתקיימו שניים אלה:

(1) ניתנה למוכר, תמורת הזכות הנמכרת, דירת מגורים חלופית שמתקיים בה אחד מאלה:

(א) שטחה אינו עולה על שטח דירת המגורים הנמכרת בתוספת 25 מ"ר;

(ב) שוויה אינו עולה על סכום הפטור הקבוע בסעיף 49(א)(2) או על שוויה של הדירה הנמכרת, ללא הזכויות לבנייה נוספת, לפי הגבוה;

והכל בתוספת תשלום בעבור דמי שכירות לתקופת הריסת המבנה ובנייתו מחדש ולכיסוי הוצאות כרוכות כפי שקבע המנהל;

(2) בוצעה הקמתו מחדש של המבנה שנהרס בהתאם לתכנית החיזוק בדרך של הריסה.

(ב) תמורה בעד מכירה כאמור בסעיף קטן (א) שניתנה שלא כאמור בסעיף קטן (א), יראו אותה כדמי מכר של זכות אחרת במקרקעין אשר שווי רכישתה הוא חלק יחסי משווי הרכישה של הזכות הנמכרת, כיחס שבין התמורה האמורה לבין שווי הזכות הנמכרת, ובהתאם לכך ייוחסו גם הניכויים והתוספות.

(ג) הפטור לפי סעיף זה יחול לגבי דירת מגורים אחת בלבד שניתנה למוכר, בשל מכירת הזכויות בדירת מגורים אחת בכל בניין, ובלבד ששיעור זכותו של המוכר בדירת המגורים החלופית לא יפחת משיעור זכותו בדירת המגורים הנמכרת; הועברה דירת מגורים לקרוב בפטור ממס לפי חוק זה, בתקופה של 24 חודשים שלפני ההסכם למכירת הזכות הנמכרת, לא יחול במכירתה לזים פטור ממס לפי סעיף זה; בסעיף קטן זה, "קרוב" ו"שליטה" - כהגדרתם בסעיף 49(ב).

## ד ב ר י ה ס ב ר

- המבנה שנהרס הוקם מחדש בהתאם לתמ"א 38/2.

מוצע לקבוע כי על חלק מזכויות הבנייה שבעדן שולמה תמורה בכסף או בשווה כסף יחול חיוב במס שבה, באופן יחסי (סעיף קטן (ב) המוצע).

מוצע לקבוע סייג למתן הפטור המוצע, ולפיו הפטור יינתן לדירת מגורים אחת בלבד בכל בניין, וכן לקבוע, בדומה להסדר הקבוע בפרק חמישי 4 לחוק, שעניינו פינוי ובניוי, שהפטור לא יחול אם הזכויות במקרקעין הועברו לקרוב, כמפורט בסעיף קטן (ג) המוצע.

- הפטור יחול לגבי דירת מגורים אחת בלבד שניתנה

למוכר בתמורה, ששטחה אינו עולה על שטח דירת המגורים הנמכרת בתוספת 25 מ"ר (בדומה להסדר הקבוע לגבי מכירת זכות בהתאם לתמ"א 38 טרם תיקונה בתמ"א 38/2), או ששוויה אינו עולה על סכום הפטור הקבוע בסעיף 49(א)(2) לחוק, או על שוויה של הדירה הנמכרת, ללא הזכויות לבנייה נוספת, לפי הגבוה, והכל בתוספת תשלום בעבור דמי שכירות לתקופת הריסת המבנה ובנייתו מחדש ולכיסוי הוצאות כרוכות כפי שיקבע מנהל רשות המסים לפי חוק מיסוי מקרקעין.

תיקון סעיף 2149 5. בסעיף 2149 לחוק העיקרי, אחרי "זכות נמכרת" יבוא "לפי סעיף 49לג" ובסופו יבוא "ולעניין מכירת זכות נמכרת לפי סעיף 49לג - מיום י"ט בטבת התשע"ג (1 בינואר 2013) ואילך".

## ד ב ר י ה ס ב ר

**סעיף 5** מוצע לקבוע כי התיקון המוצע יחול על מכירת זכות נמכרת, כהגדרתה בסעיף 49לג המוצע, מיום י"ט בטבת התשע"ג (1 בינואר 2013).

להערכת משרד האוצר, העלות התקציבית של הצעת החוק היא כ-10 מיליון שקלים חדשים לשנה, ואולם הצעת החוק אינה הצעת חוק תקציבית כהגדרתה בסעיף 3 לחוק-יסוד: משק המדינה, שכן הממשלה נתנה את הסכמתה להצעת החוק.

בשל הגדרת זכות נמכרת, לפי סעיף 49לג המוצע, כזכות במקרקעין שהתמורה המשתלמת בעדה מושפעת מזכויות בנייה לפי תמ"א 38/2, נדרשות התאמות נוסח בסעיפים 49לבו ו-49לב2 לחוק, שגם בהם נעשה שימוש בהגדרה "זכות נמכרת" לעניין זכות במקרקעין שהתמורה המשתלמת בעדה מושפעת מזכויות בנייה לפי תמ"א 38 (סעיפים 2 ו-3).

**יוזם: חבר הכנסת אמנון כהן**