



הכנסת
הלשכה המשפטית

סימוכין: 04412916

נוסח לישיבת הצבעות בוועדת הכספים ביום 12/12/2016

הצעת חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018),
התשע"ז-2016 – פרק י"ד: שונות – מיסוי מקרקעין (סעיפים 69-71)

69. תיקון חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) – חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) –
בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963¹ (בפרק זה – חוק מיסוי מקרקעין) –

(1) בסעיף 15, בסעיף קטן (ט)(1), במקום "חלפו 90 ימים" יבוא "חלפו 60 ימים";

* לבקשת הוועדה רשות המסים הסכימה לסייג את תקנות מס הכנסה (ניכויים); הוועדה ביקשה שהתיקון ייכנס לחקיקה או שנוסח התקנות יובא עד מועד ההצבעות לוועדה.

(2) בסעיף 16 –

(א) בסעיף קטן (א), אחרי פסקה (2) יבוא:

"(2א) על אף האמור בפסקה (2), ביקש מוכר של דירת מגורים מזכה כהגדרתה בסעיף 49, בהצהרתו לפי סעיף 73(א), פטור ממס שבח לפי פרק חמישי¹, תירשם מכירת הזכות בפנקסי המקרקעין, אם אישר המנהל כי התקיימו התנאים בפסקה זו ותנאים אלה:

(א1) ההצהרה-הוגשה-הצהרת המוכר והצהרת הרוכש הוגשו במועד הקבוע בסעיף 73(א);

(ב2) חלפו 10 ימים מיום ההצהרה או מהיום שהמציאו הרוכש והמוכר למנהל את כל המסמכים והפרטים שנדרש להמציאם, לפי המאוחר;

¹ ס"ח התשכ"ג, עמ' 163.

(23) הרוכש שילם את מס הרכישה המגיע ממנו בהתאם לשומתו העצמית במועד הקבוע בסעיף 90א, ושומתו לא מותנית בהתקיימות תנאי עתידי;

(74) לא נעשתה לגבי המכירה שומה לפי סעיף 78(ב);

(5) הזכאות לפטור ממס שבח אינה מותנית בהתקיימות תנאי עתידי;

(16) התמורה המשתלמת בעד הזכות במקרקעין לא הושפעה מאפשרויות קיימות או צפויות לבניית שטח גדול יותר מהשטח הכולל הנמכר;

(ב) אחרי סעיף קטן (ו) יבוא:

"(ז) (1) רשם המקרקעין שרשם זכות במקרקעין בהתבסס על אישור המנהל להתקיימות התנאים לפי סעיפים 15(ט) או 16(א)(2), ולא אישר המנהל ששולם מס הרכישה, ירשום רשם המקרקעין בפנקס הערה, כי טרם ניתן אישור המנהל כי נעשתה שומה לעניין מס רכישה לפי סעיף 78(ב) וכי הושלם תשלום המס לפיה או כי העסקה פטורה ממס, וכי ככל שיש חוב שטרם שולם בגינה על תשלום המס ושככל שלא ישולם, יחולו על גבייתו הוראות פקודת המסים (גבייה);

(2) הערה כאמור בפסקה (1) לא תמנע ביצוע עסקאות בזכות במקרקעין ולא תגביל כל פעולה במרשם המקרקעין והיא תימחק בידי הרשם רק לאחר שאישר המנהל. בהודעה ששלח לרשם ולמי שנרשמה לו זכות במקרקעין, כי העסקה היתה פטורה ממס או ששולם המס המגיע בשלה."

במהלך הדיון נטען כי ללא אישור הרשות המקומית אין לתיקון זה משמעות – יו"ר הוועדה ביקש לבוא בדברים עם השלטון המקומי, כך שייתוסף סעיף של הגבלה תואמת בזמן לרשויות.

בהתאם להחלטת הוועדה, נוספה הודעה של רשות המסים למי שנרשמה לו הזכות במקרקעין על המחיקה

* לבקשת יו"ר הוועדה –
סעיף המאפשר מסלול
ירוק – כלומר, אפשרות
למוכר דירת מגורים
מזכה לבחור תשלום
מס סופי בגובה 17%
מהשבת הריאלי החייב
במס, ללא ניכויים,
קיצוזים או זיכויים, אך
למעט ניכוי מס רכישה
ששולם.

(א2) בסעיף 48, אחרי סעיף קטן (ב3) יבוא:

"(4ב) (1) על אף האמור בסעיף זה, במכירת דירת מגורים מזכה, המוכר יהיה רשאי, לפי בחירתו, על פי בקשה שתוגש במועד הגשת ההצהרה לפי סעיף 73, לשלם על חלק השבת הריאלי אשר חל עליו מס בשיעור הקבוע בסעיף קטן 48א(ב)(1), מס בשיעור של 17%, ללא זכאות לקיצוז, לזיכוי או לפטור מהמס; לעניין חישוב השבת הריאלי לצורך החלת סעיף זה, יקראו אתיחולו, במקום ההגדרות "יתרת שווי רכישה" ו-"יתרת שווי רכישה מתואמת" שבסעיף 47, ההגדרות שלהלן-~~ב~~:

"יתרת שווי רכישה" – שווי הרכישה לאחר הוספת הסכומים המותרים בניכוי לפי סעיף 39(4), ~~ובולאחר ניכוי הפחת~~;

"יתרת שווי רכישה מתואמת" – יתרת שווי הרכישה למעט הסכומים המותרים בניכוי לפי סעיף 39(4), כפול במדד ביום המכירה ומחולק במדד ביום הרכישה, ובהוספת הסכומים המותרים בניכוי לפי סעיף 39(4) כפול במדד ביום המכירה ומחולק במדד ביום ההוצאה::

(2) המוכר יודיע על בחירתו לשלם את המס כאמור בפסקה (1) במועד הגשת ההצהרה לפי סעיף 73, ~~ובחירתו זו תהיה סופית~~;

(23) ~~לשווי המכירה יתווסף הסכום המרבי של הפחת או ההפחתה שניתן היה לנכותו לפי כל דין, כאמור אין בהוראות סעיף קטן זה כדי לגרוע מהוראות בסעיף 122 לפקודה~~;

(34) האמור בסעיף קטן זה לא יחול במכירת דירת מגורים מזכה ~~שלדעת המנהל~~ שהתמורה המשתלמת בעדה הושפעה מאפשרויות קיימות או צפויות לבניית שטח גדול יותר מהשטח הכולל הנמכר ~~וכן במכירת דירת מגורים שנוצר בה הפסד במכירת זכות במקרקעין~~.

~~(3) — בסעיפים 49(א)(7), 49(א) ו-49(א)2, במקום "30 ימים" יבוא "20 ימים";~~

(43) בסעיף 73, בכל מקום, במקום "40 ימים" יבוא "30-20 ימים";

לבקשת לשכת רו"ח –
יו"ר הוועדה יבחן
הכנסת תיקון לעניין
החגים והמועדים.

(54) בסעיף 74, במקום "שלושים יום" יבוא "30-20 ימים";

~~(6) — בסעיף 75(ג) ו-75א, במקום "30 ימים" יבוא "20 ימים".~~

(א) תחילתו של סעיף 15(ט)(1) לחוק מיסוי מקרקעין, כנוסחו בסעיף 69(1) לחוק זה, ביום ו' באייר התש"ף (30 באפריל 2020), והוא יחול על מכירת זכות במקרקעין שנעשתה ביום זה ואילך.

70. תיקון חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) – תחילה ותחולה

(ב) תחילתו של סעיף 16(א)(2) לחוק מיסוי מקרקעין, כנוסחו בסעיף 69(2) לחוק זה, ~~180-90~~ ימים מיום תחילתן של תקנות לפי סעיף 76א לחוק מיסוי מקרקעין (בסעיף זה ובסעיף 71 – היום הקובע), והוא יחול על מכירת זכות במקרקעין שנעשתה ביום זה ואילך.

הוועדה קיבלה את
בקשת רשות המסים
לאחר את התחילה
בשלושה חודשים
בעקבות הצורך
במשלוח הודעה של
רשות המסים על
המחיקה.

(א) בתקופה שמהיום הקובע עד יום ו' באייר התש"ף (30 באפריל 2020), יקראו את סעיף 15(ט)(1) לחוק מיסוי מקרקעין כך:

71. תיקון חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) – הוראות שעה

(1) האמור בה יסומן "א)" ובמקום "חלפו 90 60 ימים" יבוא "לגבי רכישה על ידי רוכש שלא מתקיימים בו ~~המאפיינים התנאים~~ אשר קבע המנהל לפי סמכותו בפסקה (ב) – חלפו 60 ימים";

(2) אחרי פסקת משנה (א) יבוא:

"(ב) לגבי רכישה על ידי ~~חבר בנאי אדם אשר מי~~ שמתקיימים בו תנאים אשר קבע המנהל – 1 והוא המציא למנהל את כל המסמכים והפרטים שנדרש להמציאם, והמנהל אישר ששולם המס המגיע על פי שומה שנעשתה לפי סעיף 78(ב) בשל המכירה שבה הגיעה לידי המוכר הזכות הנרכשת בידי החבר כאמור."

(ב) בתקופת המפורטות להלן, יקראו את סעיף 16(א2)(א) לחוק מיסוי מקרקעין כנוסחו בסעיף 69(2) לחוק זה, כך:

(1) בתקופה שמהיום הקובע עד יום י"ג בטבת התשע"ח (31 בדצמבר 2017) – במקום "10 ימים" יבוא "20 ימים";

(2) בתקופה שמיום י"ד בטבת התשע"ח (1 בינואר 2018) עד יום כ"ג בטבת התשע"ט (31 בדצמבר 2018) – במקום "10 ימים" יבוא "17 ימים";

(3) בתקופה שמיום כ"ד בטבת התשע"ט (1 בינואר 2019) עד ג' בטבת התש"פ (31 בדצמבר 2019) – במקום "10 ימים" יבוא "14 ימים".
