



רשומות

הצעות חוק

ה מ מ ש ל ה

31 במאי 2004

105

י"א בסיון התשס"ד

עמוד

462 הצעת חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תיקון מס' 53), התשס"ד-2004

**הצעת חוק מיסוי מקרקעין (שבת, מכירה ורכישה) (תיקון מס' 53),
התשס"ד-2004**

1. תיקון סעיף 1 בחוק מיסוי מקרקעין (שבת, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן - החוק העיקרי), בסעיף 1 -
- (1) בהגדרה "איגוד מקרקעין", אחרי "הם זכויות במקרקעין" יבוא "למעט איגוד שהזכויות בו רשומות למסחר בכורסה בהגדרתה בפקודה";
- (2) בהגדרה "פעולה באיגוד", בהגדרה "הקצאה" שבה, במקום "מחברי האיגוד" יבוא "מבעלי הזכויות באיגוד";
- (3) בהגדרה "התקופה הקובעת", בסופה יבוא "אלא אם כן נקבעה בחוק זה, לענין מסוים, תקופה אחרת".
2. תיקון סעיף 3 בחוק העיקרי, אחרי "יחושב המס" יבוא "לרבות לפי סעיף 7א".
3. תיקון סעיף 4א בחוק העיקרי, במקום "העברת בעלות במקרקעין" יבוא "העברת כל הזכויות בכות במקרקעין" ובמקום "לגרושין" יבוא "שניתן אגב הליכי גירושין" ובסופו יבוא "ובמכירת הזכות במקרקעין או בפעולה באיגוד מקרקעין על ידי מי שהועברה לו זכות כאמור, יחושב המס, לרבות לפי סעיף 7א, כאילו נמכרה הזכות או נעשתה הפעולה על ידי מי שממנו הועברה".

דברי הסבר

- סעיף 1 לפסקה (1)**
- מוצע לתקן בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין (שבת, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן - החוק), את ההגדרה "איגוד מקרקעין", ולקבוע כי איגוד מקרקעין אשר הזכויות בו רשומות למסחר בכורסה לא ייחשב לענין החוק באיגוד מקרקעין.
- בעקבות התיקון המוצע יחולו על זכויות כאמור הוראות חלק ה3 לפקודת מס הכנסה (להלן - הפקודה), ומטרתו היא להשוות את דין המס החל על מכירת זכויות באיגוד כאמור לדין המס החל במכירת ניירות ערך הנסחרים בכורסה.
- לפסקה (2)**
- מוצע לתקן את ההגדרה "הקצאה" לענין ההגדרה "פעולה באיגוד", שבסעיף 1 לחוק, ולהחליף את המונח "חבר איגוד" ב"בעל זכויות באיגוד" שהוא המונח המדויק יותר.
- לפסקה (3)**
- בחוק מיסוי מקרקעין (שבת, מכירה ורכישה) (תיקון מס' 50 והוראת שעה), התשס"ב-2002 (ס"ח התשס"ב, עמ' 220) (להלן - תיקון 50), נקבעו בין השאר הקלות מס לפעולות במקרקעין שנעשו בתקופה שמיום 7
- ס"ח התשס"ג, עמ' 405; התשס"ג, עמ' 427.**

4. בסעיף 5 לחוק העיקרי - תיקון סעיף 5
- (1) בסעיף קטן (ב) -
- (א) בפסקה (א), במקום הסיפה החל במילים "יהיו יום הרכישה ושווי הרכישה" יבוא "יראו את עלות המלאי העסקי כיתרת שווי הרכישה של הזכות";
- (ב) פסקה (ב) - תימחק;
- (2) בסעיף קטן (ד)(א), במקום "ייעודה" יבוא "ייעודם" ובמקום "אילו נמכרה הזכות סמוך לפני שינוי הייעוד" יבוא "לפני שינוי הייעוד, לפי סעיפים 121 או 126 לפקודה, לפי הענין".
5. בסעיף 4 לחוק העיקרי, בסעיף קטן (ג), במקום "לענין שיעור המס" יבוא "לענין פטור ממס ושיעור המס" והסיפה החל במילים "ובלבד" - תימחק.
6. בסעיף 9 לחוק העיקרי - תיקון סעיף 9
- (1) בסעיף קטן (גאא2Xכ1X), בהגדרה "יחיד תושב ישראלי", במקום "כאמור בפסקה (1)" יבוא "כאמור בפסקאות (1) ו-(ב)";
- (2) בסעיף קטן (ג2), בהגדרה "המרד", במקום "מרד מחירי הדירות בבעלות" יבוא "מרד שירותי דיור בבעלות הדיירים".

ד ב ר ו ה ס ב ר

מוצע, בפסקת משנה (ב) המוצעת, לבטל את פסקה (זב) האמורה מאחר שהסייג הקבוע בה לענין אי תחולתם של הקלות, פטורים או שיעורי מס מסוימים, קבוע בסעיפי החוק העוסקים במתן ההקלות כאמור (ר' למשל סעיף 48א(ד)4X לחוק).

לפסקה (2)

מוצע לתקן את סעיף 5(ד1X) לחוק ולהבהיר ששיעור המס יהיה בהתאם לשיעור המס החל במכירת מלאי עסקי על פי הוראות הפקודה.

סעיף 5 מוצע לתקן את סעיף 5(ג) לחוק העוסק בהחלת הוראות החוק על שיעור המס בפעולה באיגוד, ולהבהיר כי הוראות החוק יחולו גם לענין פטור ממס.

כמו כן, מוצע למחוק את התנאי ולפיו הסעיף יחול רק על איגוד שהיה איגוד מקרקעין חמש שנים לפחות לפני הפעולה. התנאי האמור נקבע בתיקון 50 במקביל להפחתת שיעור המס על שבח מקרקעין ל-25%, במטרה למנוע תכנון מס שכן לפי הפקודה שיעור המס על רווחי הון, בעת חיקוק תיקון 50, היה שיעור המס השולי. בעת לאחר הפחתת שיעור המס על רווחי הון לפי הפקודה ל-25%, במסגרת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 132), התשס"ב-2002, (להלן - תיקון 132 לפקודה), מתייחד הצורך בתנאי האמור.

סעיף 6 סעיף 9 לחוק ענינו "מס רכישה" מוצע לתקן את ההגדרה "יחיד תושב ישראלי" שבסעיף האמור ולהתאימה לתיקון המוצע, בסעיף 7 להצעת החוק, לסעיף 16 לחוק.

בדרך כלל פסק דין לגירושין הוא פסק הוא שניתן על ידי בית הדין הרבני, המורה על מתן גט ואינו עוסק בחלוקת הרכוש.

מוצע לתקן את הסעיף ולקבוע כי ההוראה תחול בכל העברת זכויות כאמור שנעשתה אגב הליכי גירושין, זאת גם אם העברת הזכויות נעשתה על פי הוראות פסק דין של ערכאה שיפוטית כלשהי המוסמכת לרון בעניני גירושין, גם אם לא ניתן גט.

כן מוצע לקבוע הוראה, ברומה להוראה הקבועה בסעיף 3 לחוק, בנוסחו המתוקן בסעיף 2 להצעת החוק, ולפיה במכירת הזכות שהועברה אגב הליכי גירושין, וחושב המס, לרבות המס המחושב על פי הוראות חלק ה' או חלק ה' לפקודה, כאילו נמכרה הזכות על ידי מי שממנו הועברה.

סעיף 4 לפסקה (1)

סעיף 5 לחוק קובע כי פעולות מסוימות של שינוי ייעוד יהוו מכירה לענין הוראות החוק.

מוצע לתקן את סעיף קטן (בא1) של סעיף 5 האמור, בהתאמה למונחים ולהסדרים הקבועים בפקודה, שהוראותיה חלות על מלאי עסקי לאחר ששונה ייעודו (פסקת משנה (א) המוצעת).

סעיף (ג) קובע בפסקה (1) לאמור:

"(ב) על אף הוראות פסקאות (1) ו-(א), לא יראו את ההעברה כמכירה לענין מתן הקלות, פטור ממס או שיעורי מס מופחתים לפי חוק זה".

תיקון סעיף 16 א 7. בסעיף 16 לחוק העיקרי -

(1) בסעיף קטן (א) -

(א) בהגדרה "אורח ישראלי", אחרי פסקה (ו) יבוא:

"(וא) יחיד שהוא תושב ישראל;

(וב) מי שזכאי לעלות לישראל לפי חוק השבות, התשי"ז-1950, והוא תושב אזור";

(ב) אחרי ההגדרה "חבר בני אדם" ו"תושב ישראלי" יבוא:

"תושב אזור" - כהגדרתו בסעיף 3א לפקודה;

"זכות במקרקעין המצויים באזור" - זכות במקרקעין, במקרקעין המצויים באזור, לרבות הרשאה כאמור בהגדרה "זכות במקרקעין" שבסעיף 1, להשתמש במקרקעין המצויים באזור, שניתנה בידי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור שמינה מפקד כוחות צבא הגנה לישראל באזור, או בידי מי מטעמו, או שניתנה מכוח הרשאה כאמור, והכל אפילו אם ניתנה ההרשאה לתקופה הקצרה מ-25 שנים";

(2) בסעיף קטן (ב), במקום "כרוכש זכות במקרקעין" יבוא "כרוכש זכות במקרקעין במקרקעין";

(3) בסעיף קטן (ג), אחרי "ושאזרח ישראלי חבר בו" יבוא "במישרין או בעקיפין".

תיקון סעיף 19 8. בסעיף 19 לחוק העיקרי, בפסקה (4)(ב), אחרי פסקת משנה (3) יבוא:

"(4) "התקופה הקובעת" - התקופה שמיום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) עד יום ל' בכסלו התשס"ו (31 בדצמבר 2005)."

ביטול סעיף 29 א 9. סעיף 29 לחוק העיקרי - בטל.

ד ב ר י ה ס כ ר

שאינו תושב ישראל גם כאשר אורח ישראלי חבר בו בעקיפין.

סעיף 8 סעיף 19 לחוק קובע מהו יום המכירה, במסגרת תיקון 50 נקבעה בו הקלה לענין עסקאות קומבינציה, שפגה בתום שנת המס 2003.

מוצע להאריך את התקופה הקובעת כאמור לענין מתן הקלות בעסקת קומבינציה, עד ליום 31 בדצמבר 2005.

סעיפים סעיף 29 קובע לאמור:

9 ו-12 "שוו רכישה של זכות במקרקעין לאחר איחוד או חלוקה

29 א. (א) שווי הרכישה של זכות במקרקעין שהתקבלה על ידי המוכר במכירה פטורה ממש לפי סעיף 67, יהיה שווי הרכישה שהיה נקבע לפי פרק זה לזכות במקרקעין שמכר אותו המוכר במכירה הפטורה כאמור; היתה המכירה פטורה כאמור בסעיף 67א(א2), יופחת

כמו כן, מוצע לתקן את שם המודד המוזכר בסעיף 29(ג), בעקבות שינוי שמו על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

סעיף 7 סעיף 16 לחוק מטיל מס שבח, מס מכירה ומס רכישה במכירת זכויות במקרקעין באזור או בפעולות באיגוד מקרקעין המחזיק במקרקעין באזור.

מוצע, בפסקה (1), לתקן את ההגדרה "אורח ישראלי" כדי להתאימה להגדרה הקיימת בסעיף 3א לפקודה.

כן מוצע להבהיר כי הוראות הסעיף חלות גם על הרשאה במקרקעין המצויים באזור, שניתנה על ידי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור, או מי מטעמו, וכן על הרשאה שניתנה מכוח הרשאתם כאמור, וזאת בהתאמה להרשאה שניתנה במקרקעין לישראל כאמור בהגדרה "זכות במקרקעין" שבסעיף 1 לחוק.

עוד מוצע, בפסקה (3), לקבוע בסעיף קטן (ג) של סעיף 16 לחוק כי הוראות החוק יחולו על חבר בני אדם

10. בסעיף 29(ב) לחוק העיקרי, אחרי "כשינויים המחויבים" יבוא "ולפי הענין", אחרי "קרקע חקלאית" יבוא "נמכרת אר", אחרי "דירת מגורים" יבוא "נמכרת אר" ובמקום "זכות" יבוא "זכות במקרקעין שנמכרה כאמור, בסעיף 49יג וזכות".

11. בסעיף 31 לחוק העיקרי –

(1) האמור בו יסומן "א" ובו, הסיפה החל במילים "ואם היה האיגוד" – תימחק;

(2) אחרי סעיף קטן (א) יבוא:

"(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א), שווי הרכישה של זכות במקרקעין כאמור באותו סעיף קטן, יהיה שוויה ביום שהמוכר רכש את הזכות באיגוד שמכוחה התקבלה הזכות במקרקעין, או שוויה ביום רכישה כירי האיגוד, לפי המאוחר, בהתקיים שניים אלה:

(1) ערב פירוקו היה האיגוד איגוד מקרקעין;

(2) יום הרכישה של הזכות באיגוד שמכוחה התקבלה הזכות במקרקעין קדם ליום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001)".

12. בסעיף 32 לחוק העיקרי, במקום "לפי הסעיפים 65 או 68" יבוא "לפי סעיפים 65, 67 או 68" ובמקום "בסעיף 65" יבוא "בסעיפים 65 ו-67".

13. בסעיף 37 לחוק העיקרי, בפסקה (1) –

(1) ברישה במקום "או זכות באיגוד שנרכשו" יבוא "שנרכשה";

(2) בפסקת משנה (א), המילים "או הפעולה" ו"או עושה הפעולה" – יימחקו;

(3) בפסקת משנה (ב), במקום "סעיף 31" יבוא "סעיף 31(א)" ובמקום "ואם היה האיגוד ערב פירוקו איגוד מקרקעין" יבוא "ואם נקבע שווי רכישה לפי סעיף 31(ב)".

ד ב ר י ה ס ב ר

חקלאית נמכרת, דירת מגורים נמכרת וזכות במקרקעין שנמכרה כאמור בסעיף 49יג לחוק לצורך רכישה זכות מגורים בבית אבות.

סעיפים 31 לחוק קובע את שווי הרכישה של 11 ו-13(3) זכות במקרקעין שמכירתה לבעליה היתה פטורה ממש לפי סעיף 71 לחוק מאחר שהתקבלה אגב הליכי פירוק. בהתאם לעקרון רציפות המס קובע הסעיף כי שווי הזכות יהיה השווי שהיה נקבע אילו נמכרה על ידי האיגוד שממנו התקבלה, ואולם לענין שווי הרכישה של זכות כאיגוד מקרקעין קובע הסעיף סייג ולפיו השווי הוא שוויה ביום רכישה הזכות באיגוד או שוויה ביום רכישה הזכות על ידי האיגוד, לפי המאוחר. סייג זה נקבע בעבר בשל עקרון השיקוף בין המניות לבין המקרקעין שבהם החזיק האיגוד, עיקרון ולפיו חויבו במס פעולות באיגוד מקרקעין לפני תיקון 50.

בעקבות תיקון 50, שביטל את עקרון השיקוף וקבע בסעיף 7א כי המס על הרווח במכירת המניות יחושב בהתאם להוראות הפקודה, מוצע לחקן את סעיף 31

משווי הרכישה לפי סעיף זה שווי הרכישה שנקבע לזכות שבשלה שולם סכום הפרש, כהגדרתה בסעיף 67(ב).

(ב) לזכות שבשלה שולם סכום הפרש, כהגדרתה בסעיף 67(ב), שנרכשה על ידי משלם סכום הפרש במכירה פטורה ממש כאמור בסעיף 67(א2) – ייקבע שווי רכישה לפי פרק זה.

(ג) בסעיף זה, "מכירה פטורה ממש לפי סעיף 67" – לרבות מכירה ששולם בשלה סכום הפרש, כאמור בסעיף 67(א2).

למען הפשטות והאחידות מוצע להחליף את המנגנון הקבוע בסעיף 29א ולשלבו בסעיף 32 לחוק. הקובע גם הוא הוראות לענין שווי רכישה במקרים אחרים של הליפין.

סעיף 10 סעיף 29 לחוק, שהוסף בתיקון 50, קובע הוראת שעה לענין שווי הרכישה בחילוף זכויות במקרקעין לפי פרק חמישי 3 שהוסף בתיקון האמור. מוצע להבהיר כי הוראותיו יחולו גם לענין קרקע

(4) פסקת משנה (ח) - תימחק;

(5) בפסקת משנה (ט) -

(א) ברישה אחרי "הזכות הנמכרת" יבוא "כמשמעותה באותו סעיף";

(ב) בסיפה אחרי "בשינויים המחויבים" יבוא "ולפי הענין" אחרי "קרקע חקלאית" יבוא "נמכרת או" אחרי "דירת מגורים" יבוא "נמכרת או" ובמקום "זכות" יבוא "זכות במקרקעין שנמכרה כאמור בסעיף 49 וזכות";

תיקון סעיף 39 .14 בסעיף 39 לחוק העיקרי, בפסקה (12) -

(1) ברישה במקום "לפי סעיפים 28, 30 עד 34 והסיפה של סעיף 29" יבוא "לפי סעיפים 26(א)28, 29 סיפה, 29, 30 עד 34 ו-49כג";

(2) בפסקת משנה (א) אחרי "לפי סעיף זה" יבוא "או לפי סעיף 39א";

(3) בפסקת משנה (ב) אחרי "לפי סעיף זה" יבוא "או לפי סעיף 39א";

(4) בסופה יבוא:

(ג) אם הזכות היא זכות חלופית כהגדרתה בסעיף 49א - ההוצאות המותרות בניכוי לפי סעיף זה או לפי סעיף 39א, שהוציא המוכר בשל הזכות הנמכרת, כהגדרתה בסעיף 49א, שמכירתה היתה פטורה ממס לפי הוראת פרק חמישי 3; הוצאות פסקת משנה זו יחולו, בשינויים המחויבים, גם לענין קרקע חקלאית חלופית, דירת מגורים חלופית וזכות למגורים בבית אבות, כמשמעותם בפרק חמישי 3.

דברי הסבר

(ח) לגבי זכות במקרקעין ששווי רכישה נקבע לפי סעיף 29א(א) - היום שהיה נקבע לפי פרק זה לרכישת הזכות במקרקעין שנוכח המוכר במכירה הפטורה, כהגדרתה בסעיף 29א(ג), לגבי הזכות שבשלב שולם סכום הפרש, כהגדרתה בסעיף 29א(ב), ואשר שווי רכישה נקבע לפי סעיף 29א(ב) - היום שבו נרכשה אותה הזכות.

לפסקה (5)

מוצע להבחיר בסעיף 37(א)ט, שענינו קביעת יום רכישה בחילוף זכויות במקרקעין, כי הזכות הנמכרת היא כמשמעותה בסעיף 29, וכן להבחיר כי הוצאות חלופיות גם לענין קרקע חקלאית נמכרת, דירת מגורים נמכרת וזכות במקרקעין שנמכרה כאמור בסעיף 49 לחוק לשם רכישת זכות מגורים בבית אבות.

סעיף 14 סעיף 39 לחוק קובע מהן ההוצאות המותרות בניכוי מהשבה במכירה זכות במקרקעין.

מוצע לקבוע הוצאות השלמה, בעקבות תיקון 50, להתרת ניכוי הוצאות בנסיבות של חילוף לפי פרק חמישי 3 ופינוי ובינוי לפי פרק חמישי 4.

כן מוצע להחיל את הוצאות הסעיף גם לענין זכות במקרקעין שהגיעה למוכר בהורשה או במסגרת פירוק איגוד מקרקעין.

לחוק ולקבוע כי לענין זכויות באיגוד מקרקעין שיום רכישהם ביום 7 בנובמבר 2001 ואילך, שווי הרכישה יהיה כפי שנקבע לענין איגוד שאינו איגוד מקרקעין.

בהתאמה מוצע, בסעיף 13(3) להצעת החוק, לחקן את סעיף 37(ב) לחוק שענינו יום הרכישה.

סעיף 13 לפסקאות (1) ו-(2)

(1), (2), סעיף 37 לחוק עוסק בקביעת יום רכישה (4) ו-(5) בהתאם לסעיף 7 לחוק נקבע יום הרכישה בפעולה באיגוד לפי הוצאות הפקודה ועל כן מוצע לבטל את ההתייחסות בסעיף 37 לזכות באיגוד או לפעולה באיגוד.

לפסקה (4)

בעקבות ביטול סעיף 29א לחוק לענין שווי רכישה של זכות במקרקעין לאחר איחוד חלוקה ושילוב ההוצאות לענין זה בסעיף 32 לחוק (י' דברי הסבר לסעיפים 9 ו-12) מוצע לבטל את פסקת משנה (ח) של סעיף 37(1) הקובעת את יום הרכישה לענין איחוד או חלוקה, כך שיום הרכישה ייקבע לפי פסקת משנה (ג) שענינה קביעת יום רכישה לזכות במקרקעין ששווי רכישה נקבע לפי סעיף 32 לחוק.

זה נוסחה של פסקת משנה (ח) של סעיף 37(1), שמוצע לבטלה:

(ד) אם הזכות היא יחידת מגורים חלופית, כהגדרתה בסעיף 49ט – ההוצאות המותרות בניכוי לפי סעיף זה או סעיף 39א, שהוציא המוכר בשל יחידת המגורים הנמכרת, כמשמעותה בסעיף 49כב, שמכירתה היתה פטורה ממש לפי הוראות פרק חמישי 4; הוראות פסקת משנה זו יחולו, בשינויים המחויבים, גם לענין יחידת מגורים חלופית או יחידה אחרת, שהתקבלה בתמורה ליחידה אחרת נמכרת, כאמור בסעיף 49כז.

15. בסעיף 39א(א) לחוק העיקרי – תיקון סעיף 39א

- (1) ברישה, המילים "שיום רכישה" הוא יום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) (בסעיף זה – היום הקובע) או לאחריו" – יימחק;
 (2) פסקה (1) – תימחק.

16. בסעיף 40 לחוק העיקרי – תיקון סעיף 40

- (1) במקום סעיף קטן (ג) יבוא:
 "ג) במכירת זכות חלופית יותרו הניכויים המותרים, כהתאם להוראות אלה:
 (1) הניכויים המותרים שהם הוצאות בשל הזכות הנמכרת שמכירתה היתה פטורה ממש לפי הוראות פרק חמישי 3, יותרו כנגד השבח כמפורט להלן:
 (א) היה שווי הזכות החלופית המתואמת כשווי המכירה של הזכות הנמכרת – כנגד השבח במכירת הזכות החלופית;
 (ב) עלה שווי הזכות החלופית המתואמת על שווי המכירה של הזכות הנמכרת – כנגד השבח במכירת חלק הזכות החלופית;

ד ב ר ו ה ס ב ר

זהו נוסחו של סעיף 49טו לחוק, שמוצע לבטלו:
 "התרת הוצאות מימון
 49טו. ניטלה הלוואה לצורך רכישה הזכות החלופית, יותרו בניכוי תשלומי ריבית ריאלית כאמור בסעיף 39א רק בשל הלוואה שסכומה אינו עולה על ההפרש שבין שווי המכירה של הזכות הנמכרת לבין שווי הזכות החלופית המתואמת ובלבד ששווי הזכות החלופית המתואמת עלה על שווי המכירה של הזכות הנמכרת."

סעיף 16 לפסקה (1)

סעיף 40 לחוק עוסק בחישוב הניכוי במכירת חלק מזכות במקרקעין.

סעיף קטן (ג) של הסעיף האמור קובע לאמור:
 "ג) במכירת זכות חלופית כאמור בסעיף 49א(ד), יותרו הניכויים המותרים כיהס שבין חלק הזכות החלופית והזכות החלופית הנוספת לכלל הזכות החלופית."

מוצע לתקן את סעיף קטן (ג) ולהבהיר את אופן התרת ההוצאות במכירת זכות חלופית שהתקבלה בחילוף מקרקעין כאמור בפרק חמישי 3 לחוק.

סעיפים ביום 17 במרס 2003 ניתן פסק דין של בית 15 ו-26 המשפט העליון בע"א 4271/00 מ.ל. השקעות ופיתוח בע"מ נ' מנהל מס שבח מקרקעין, (פ"ד נ"ו (2) 955), שבו נקבע כי הוצאות הריבית הריאלית מותרות בניכוי כנגד השבח גם לענין מכירת זכות במקרקעין שיום רכישה לפנ"ו יום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001).

לפיכך המגבלה שנקבעה בסעיף 39א במסגרת תיקון 50, ולפיה יותרו בניכוי הוצאות מימון רק במכירת זכות במקרקעין שיום רכישה לאחר אותו מועד וכן הרישה ולפיה התקבלה ההלוואה באותו מועד או לאחריו, אינן רלוונטיות עוד, ועל כן מוצע לבטלן.

זהו נוסחה של פסקת משנה (1) של סעיף 39א(א) לחוק העיקרי שמוצע לבטלה:

"(1) ההלוואה, לרבות הלוואה כאמור בפסקה (2), התקבלה ביום הקובע או לאחריו."

כמו כן מוצע, במקביל, בסעיף 26 להצעת החוק, לבטל את הוראת סעיף 49טו לחוק שענינו התרת הוצאות מימון בחילוף, שכן הוראה זו מתייתרת לאור פסק הדין האמור.

הצעות חוק – הממשלה 105, י"א בסיון התשס"ד, 31.5.2004

(2) הניכויים המותרים שהם הוצאות בשל הזכות החלופית, יותרו כנגד השבח במכירת חלק הזכות החלופית וכנגד השבח במכירת הזכות החלופית הנוספת, כחם שבין חלק הזכות החלופית והזכות החלופית הנוספת, לכלל הזכות החלופית הנוספת.

(2) אחרי סעיף קטן (ג) יבוא:

"(ד) הוראות סעיפים קטנים (ב) ו-(ג) יחולו, בשינויים המחויבים ולפי הענין, גם לענין קרקע חקלאית נמכרת או חלופית, דירת מגורים נמכרת או חלופית או זכות במקרקעין שנמכרה כאמור בסעיף 49יג וזכות למגורים בבית אבות.

(ה) למונחים המופיעים בסעיפים קטנים (ב) עד (ד) שמשמעותם מפורשת בפרק חמישי 3, תהא המשמעות הנודעת להם בפרק האמור.

תיקון סעיף 47 17. בסעיף 47 לחוק העיקרי, בהגדרה "יתרת שווי רכישה", בסופה יבוא "ולענין זכות חלופית, בהגדרתה בסעיף 49א - גם לאחר ניכוי הפחת בשל הזכות הנמכרת הפטורה, ובשל יתרת הזכות הנמכרת, בהגדרתן באותו סעיף; האמור בהגדרה זו לענין זכות חלופית, יחול, בשינויים המחויבים, גם לענין קרקע חקלאית חלופית, דירת מגורים חלופית וזכות למגורים בבית אבות, כמשמעותם בפרק חמישי 3."

תיקון סעיף 48 18. בסעיף 48 לחוק העיקרי -

(1) בסעיף קטן (ד) -

(א) הרישה המסתיימת במילים "ועד לשנת הרכישה" תסומן "(1)";

(ב) הסיפה, החל במילים "ואולם לגבי" תסומן "(2)" ובה, במקום "ואולם" יבוא "על אף הוראות פסקה (1)" ובמקום "ובלבד ששיעור המס לא יעלה על השיעור הקבוע בסעיפים קטנים (א) או (ב)1", לפי הענין. יבוא "ואולם אם שיעור המס בשנת המכירה לפי הוראות סעיף קטן זה הוא 25% או יותר, יחויב השבח במס לפי הוראות סעיפים קטנים (א) או (ב), לפי הענין ו-(ג)";

ד ב ר י ה ס ב ר

לפסקה (2)

מוצע לתקן את ההגדרה ולהוסיף בה התייחסות ספציפית לענין חילוף זכויות במקרקעין, כאמור בפרק חמישי 3 לחוק.

סעיף 18 לפסקה (1)

סעיף 48 לחוק ענינו "המס על השבח" סעיף קטן (ד) של הסעיף האמור עוסק במכירת זכות במקרקעין אשר יום רכישה לפני שנת 1961. כמסגרת תיקון 50 נקבע כי שיעורי המס המועדפים לזכויות כאמור, במכירה על ידי חברות שהכנסתן מעסק, יבוטלו בהדרגה.

מוצע להבהיר שאם נמכרה הזכות לאחר ששיעור המס החל במכירתה לפי הוראות הפסקה עמד על 25%, יחולו שיעורי המס הרגילים הקבועים בחוק.

מוצע להוסיף את סעיפים קטנים (ד) ו-(ה) ולפיהם הוראות סעיף 40(ב) שענינו אופן התרת ההוצאות במכירת זכות במקרקעין כאמור בסעיפים 49א(ג), 49ב(א)2 ו-49א(א)2, וכן הוראות סעיף 40(ג) כנוסחו המוצע, יחולו, בשינויים המחויבים, גם על קרקע חקלאית נמכרת או חלופית, דירת מגורים נמכרת או חלופית, זכות במקרקעין שנמכרה כאמור בסעיף 49יג לחוק זכות למגורים בבית אבות. הוראה דומה קיימת למשל בסעיף 29(ב) לחוק.

סעיף 17 בסעיף 47 לחוק, הקובע הגדרות שונות לענין פרק חמישי: סכום המס, נקבעה הגדרה לענין יתרת שווי רכישה ובה נקבע כי משווי הרכישה ינוכה, בין השאר, הפחת שנחבע בניכוי.

(2) בסעיף קטן (ד1), בפסקה (3), ברישה, במקום "במקרקעין שהם קרקע, ובלבד שנתקיימו" יבוא "במקרקעין שהיו ביום רכישתם קרקע, אלא אם כן התקיימו";

(3) בסעיף קטן (ה) -

(א) בפסקה (1א), במקום "ביתרת" יבוא "בשיעור המס הקבוע בסעיף קטן (ב), בשיעורי המס החלים על כלל הכנסתו החייבת של המוכר לפי הוראות הפקודה וביתרת";

(ב) אחרי פסקה (1) יבוא:

"(1א) במכירת זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד מקרקעין, כשיום הרכישה של הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד המקרקעין, לפי הענין, היה לפני יום התחילה, יחולו הוראות פסקה (1) בשינויים האלה:

(א) השבח הריאלי עד יום התחילה ויתרת השבח הריאלי יחושבו כפי שהיו מחושבים אילו לא הגיש המוכר בקשה כאמור בפסקה (1);

(ב) הישוב המס ייעשה בהתחשב בשיעורי המס הקבועים בסעיף קטן (ב1), וכן בהתחשב בשיעורי המס החלים על כלל הכנסתו החייבת של המוכר וביתרת נקודות הזיכוי שלהם הוא זכאי, כאמור בפסקה (1);

(ג) בשנה שבה נבע הרווח, יחושב המס על חלק השבח המיוחס לה, לפי האמור בסעיף קטן (ב1)."

תיקון סעיף 49

19. בסעיף 49(ג1) לחוק העיקרי, אחרי "לפי סעיפים" יבוא "1149".

ד ב ר י ה ס ב ר

לפסקה (2)

מוצע להוסיף להוראת הפריסה שבסעיף 48(ה) לחוק התייחסות לזכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין שיום רכישתם לפני יום התחילה ולהבהיר שהפריסה תהיה לאחר שהשבח פוצל ל"שבח ריאלי עד יום התחילה" ול"יתרת השבח הריאלי".

סעיף 48(ד1) לחוק הוסף במסגרת תיקון 50, וענינו מתן הקלות והנחות ממס בתקופה הקובעת כהגדרתה בסעיף 1, שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2003.

בפסקה (3) של הסעיף האמור נקבע כי ההקלות וההנחות שנקבעו בסעיף לא יחולו לענין מכירת זכות במקרקעין, במקרקעין שהם קרקע, זאת בהתקיים התנאים הקבועים בפסקה האמורה. מוצעים כמה תיקונים טכניים שנועדו להבהיר כי ההקלות וההנחות שבסעיף לא יינתנו למקרקעין אשר ביום רכישתם היו קרקע, אלא אם כן מתקיימים התנאים הקבועים בפסקאות משנה (א) ו-(ב) של פסקה (3) האמורה.

לפסקה (3)

סעיף 19 סעיף 49(1) לחוק קובע נסיבות שבהן מכירת דירת מגורים מוכה תהיה פטורה ממס למרות שהמוכר מכר דירת מגורים מוכה אחרת בפטור ממס לפני שחלפו 4 שנים. מוצע לתקן את הסעיף ולקבוע כי גם מכירה פטורה על פי סעיף 1149 לחוק שענינו תשלומי איוון המשולמים במכירת רכוש משותף לאחר מהבעלים המשותפים, לא תגרע מתחולת הפטור לפי סעיף 49 לחוק.

סעיף קטן (ה) של סעיף 48 לחוק מאפשר למוכר שמבקש זאת, לפרוס את השבח לתקופה של עד ארבע שנות מס ולהתמסות עליו כאילו נבע באותן השנים.

במסגרת תיקון 50 נקבעה הוראה בסעיף 48(ב1) לחוק ולפיה במכירת זכות שיום רכישתה לפני יום התחילה (7 בנובמבר 2001) יחויב השבח הריאלי עד יום התחילה בשיעור של 50% ויתרת השבח הריאלי בשיעור של 25%.

סעיף 20 סעיף 49 לחוק קובע הוראות לענין המס החל במכירת דירת מגורים יחידה. בסעיף האמור נקבע כי יראו דירה נמכרת כדירת מגורים יחידה גם אם יש למוכר דירה נוספת שנרכשה כתחליף לדירה הנמכרת בשנה שקדמה למכירה.

מוצע להאריך את התקופה ל-18 חודשים, ובכך להתאימה לתקופה הקבועה בסעיף 9(ג1א2א) לחוק לענין ההקלה במס הרכישה.

- תיקון סעיף 149 .20 בסעיף 149(1) לחוק העיקרי, במקום "בשנה שקדמה למכירה" יבוא "בי"8 החורשים שקדמו למכירה".
- תיקון סעיף 149 .21 בסעיף 149 לחוק העיקרי -
 (1) אחרי סעיף קטן (א) יבוא:
 "א(1) על אף הוראות סעיף קטן (א), במכירת חלק מרירת מגורים מזכה, יקראו כל אחד מהסכומים הנקובים בסעיף קטן (א)(2) ו-(3), באופן יחסי, בהתאם לחלקו של המוכר בדירת המגורים המזכה";
- (2) בסעיף קטן (ב), במקום "סעיף קטן (א)" יבוא "סעיפים קטנים (א) ו-(א1)".
- תיקון סעיף 149 .22 בסעיף 149 לחוק העיקרי -
 (1) בסעיף קטן (א) -
 (א) בהגדרה "אופציה", בפסקה (2), במקום "או ניתנת למימוש" יבוא "ולמימוש";
 (ב) אחרי ההגדרה "אופציה" יבוא:
 "התקופה הקובעת" - התקופה שמיום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) עד יום ל' בכסלו התשס"ו (31 בדצמבר 2005);"
- (2) בסעיף קטן (ג) -
 (א) אחרי פסקה (1) יבוא:
 "א(1) לצורך חישוב מס המכירה, תיווסף לשווי המכירה התמורה שקיבל בעל הזכות במקרקעין בעבור האופציה";
- (ב) בפסקה (2), במקום "מס המכירה ומס הרכישה" יבוא "מס הרכישה".
- תיקון סעיף 149 א' .23 בסעיף 149 לחוק העיקרי -
 (1) בסעיף קטן (א) -
 (א) בהגדרה "מבנה עסקי", בפסקה (1), בסופה יבוא "או שהוא מושכר למדינה או לגוף שחלות עליו הוראות סעיף (2) לפקודה, ומשמש אותם במישרין";

ד ב ר ו ה ס ב ר

- סעיף 21** סעיף 149 לחוק קובע את דין המס במכירת דירת מגורים מזכה שמחירה מושפע מזכויות לבניה נוספת, ומטרתו להגביל את הפטור ממס הניתן בשל מכירת זכויות הבניה.
- מוצע להבהיר כי במכירת חלק מדירת מגורים מזכה תקרת הפטור תהיה יחסית, בהתאם לחלק היחסי של המוכר בדירת המגורים.
- סעיף 22** לפסקה (1)
 סעיף 149 לחוק קובע את הסדר המיסוי במכירת אופציה במקרקעין.
- מוצע להבהיר כי החטבות יינתנו רק לאופציה סחירה והנתנת למימוש, כפי שהמליצה הועדה הציבורית אשר בעקבות הרווח שהגישה הוצע תיקון 50 לחוק.
- כמו כן מוצע להאריך את התקופה הקובעת שבה חלות החטבות מכוח סעיף זה, עד ליום 31 בדצמבר 2005.
- לפסקה (2)**
 מאחר שההסדר שנקבע לענין חישוב מס המכירה מטיל על בעל הזכות במקרקעין מס על תמורה שלא התקבלה בידו, מוצע לחקן את סעיף 149(ג) ולקבוע שמש המכירה יוטל רק על סך התמורות שקיבל בשל מכירת האופציה ובשל מימושה.
- סעיף 23** לפסקה (1)
 מוצע לתקן את סעיף 149 לחוק שענינו פטור ממס בחילוף מבנה עסקי, ולקבוע כי יראו כמבנה עסקי גם מבנה שהושכר למדינה או לגוף שחלות עליו הוראות סעיף (2) לפקודה, למשל מוסד ציבורי, וכלבר שהמבנה משמש אותם במישרין.

(ב) אחרי ההגדרה "מלאי עסקי" יבוא:

"התקופה הקובעת" – התקופה שמיים כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) עד יום ל' בכסלו התשס"ו (31 בדצמבר 2005):

(2) בסעיף קטן (ב) –

(א) בפסקת משנה (2)(ב) אחרי "והוצאות הבניה לא פחתו" יבוא "מ"מ 70%";

(ב) בפסקת משנה (4) במקום "המכירה אינה לקרוב ואינה שינוי ייעוד" יבוא "מכירת הזכות הנמכרת אינה לקרוב ורכישת הזכות החלופית אינה מקרוב, והן אינן שינוי ייעוד";

(3) בסעיף קטן (ד), בפסקה (2), במקום "הזכות המתואמת" יבוא "הזכות הנמכרת".

24. בסעיף 49א לחוק העיקרי, בסעיף קטן (ב) – תיקון סעיף 49א1
- (1) בפסקה (1) במקום "סעיפים 40(ב) ו-49א(ג)" יבוא "סעיף 49א(ג)";
- (2) בפסקה (2) במקום "סעיפים 40(ג) ו-49א(ד)" יבוא "סעיף 49א(ד)".
25. בסעיף 49ב לחוק העיקרי, בסעיף קטן (ב) – תיקון סעיף 49ב
- (1) בפסקה (1) במקום "סעיפים 40(ב) ו-49א(ג)" יבוא "סעיף 49א(ג)";
- (2) בפסקה (2) במקום "סעיפים 40(ג) ו-49א(ד)" יבוא "סעיף 49א(ד)".
26. סעיף 49ט לחוק העיקרי – בטל. ביטול סעיף 49ט
27. בסעיף 49טז לחוק העיקרי – תיקון סעיף 49טז
- (1) בסעיף קטן (א) –
- (א) בפסקה (1) במקום "(בפרק זה – הזכות החלופית)" יבוא "(בסעיף זה – הזכות החלופית במקרקעין)";

ד ב ר י ה ס ב ר

<p>לפסקה (3) מוצע תיקון לשוני לסעיף 49א(ד) לחוק.</p> <p>סעיפים 24 ו-25 למותן פטור ממס בחילוף של קרקע חקלאית ובחילוף זכויות בדירת מגורים, במהלך התקופה הקובעת.</p> <p>כיום קיימת בסעיפים אלה הפניה לסעיף 40(ב) ו-(ג) לחוק, שענינו "חישוב הניכוי במכירת חלק מזכות במקרקעין". לאור התיקון המוצע לסעיף 40 לחוק, בסעיף 16 להצעת החוק, שבו נקבע בין השאר כי הוראות סעיפים קטנים (ב) ו-(ג) שבו יחולו גם לענין קרקע חקלאית נמכרת או חלופית ודירת מגורים נמכרת וחלופית, מוצע למחוק את ההפניה האמורה שבסעיפים 49א ו-49ב לחוק.</p> <p>סעיפים 27, 29 ו-30 שליט פטור, מגדיר את המונח "הזכות החלופית" כזכות החלופית לפי סעיף 49א, הקרקע החקלאית החלופית, דירת</p>	<p>כמו כן, מוצע להאריך את התקופה הקובעת שבה חלות הוראות פרק תמישי 3 עד ליום 31 בדצמבר 2005. פרק תמישי 3 לחוק, אשר הוסף לחוק בתיקון 50, קובע כי בחילוף זכות במקרקעין יינתן פטור ממס, בהתקיים התנאים הקבועים בו.</p> <p>לפסקה (2)</p> <p>סעיף 49א(ב) קובע פטור ממס על מכירת זכויות במקרקעין שהם מבנה עסקי, במהלך התקופה הקובעת, בהתקיים התנאים הקבועים בו. מוצע לקבוע, כי לגבי זכות חלופית שהיא קרקע לבניית מבנה עסקי יחול הפטור ובלבד שנבנה עליה, בתוך המש שנים, מבנה עסקי שעליוות הבניה שלו לא פחתו מ"מ 70% משווי המכירה של המבנה העסקי הנמכר, וזאת במקום 100% כגדרש היום.</p> <p>כן מוצע לקבוע כי לא יינתן הפטור כאשר הזכות החלופית נרכשה מקרוב או שהיא שינוי ייעוד, וזאת נוסף על ההוראה הקבועה היום ולפיה הפטור לא יינתן כאשר הזכות הנמכרת נמכרה לקרוב או שהיא שינוי ייעוד.</p>
---	---

(ב) אחרי פסקה (1) יבוא:

"(א) הוראות פסקה (1) לא יחולו במכירת זכות חלופית במקרקעין שחלות עליה הוראות סעיפים 60, 61(א), 64, 65, 67 ו-69";

(ג) בפסקה (2) אחרי "הזכות החלופית" יבוא "במקרקעין";

(2) בסעיף קטן (ג) בכל מקום, אחרי "הזכות החלופית" יבוא "במקרקעין";

הוספת סעיף 49טו 28. אחרי סעיף 49טו לחוק העיקרי יבוא:

"אישלילת פטור 1049. מכירת דירת המגורים הנמכרת כפטור ממס לפי סעיף 49 יאיב או לדירת מגורים 49ג, לא תיחשב, לענין סעיף 49ב(1), כמכירה פטורה ממס."

תיקון סעיף 49י 29. בסעיף 49יז לחוק העיקרי, האמור בו יסומן "(א)" ואחריו יבוא:

"(ב) הוראות סעיף קטן (א) יחולו, בשינויים המחויבים, גם לענין קרקע חקלאית חלופית, דירת מגורים חלופית וזכות למגורים בבית אבות."

תיקון סעיף 49יח 30. בסעיף 49יח לחוק העיקרי, במקום "הזכות החלופית, נרכשה" יבוא "הזכות החלופית, הקרקע החקלאית החלופית, דירת המגורים החלופית או הזכות למגורים בבית אבות, נרכשו".

תיקון סעיף 49יט 31. בסעיף 49יט לחוק העיקרי -

(1) בכותרת השולים, בסופה יבוא " וחוקות";

(2) האמור בו יסומן "(א)" ובו -

(א) לפני ההגדרה "יחידה" יבוא:

"ההקופה הקובעת" - התקופה שמיום כ"א בחשון התשס"ב (1 בנובמבר 2001) עד יום ל' בכסלו התשס"ו (31 בדצמבר 2005);

ד ב ר י ה ס ב ר

סעיף 31 לפסקה (2)

סעיף 49יט לחוק קובע הגדרות שונות לענין פרק חמישי 4. העוסק בפינוי ובינוי. מוצע להאריך את התקופה הקובעת שבה יחולו ההטבות לפי פרק חמישי 4 לחוק, עד ליום 31 בדצמבר 2005.

כן מוצע להקן את ההגדרה "יחידת מגורים" ריחידה אחרת ולקבוע פרק זמן שבו עליו לשמש את המוכר, וזאת כדי למנוע שימוש לרעה בהטבות המס הקבועות בפרק חמישי 4 לחוק, על ידי פולשים שיפלטו למתחם בסמוך להכרות המתחם כמתחם פינוי ובינוי. כמו כן מוצע לתקן טעות סופר בהגדרה המתחם.

לפסקה (3)

מוצע להוסיף חוקה לענין פרק חמישי 4, שענינו "פינוי ובינוי" ולפיה המוכר הינו התא המיטפת, וזאת בדומה לקביעה הקיימת בסעיף 49(ב) לחוק.

כן מוצע לקבוע חוקה ולפיה יראו מכירה לזום של זכות ביחידת מגורים המוגנת לפי חוק הגנת הדיור, התשל"ב-1972, כמכירת זכות במקרקעין, ולהחיל בי

המגורים החלופית והזכות למגורים בבית אבות, מכיוון שהמונח האמור כבר מוגדר בסעיף 49יא ומשמעותו לפי הסעיף האמור הינה רק זכות במקרקעין שהם מבנה עסקי או קרקע לבניית מבנה עסקי שנרכשה במסגרת חילוף לפי סעיף 49יא, מוצע לערוך תיקונים טכניים הן בסעיף האמור והן בסעיפים 49יז ו-49יח לחוק, העושים גם הם שימוש במונח "זכות חלופית" במשמעות הרחבה שלו.

כן מוצע בסעיף 27(א) להצעת החוק, לקבוע כי במכירת הזכות החלופית, יחול פטור ממס, אם המכירה היא מכירה למדינה, לרשויות מקומיות, למוסדות לאומיים או למוסד ציבורי, אם המכירה היא חלוקת מקרקעין בין בעלים משותפים, העברה מנאמן לנהנה או הפקעה וחלוקה בשל צו רשות מוסמכת.

סעיף 28 מוצע להוסיף את סעיף 49טו לחוק ולקבוע בו כי בחילוף של דירת מגורים בדירת מגורים, כאמור בסעיפים 49יא או 49יג לחוק, לא תיחשב המכירה כמכירה פטורה לצורך זכאות לפטור נוסף כאמור בסעיף 49(1). הוראה זו רומה להוראה שנקבעה בסעיף 49כז לענין פינוי ובינוי.

(ב) בהגדרה "יחידת מגורים", בסופה יבוא "ואשר שימשה למגורים כאמור במשך תקופה של שנתיים רצופות לפחות, בסמוך לפני מתן צו ההכרזה על המתחם לפי סעיף 33 לחוק התכנון והבניה או לפי סעיף 49כח, לפי הענין";

(ג) בהגדרה "יחידה אחרת", אחרי "יחידת מגורים" יבוא "המשמש את בעל הזכויות בו" ובסופו יבוא "ואשר שימש כאמור במשך תקופה של שנתיים רצופות לפחות, בסמוך לפני מתן צו ההכרזה על המתחם לפי סעיף 33 לחוק התכנון והבניה או לפי סעיף 49כח, לפי הענין";

(ד) בהגדרה "מתחם", במקום "ומתחם" יבוא "או מתחם";

(3) אחרי סעיף קטן (א) יבוא:

"(ב) לענין פרק זה -

(1) יראו מוכר וכן זוג, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים - כמוכר אחר;

(2) יראו מכירה ליזם של זכות ביחידת מגורים המוגנת לפי חוק הגנת הדייר כמכירת זכות במקרקעין, ויחולו עליה לענין זה הוראות חוק זה החלות על מכירת זכות במקרקעין."

32. בסעיף 49כ- לחוק העיקרי, ברישה, אחרי "במכירה ליזם של" יבוא "כל". תיקון סעיף 49כ

33. בסעיף 49כב(א) לחוק העיקרי - תיקון סעיף 49כב

(1) בפסקה (1), אחרי "המוכר ליזם את" יבוא "כל" ואחרי "150% משווי יחידת המגורים הנמכרת" יבוא "בניכוי שוויון של זכויות לבניה נוספת ביחידה הנמכרת כמשמעותן בסעיף 49א(ב1)";

(2) במקום פסקה (2) יבוא:

"(2) על אף האמור בפסקה (1) עלה שוויה של הזכות ביחידת המגורים החלופית על תקרת השווי (בפרק זה - הפרש השווי) או שניתנה תמורה נוספת, יחולו הוראות אלה:

ד ב ר י ה ס ב ר

בשווי יחידת המגורים החלופית את שוויון של זכויות בניה נוספות שכן כלא קביעה זו אין כל משמעות לתקרה הקבועה בסעיף.

עוד מוצע, בסעיף 33(2) להצעת החוק, להחליף את פסקה (2) של סעיף 49כב(א) לחוק, ולהבהיר את הנוסחה שנקבעה בה לענין מתן הפטור ממס שבח לחלק הזכות הנמכרת עד לתקרת השווי.

וזה נוסח פסקה (2) שמוצע להחליפה:

"(2) על אף האמור בפסקה (1), עלה שוויה של הזכות ביחידת המגורים החלופית על תקרת השווי (בפרק זה - הפרש השווי) או שניתנה תמורה נוספת, פטורה המכירה ממס, למעט החלק היחסי משווי יחידת המגורים הנמכרת שהוא כיחס שבין הפרש השווי והתמורה הנוספת לבין שווי יחידת המגורים החלופית והתמורה הנוספת (בפרק זה - הזכות הנוספת)."

הוראות החוק יחולו עליה לענין פרק חמישי 4. המטרה של חוק זה להחיל את המגבלות הקבועות בפרק האמור גם על זכות שכירות מוגנת, כך למשל אם ניתנה למוכר על ידי היזם תמורה נוספת היא תחויב במס כפי שמחויבת במס תמורה כאמור המתקבלת על ידי מוכר של זכות במקרקעין, למשל זכות חכירה.

סעיפים ההקלות והטבות המס שנקבעו בפרק 32 ו-33 חמישי 4 מטרתן לעודד פינוי לשם בינוי.

מוצע להבהיר בסעיפים 349 ו-49כב לחוק, כי הטבות המס של דחיית יום המכירה ושל מתן הפטור ממס יינתנו רק אם נמכרו כל הזכויות שיש למוכר במתחם, ברומה לקביעה הקיימת לענין פטור ממס במכירת דירת מגורים.

כמו כן מוצע לקבוע לענין חישוב התקרה לפטור ממס שלא לכלול בשווי יחידת המגורים הנמכרת או

(1) יראו את המוכר כמוכר זכות ביחידת מגורים ששוויה כתקרת השווי (בפרק זה – הזכות הנמכרת הפטורה) וזכות נוספת ביחידת מגורים ששוויה כהפרש השווי או כתמורה הנוספת, לפי הענין (בפרק זה – הזכות הנמכרת החייבת).

(2) יראו את המוכר כרוכש זכות בדירת המגורים החלופית ששוויה כתקרת השווי (בפרק זה – הזכות החלופית הבסיסית) וזכות נוספת ששוויה כהפרש השווי או התמורה הנוספת, לפי הענין (בפרק זה – הזכות החלופית הנוספת).

(3) מכירת הזכות הנמכרת הפטורה, פטורה ממס.

תיקון סעיף 49כג לחוק העיקרי – 34 בסעיף 49כג לחוק העיקרי –

- (1) בפסקה (2) במקום "הזכות הנוספת" יבוא "הזכות הנמכרת החייבת";
(2) בפסקה (3) במקום "הזכות הנוספת" יבוא "הזכות הנמכרת החייבת";
(3) בפסקה (4) במקום הסיפה החל במילים "הוא שווי הרכישה שהיה נקבע" יבוא "הוא כמפורט להלן";

(א) שווי הרכישה של הזכות החלופית הבסיסית הוא השווי שהיה נקבע לפי חוק זה במכירת יחידת המגורים הנמכרת, בניכוי שווי הרכישה שנקבע לזכות הנמכרת החייבת, כאמור בפסקה (2).

(ב) שווי הרכישה של הזכות החלופית הנוספת הוא שווי רכישה כפי שנקבע לפי חוק זה.

(4) בפסקה (5) במקום "יהיה יום הרכישה כאמור בפסקה (3)" יבוא "הוא כמפורט להלן";

(א) יום הרכישה של הזכות החלופית הבסיסית הוא יום הרכישה של הזכות הנמכרת החייבת כאמור בפסקה (3);

(ב) יום הרכישה של הזכות החלופית הנוספת הוא יום רכישה כפי שנקבע לפי חוק זה.

תיקון סעיף 49כח 35 בסעיף 49כח(א) לחוק העיקרי, בהגדרה "הועדה", במקום "33(א)" יבוא "33(אג)".

תיקון סעיף 67 36 בסעיף 67 לחוק העיקרי –

(1) בסעיף קטן (א)(1), המילים "החלוקה נעשתה בהתאם לחלקיהם בזכות" – יימחקו;

(2) בסעיף קטן (ב), בהגדרה "איחוד מקרקעין", במקום "מגרשים לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965" יבוא "חלקות גובלות או חלקות רצופות, לשם תכנון מחדש".

דברי הסבר

סעיף 34	סעיף 49כג לחוק עוסק ביום הרכישה ושווי הרכישה של הזכות החלופית. מוצע תיקון לסעיף כך שיתייחס לכל סוגי הזכויות הנמכרות או הזכויות החלופיות, שלגביהן יש לקבוע יום רכישה ושווי רכישה, לצורך שמירת רצף המס.
סעיף 35	בסעיף האמור בהגדרה "ועדה" נפלה טעות בהפניה, ימוצע לתקנה.
סעיף 36	סעיף 67 לחוק עוסק באיחוד החלוקה ומעניק פטור ממס, בנסיבות הקבועות בה, למשל אם החלוקה היא בהתאם לחלקיהם של הבעלים המשותפים בזכות ולא שולבה תמורה נוספת.

(1) האמור בו יסומן "(א)" ובו -

(א) ברישה, המילים "ללא תמורה" - יימחקו, ואחרי "על ידי בעלי הזכויות באותו איגוד" יבוא "בתמורה להקצאה בלבד, באותו איגוד";

(ב) פסקה (2) - תימחק;

(ג) אחרי פסקה (4) יבוא:

"(5) היחס שבין שווי הזכויות באיגוד שהוקצו, לבין כלל הזכויות באיגוד מיד לאחר ההקצאה, הוא כיחס שבין השווי של הזכות במקרקעין שנמכרה, לשווי האיגוד מיד לאחר המכירה";

(2) אחרי סעיף קטן (א) יבוא:

"(ב) בסעיף זה, "הקצאה" - כמשמעותה בהגדרה "פעולה באיגוד" שבסעיף 1.

(1) בסעיף קטן (א), אחרי פסקה (5) יבוא:

"(6) בתקופה שקדמה לפירוק לא היתה באיגוד המתפרק הקצאה מטיבה;

(7) הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד לא נרכשו בידי האיגוד בתקופה שקדמה לפירוק";

(2) אחרי סעיף קטן (ג) יבוא:

"ד) בסעיף זה -

"הקצאה" - כמשמעותה בהגדרה "פעולה באיגוד" שבסעיף 1;

ד ב ר י ה ס ב ר

סעיף 38 סעיף 70(א) לחוק קובע כי מכירת זכות במקרקעין של איגוד מתפרק והקניית זכות באיגוד מתפרק תהיה פטורה ממש, בהתקיים התנאים הקבועים בו.

לרשימת התנאים המפורטת בסעיף, מוצע להוסיף את התנאי ולפיו לא יחולו הוראות הסעיף אם בתקופה של ארבע שנים שקדמה לפירוק האיגוד היתה בו הקצאת מניות לבעלי זכויות באיגוד או הקצאת מניות לבעלי זכויות חרישים, באופן ששינה בשיעור של 10% או יותר את חלקם של בעלי הזכויות הקיימים, וזאת במטרה למנוע תכנון מס, שכן "הקצאה" מועטה מההגדרה "פעולה באיגוד" שבסעיף 1 לחוק ואינה מחויבת במס.

מטרת סעיף 71 היא לעודד פירוק איגודי מקרקעין, כך שהזכויות של בעלי הזכויות במקרקעין יהיו בסופו של תהליך הפירוק זהות לזכויותיהם באיגוד המתפרק ולא לאפשר להם מכירות בינם לבין עצמם, או מכירות לאחריים, בפטור ממש.

מוצע לבטל את התנאי לפטור ולפיו על החלוקה להיעשות בהתאם לחלקיהם של הבעלים המשותפים בזכות, שכן אם לא נעשתה כך הרי יש לראות בכך כתשלום של "סכום הפרש".

כמו כן, מוצע תיקון להגדרה "איחוד מקרקעין". התיקון האמור יאפשר קבלת פטור ממש לפי סעיף 67 גם אם לא הושלמו כל ההליכים לפי חוק התכנון והבניה. הנוסח המוצע דומה לנוסח הקבוע לענין פטור ממש מכירה בתקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (פטור ממש מכירה), התש"ס-2000 (ק"ת התש"ס, עמ' 611).

סעיף 37 סעיף 70 לחוק עוסק בהעברת זכויות במקרקעין בלא תמורה לאיגוד, על ידי בעלי הזכויות בו.

בעקבות תיקון 50 לחוק, שבו הושווה דינן של מכירת מניות באיגוד מקרקעין לדין מכירת מניות של חברה רגילה, מוצע לבצע כמה התאמות, בדומה להוראות החלות על העברת נכס בסעיף 104 לפקודה.

"הקצאה מטיבה" - הקצאה, אחת או יותר, למעט הקצאה במועד התאגדותו של איגוד, שמתקיימים לגביה שניים אלה:

(1) ההקצאה היא לבעלי זכויות באיגוד, או למי שאינו בעל זכויות באיגוד ואשר בשל ההקצאה כאמור היה לבעל זכויות בו, במישרין או בעקיפין;

(2) בעקבות ההקצאה שונו זכויותיהם של בעלי הזכויות באיגוד, כולם או חלקם, במישרין או בעקיפין, בשיעור של 10% או יותר.

"התקופה שקדמה לפירוק" - תקופה של ארבע שנים שסיומה ביום שבו הוחל בפירוק האיגוד המתפרק.

תיקון סעיף 72א 39. בסעיף 72א לחוק העיקרי, אחרי "התשי"ט-1959" יבוא "למעט סעיף 125ג שבו".

תיקון סעיף 72ג 40. בסעיף 72ג לחוק העיקרי, בהגדרה "שווי המכירה", במקום הסיפה החל במילים "החלק היחסי" יבוא "החלק היחסי, כמשמעותו בסעיף 9(ב) משווי המכירה של כל הזכויות במקרקעין של האיגוד, אילו נמכרו ביום הפעולה".

תיקון סעיף 72ה 41. בסעיף 72ה לחוק העיקרי, במקום "ממס מכירה" יבוא "ממס מכירה, מצא המנהל שהתמורה המשתלמת בעד דירת המגורים המזכה הושפעה מזכויות לבניה נוספת כמשמעותן בסעיף 49א(ב) פטור ממס מכירה גם הסכום הפטור ממס שבה לפי הוראות סעיף 149(א2), (3) או (א1), לפי הענין".

תיקון סעיף 75 42. בסעיף 75 לחוק העיקרי -

- (1) בכותרת השוליים, בסופה יבוא "או על ידי בעלי הזכויות בו";
- (2) בסופו יבוא:

(ג) היתה הקצאה באיגוד מקרקעין, כמשמעותה בהגדרה "פעולה באיגוד" שבסעיף 7, ימסרו האיגוד ובעלי הזכויות בו, למנהל, בתוך 30 ימים מיום ההקצאה, הודעה על כך, בטופס שקבע המנהל לענין זה לפי הוראות סעיף 112.

ד ב ר ו ה ס ב ר

כיוון שבתיקון מס' 50 בוטל סעיף 74 ולפיכך אין בו עוד חתימה לזכות לחלק יחסי כאמור, מוצע להפנות לענין זה להגדרה הקבועה בסעיף 9(ב) לחוק כפי שתוקן בתיקון מס' 50.

סעיף 41 סעיף 72ה לחוק קובע פטור ממס מכירה, מוצע לקבוע כי אם מצא המנהל שתמורה המשתלמת בעד דירת המגורים הושפעה מזכויות לבניה נוספת, יהיה פטור ממס מכירה הסכום שיהיה פטור ממס שבה בשל הזכויות לבניה הנוספת.

סעיף 42 סעיף 75 לחוק עוסק בהובלת הוות של איגוד למנהל כמשמעותו בחוק.

מוצע לקבוע בסעיף חובת דיווח על הקצאת מניות, גם אם ההקצאה עצמה אינה אירוע מס, וזאת כדי שיהיה באפשרותו של המנהל לבדוק האם מתקיימים התנאים המזכים הקצאה כאמור בפטור ממס.

עוד מוצע להוסיף לסעיף תנאי זלפיו לא יחולו הוראות הסעיף אם הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד נרכשו בתקופה של 4 שנים שסיומה ביום שבו הוחל בפירוק.

סעיף 39 סעיף 72א שולל פטור ממס או דחיית מס לדירה בבנין להשכרה.

מוצע לתקן סעיף זה ולקבוע ששלילת הטבות אלה לא תחול בחילוף זכויות במקרקעין בבנין להשכרה, ומכאן שיינתן פטור ממס במכירת דירת מגורים במצב זה.

סעיף 40 בסעיף 72ג לחוק מוגדר "שווי המכירה" כלהלן:

"שווי המכירה" - כמשמעותו בסעיף 71, ולגבי פעולה באיגוד מקרקעין - החלק היחסי כמשמעותו בסעיף 104(ג) משווי המכירה של כל הזכויות במקרקעין הקבועות בסעיף 74, אילו נמכרו ביום הפעולה".

43. בסעיף 81 לחוק העיקרי – תיקון סעיף 81
- (1) בכותרת השוליים, המילים "שהוצהר עליו שאינו איגוד מקרקעין" – יימחקו;
- (2) אחרי "סעיף 16(ג)" יבוא "או לפי סעיף 75(ג)".
44. אחרי סעיף 85 לחוק העיקרי יבוא:
- תיקון שומה 85א. התקיימו התנאים המוזכרים בפטור ממס לפי חלק 2 לפקודה, לאחר שחלפו ארבע שנים מיום שנעשתה שומה לפי סעיפים 78, 79 ו-82, יתקן המנהל את השומה, על אף האמור בסעיף 85.
45. בסעיף 94 לחוק העיקרי, בפסקה (3), בהגדרה "סוגי חיוב", במקום "ריבית" יבוא "מס מכירה, הפרשי הצמדה וריבית".
46. בסעיף 115(א) לחוק העיקרי, בסופו יבוא "כן רשאי שר האוצר לקבוע אגרות ותשלומים אחרים שיש לשלמם בעד פעולות ושירותים שנותן המנהל לצורך ביצוע הוראות חוק זה".
47. בפקודת מס הכנסה², בסעיף 91(ה) –
- (1) האמור בו יסומן "(1)", ובו, במקום "ביתרת" יבוא "בשיעור המס הקבוע בסעיף קטן (ב) ולענין מס שבח – בהתחשב בשיעור המס הקבוע בסעיף 48(ב) לחוק מיסוי מקרקעין, וכן בהתחשב בשיעורי המס החלים על כלל הכנסתו החייבת של הנישום וביתרת";
- (2) אחרי פסקה (1) יבוא:
- "(2) במכירת נכס שיום רכישתו לפני המועד הקובע או במכירת זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד מקרקעין, כשיום הרכישה של הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד המקרקעין לפי הענין, היה לפני יום התחילה, יחולו הוראות פסקה (1), בשינויים אלה:
- (א) רווח ההון הריאלי עד המועד הקובע ויתרת רווח ההון הריאלי, או השבח הריאלי עד יום התחילה ויתרת השבח הריאלי, לפי הענין, יחושבו כפי שהיו מחושבים אילו לא הנישום בקשה כאמור בפסקה (1)

ד ב ר י ה ס ב ר

- סעיף 43 סעיף 81 לחוק עוסק בסמכות המנהל להודיע לנישום כי פעולה שנעשתה חייבת במס, כדי שיוגשו בשלה הצהרות כדיון.
- סעיף 44 במטרה לאפשר את מתן הפטור הקבוע בחלק 2 לפקודה, שהתנאים לו מתקיימים לאחר שחלף מועד ההתיישנות, מוצע להוסיף לחוק את סעיף 85א ולאפשר פתיחת שומה גם לאחר שחלפו 4 שנים, אם התקיימו הנסיבות לפטור ממס הקבועות בחלק 2 לפקודה לאחר שחלפה תקופה כאמור.
- סעיף 45 מוצע לתקן את הגדרת "סוגי חיוב" ולכלול בה גם מס מכירה ופרשי הצמדה.
- סעיף 46 מוצע להסמיך את המנהל להודיע כאמור גם לגבי הקצאת מניות אם מצא שיש לראות בהקצאה פעולה באיגוד, למשל במקרה של הקצאה שבו ניתנה תמורה לבעלי המניות, במישרין או בעקיפין.
- סעיף 47 בהתאמה לתיקון המוצע לסעיף 49(א) לחוק, בסעיף 18 להצעת החוק, מוצע לתיקן עיקף לסעיף 91(ה) לפקודה העוסק גם הוא בפריסת מס – הן מס הכנסה והן מס שבח. (ר' דברי הסבר לסעיף 18 להצעת החוק).

² דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 6, עמ' 120.

(ב) חישוב המס ייעשה בהתחשב בשיעורי המס הקבועים בסעיף קטן (כו) או בסעיף 48א(בו) לחוק מיסוי מקרקעין, לפי הענין, וכן בהתחשב בשיעורי המס החלים על כלל הכנסתו החייבת של הנישום וביתרת נקודות הזיכוי שלהן הוא זכאי, כאמור בפסקה (1).

(3) בסעיף קטן זה, "זכות במקרקעין", "זכות באיגוד מקרקעין", "יום התחילה", "מס שבח", "שבח ריאלי עד יום התחילה" ו"יתרת השבח הריאלי" – בהגדרתם בחוק מיסוי מקרקעין.

48. בחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959³ (להלן – חוק לעידוד השקעות הון) –
(1) בסעיף 53 א –

(א) בפסקה (א3), בהגדרה "בנין חדש להשכרה", בפסקת משנה 3/ במקום "ממחצית שטחו" יבוא "מ"מ" 70% משטחו;

(ב) בפסקה (ג3), בהגדרה "התקופה הקובעת", במקום "ביום ר' בטבת התשס"ד (31 בדצמבר 2003)" יבוא "ביום ז' בכסלו התשס"ו (31 בדצמבר 2005)";

(2) בסעיף 53 –

(א) בסעיף קטן (ה), במקום "בשל הפחת" יבוא "בשל סכום הפחת";

(ב) סעיף קטן (ו) – בטל;

(3) אחרי סעיף 53 יבוא:

153. (א) על אף הוראות חוק מיסוי מקרקעין, מכירת בנין "חילוף בנין להשכרה ובנין חדש להשכרה" להשכרה או בנין חדש להשכרה (בסעיף זה – הבנין הנמכר) פטורה ממש שבח וממס מכירה, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(1) זכויותיו של המוכר בבנין הנמכר נמכרו במלואן;

(2) המוכר רכש, בתוך שנים עשר החודשים שלפני המכירה או שנים עשר החודשים שלאחריה, מקרקעין במפורט להלן לחילוף הבנין הנמכר (בסעיף זה – בנין חלופי):

דברי הסבר

לפסקאות (2) ו-(3)

סעיף 53(ג) לחוק לעידוד השקעות הון שהוסף בתיקון 50 עוסק בחילוף בנין להשכרה ובנין חדש להשכרה ונקבע בו לאמור:

"(1) על חילוף כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן – חוק מיסוי מקרקעין), של בנין להשכרה בתקופה הקובעת יחולו הוראות סעיפים 49א, 49ב ו-49ג עד 49ז לחוק מיסוי מקרקעין בשינויים המחויבים.

(2) הוראות פסקה (1) יחולו על מכירת בנין חדש להשכרה, כולו או חלקו, גם אם מיועד למכירה הוא לאחר תום התקופה הקובעת.

סעיף 48 מוצע תיקון עקיף לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1951 (להלן – חוק לעידוד השקעות הון), בפרק שביעי ושיעור הטבות במס לגבי בנינים להשכרה.

לפסקה (1)

מוצע להקן את ההגדרה "בנין חדש להשכרה" ולקבוע כי תנאי לאישורו כבנין להשכרה הוא שלפחות 70% משטחו הושכר, זאת במקום מהצית משטחו קבוע היום. תיקון זה מטרתו לעודד את בניית הדירות לשם השכרתן.

עוד מוצע להאריך את התקופה הקובעת לענין הפרק האמור עד יום 31 בדצמבר 2005.

³ ס"ח התשי"ט, עמ' 234.

- (א) בנין להשכרה;
- (ב) בנין חדש להשכרה;
- (ג) קרקע לבניית בנין להשכרה או בנין חדש להשכרה;
- (3) היה הבנין החלופי קרקע כאמור בפסקה (2)(ג), התקיים בתוך חמש שנים מיום רכישתו או מיום מכירת הבנין הנמכר, לפי המוקדם, אחר מאלה:
- (א) קיימת תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965⁴ (בסעיף זה - תכנית), המתירה בניה על הקרקע ונבנה עליה בנין להשכרה או בנין חדש להשכרה, ששטחו 70% לפחות מהשטח הכולל הניתן לבניה לפי התכנית החלד' על הקרקע במועד קבלת אישור לאספקת שירותים, כמשמעותו בהגדרה "סיום בניה" שבסעיף 19(4) לחוק מיסוי מקרקעין;
- (ב) קיימת תכנית כאמור בפסקת משנה (א) ונבנה עליה בנין להשכרה או בנין חדש להשכרה והוצאות הבניה לא פחתו מ-70% משווי המכירה של הבנין הנמכר;
- (4) השווי המתואם של הבנין החלופי לא פחת משווי המכירה של הבנין הנמכר;
- (5) כל הדירות להשכרה בבנין החלופי ששוויין עד גובה שווי המכירה של הדירות להשכרה בבנין הנמכר, הושכרו לאחר רכישתו של הבנין החלופי, לתקופה של חמש שנים לפחות;
- (6) מכירת הבנין הנמכר, בין אם הוא בנין להשכרה ובין אם הוא בנין חדש להשכרה, היתה לאחר שהסתיימה תקופת ההשכרה המהווה תנאי למתן הטבות כאמור בסעיף 53(ב);
- (7) מכירת הבנין הנמכר אינה לקרוב ורכישת הבנין החלופי אינה מקרוב, והן אינן שינוי ייעוד.

ד ב ר י ה ס ב ר

להשכרה בבנין החלופי ששוויין עד גובה המכירה של הדירות להשכרה בבנין הנמכר הושכרו לתקופה של חמש שנים לפחות, וכן כי מכירת הבנין הנמכר היתה לאחר שהסתיימה תקופת ההשכרה המהווה תנאי למתן הטבות כאמור בסעיף 53(ב) לחוק לעידוד השקעות הון. תנאים אלה הוספו במטרה לעודד את השכרת הדירות. עוד מוצע לקבוע, בסעיף 153(ג), את שיעורי המס שבהם יחויב השבח במכירת הבנין החלופי.

מוצע לקבוע כי גם לענין חילוף בנין להשכרה יינתנו הקלות בנוס אף אם המכירה נעשתה לאחר התקופה הקובעת, כתנאים שמוצע לקבעם בסעיף 153 לחוק לעידוד השקעות הון.

ההוראות המוצעות בסעיף 153 דומות בעיקרן להוראות הקבועות בפרק חמישי 3 לחוק, בהתאמות הנדרשות.

כך למשל מוצע לקבוע, בסעיף 153(א)(4) ו-(5) כתנאי לקבלת ההטבות לפי הסעיף האמור כי כל הדירות

⁴ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

(ב) (1) במכירת בנין נמכר שהתקיימו לגביו התנאים האמורים בסעיף קטן (א), למעט התנאי האמור בפסקה (4) של אותו סעיף קטן, יחולו הוראות סעיף 49א(ג) לחוק מיסוי מקרקעין, בשינויים המחוייבים.

(2) עלה השווי המתואם של הבנין החלופי על שווי המכירה של הבנין הנמכר, יחולו הוראות סעיף 49א(ד) לחוק מיסוי מקרקעין, בשינויים המחוייבים.

(ג) במכירת הבנין החלופי, כולו או חלקו, יחולו הוראות

אלה:

(1) היו הבנין הנמכר והבנין החלופי בנינים חדשים להשכרה, יחויב השבח הריאלי במס בשיעור הקבוע בסעיף 53ג(כ1);

(2) היו הבנין הנמכר והבנין החלופי בנינים להשכרה יחויב השבח הריאלי במס בשיעורים הקבועים בסעיף 47(א), (א1) או (ג), לפי הענין;

(3) היו הבנין הנמכר בנין להשכרה והבנין החלופי בנין חדש להשכרה, יחויב השבח הריאלי עד יום החילוף במס בשיעורים הקבועים בסעיף 47(א), (א1) או (ג), לפי הענין ויתרת השבח הריאלי תחויב במס בשיעור הקבוע בסעיף קטן 53ג(כ1);

(4) היה הבנין הנמכר בנין חדש להשכרה והבנין החלופי בנין להשכרה, יחויב השבח הריאלי עד יום החילוף במס בשיעור הקבוע בסעיף קטן 53ג(כ1), ויתרת השבח תחויב במס בשיעורים הקבועים בסעיף 47(א), (א1) או (ג), לפי הענין.

(ד) לענין בנין נמכר או בנין חלופי יחולו בשינויים המחוייבים ולפי הענין, הוראות הסעיפים האלה בחוק ניכוי מקרקעין, גם אם מכירת הבנין הנמכר הייתה לאחר התקופה הקובעת בהגדרתה בפרק חמישי 3 לחוק האמור 29ב. 37(א1)ט, 39(12)ג) 40(ב) ו- (ג), ההגדרה "יתרת שווי רכישה" שבסעיף 47 כמשמעותה לענין זכות חלופית, 49ד ו- 49ז.

(ה) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע הוראות לביצוע סעיף זה, לרבות לענין דיווח.

(1) (1) בסעיף זה -

"השווי המתואם של הבנין החלופי" - שווי הבנין החלופי כפול במדד ביום המכירה של הבנין הנמכר ומחולק במדד יום רכישת הבנין החלופי, ובתוספת הוצאות שהוצאו לבנייתו כשהן מוכפלות במדד יום המכירה ומחולקות במדד יום ההוצאה; לענין זה יראו כיום ההוצאה את היום שבו תמו שני שלישים מהתקופה המתחילה ביום החילת הבניה, ומסתיימת ביום גמר הבניה;

"חוק מיסוי מקרקעין" - חוק מיסוי מקרקעין (שבת, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963;

"יום החילוף" - היום שבו נמכר הבנין הנמכר או נרכש הבנין החלופי, לפי המאוחר;

"יתרת השבח הריאלי" - ההפרש שבין השבח הריאלי לבין השבח הריאלי עד יום החילוף;

"קרוב" - כהגדרתו בסעיף 105 ויא לפקודה;

"שבח ריאלי עד יום החילוף" - החלק מהשבח הריאלי, שיחסו לכלל השבח הריאלי הוא כיחס שבין התקופה שמיום הרכישה של הבנין הנמכר ועד ליום החילוף, לבין התקופה שמיום הרכישה של הבנין הנמכר ועד ליום המכירה של הבנין החלופי;

"שווי הבנין החלופי" - שווי המכירה של הבנין החלופי, ואם הוא קרקע לבניית בנין להשכרה או בנין חדש להשכרה - לרבות הוצאות הכניה של אותו בנין, עליה;

"שינוי ייעוד" - כהגדרתו בסעיף 49 ויא לחוק מיסוי מקרקעין.

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

49. (א) תחילתם של הסעיפים המפורטים להלן, ביום כ"א בחשוון התשס"ב (7 בנובמבר תחילה 2001):

(1) סעיף 29(ב) לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 10 לחוק זה;

(2) סעיף 37(1)(ט) לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 13(5) לחוק זה;

(3) סעיף 39(12) לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 14 לחוק זה;

(4) סעיף 47 לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 17 לחוק זה;

ד ב ר י ה ס ב ר

לסעיף קטן (ג)

מוצע לקבוע כי הארכת התקופה הקובעת תהא בתום התקופה הקובעת כהגדרתה בסעיף ו לחוק, היינו - ביום 1 בינואר 2004.

לסעיף קטן (ד)

מוצע לקבוע כי תחילתו של ביטול פסקה (1) של סעיף 53(ג) לחוק לעידוד השקעות הון, שענינה חילוף בנין להשכרה בתקופה הקובעת, וכי תחילתו של סעיף 135 לחוק האמור כנוסחו המוצע, תהא ביום 1 בינואר 2004 (שהוא כאמור יום לאחר מועד סיומה של התקופה הקובעת כהגדרתה בסעיף ו לחוק), וזאת לענין חילוף בנין להשכרה.

סעיף 49 לסעיף קטן (א)

מוצע לקבוע כי תחילתם של סעיפים 10, 13(5), 14, 17, 18, 22(2), 23, 26, 27, 28, 29, 30 ו-44 לחוק המוצע תהא ביום 7 בנובמבר 2001, הוא יום תחילתו של תיקון 50.

לסעיף קטן (ב)

מוצע לקבוע כי תחילתו של התיקון המוצע להגדרה "איגוד מקרקעין" תהיה ביום 1 בינואר 2003, הוא יום תחילתו של תיקון 132 לפקודה, שבו הוסף חלק 33 לפקודה.

- (5) סעיף 48א לחוק העיקרי, בנוסחו בסעיף 18 לחוק זה;
- (6) סעיף 49(ג) לחוק העיקרי, בנוסחו בסעיף 22(2) לחוק זה;
- (7) סעיף 49א לחוק העיקרי, בנוסחו בסעיף 23 לחוק זה, למעט ההגדרה "התקופה הקובעת" שבסעיף האמור, בנוסחה בסעיף 23(א) לחוק זה;
- (8) ביטול סעיף 49טו לחוק העיקרי, כאמור בסעיף 26 לחוק זה;
- (9) סעיף 49טז לחוק העיקרי, בנוסחו בסעיף 27 לחוק זה;
- (10) סעיף 49טז לחוק העיקרי, בנוסחו בסעיף 28 לחוק זה;
- (11) סעיף 49י לחוק העיקרי, בנוסחו בסעיף 29 לחוק זה;
- (12) סעיף 49יח לחוק העיקרי, בנוסחו בסעיף 30 לחוק זה;
- (13) סעיף 85א לחוק העיקרי, בנוסחו בסעיף 44 לחוק זה.
- (ב) תחילתה של ההגדרה "איגוד מקרקעין" שבסעיף 1 לחוק העיקרי, בנוסחה בסעיף 1(ו) לחוק זה, ביום כ"ז בטבת התשס"ג (1 בינואר 2003).
- (ג) תחילתה של ההגדרה "התקופה הקובעת" שבסעיפים המפורטים להלן, ביום 1 בטבת התשס"ד (1 בינואר 2004):
- (1) סעיף 19(א) לחוק העיקרי, בנוסחו בסעיף 8 לחוק זה;
- (2) סעיף 49(א) לחוק העיקרי, בנוסחו בסעיף 22(1) לחוק זה;
- (3) סעיף 49(א) לחוק העיקרי, בנוסחו בסעיף 23(א) לחוק זה;
- (4) סעיף 49(א) לחוק העיקרי, בנוסחו בסעיף 31(א) לחוק זה;
- (5) סעיף 53(ג) לחוק לעידוד השקעות הון, בנוסחו בסעיף 148(א) לחוק זה.
- (ד) תחילתו של ביטול סעיף 53(א) לחוק לעידוד השקעות הון, כאמור בסעיף 148(ב) לחוק זה, ותחילתו של סעיף 53 לחוק לעידוד השקעות הון, בנוסחו בסעיף 148(3) לחוק זה, לענין חילוף בנין להשכרה, ביום 1 בטבת התשס"ד (1 בינואר 2004).
50. הוראות סעיף 75 לחוק העיקרי, בנוסחו בסעיף 42 לחוק זה, יחולו גם על הקצאה כאמור באותו סעיף שהיתה כאיגוד מקרקעין בתקופה שמיים כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) עד יום תחילתו של חוק זה, ואולם התקופה למסירת הודעה לפי הסעיף האמור תהיה 60 ימים מיום תחילתו של חוק זה.

תחילה והוראת מעבר

דברי הסבר

סעיף 50 מוצע לקבוע לענין סעיף 75 לחוק, בנוסחו המוצע בסעיף 42 להצעת החוק, כי הוראותיו יחולו גם על הקצאה שנעשתה בתקופה שמיים 7 בנובמבר 2001, שהוא יום תחילתו של חוק 50. עד יום תחילתה של הצעת החוק, ואולם התקופה

למסירת הודעה על הקצאה לפי הוראות הסעיף האמור תהיה 60 ימים מיום התחילה.

עלות הצעת החוק מוערכת בכ-150 מיליון שקלים חדשים בשנה.