



רשומות

# הצעות חוק

23 בדצמבר 1996

2567

י"ג בטבת התשנ"ז

עמוד

הצעת חוק מס שבח מקרקעין (תיקון מס' 36) (פטור במכירת דירת מגורים מזכה), התשנ"ז-1996 . 89

מתפרסמת בזה הצעת חוק מטעם הממשלה:

## הצעת חוק מס שבח מקרקעין (תיקון מס' 36) (פטור במכירת דירת מגורים מזכה), התשנ"ז-1996

1. בחוק מס שבח מקרקעין, התשכ"ג-1963 (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 10, במקום תיקון סעיף 10 "בסעיף 42(א)" יבוא "בסעיף 42(א) ובסעיף 49(א)".

### דברי הסבר

סעיף 10 בסעיף 10 לחוק מס שבח מקרקעין, התשכ"ג-1963 (להלן – החוק), קובע חוקה לפיה יראו החכרת חלק מזכויות במקרקעין כמכירת מלוא הזכויות של בעל המקרקעין.

מוצע להבהיר כי החוקה כאמור לא חלה לענין החכרת חלק מזכויות בדירת מגורים, שכן לגבי דירת מגורים ישנה הוראה מיוחדת הקבועה בפרק חמישי 1 לחוק בסעיף 49(א), הקובעת כי מכירת דירת מגורים תהיה פטורה ממש רק אם המוכר מוכר את כל הזכויות במקרקעין שיש לו בדירת המגורים.

ביום 31 בדצמבר 1996 יפוג תוקפו של חוק מס שבח מקרקעין (פטור במכירת דירת מגורים) (הוראת שעה), התשנ"א-1992 (להלן – הוראת השעה), אשר איפשר מכירה של עד שתי דירות מגורים בשנה (בתנאים מסוימים) בפטור ממש שבח.

עם סיום תוקפה של הוראת השעה, יהוו ויחולו על מיסוי השבח שנוצר במכירת דירת מגורים, הוראות חוק מס שבח מקרקעין, התשכ"ג-1963 (להלן – החוק), בלבד.

מוצע לכן לערוך בחוק את השינויים שיפורטו להלן, בהתאם להחלטת הממשלה מחודש אוגוסט 1996.

1 ס"ח התשכ"ג, עמ' 156; התשנ"ו, עמ' 80.

- תיקון כותרת 2. במקום כותרת פרק חמישי 1 לחוק העיקרי יבוא:  
"פרק חמישי 1: פטור לדירת מגורים מזכה".
- תיקון סעיף 49 3. בסעיף 49א(א) לחוק העיקרי, אחרי ההגדרה "בעלות" יבוא:  
"דירת מגורים מזכה" - דירת מגורים ששימשה למגורים לפחות באחת משתי התקופות שלהלן:  
(1) חמש השנים שקדמו למכירתה;  
(2) ארבע חמישיות מהתקופה שבה היתה בבעלות המוכר;  
לענין הגדרה זו, יראו תקופה שבה לא נעשה בדירה שימוש כלשהו, כתקופה שבה שימשה למגורים; במנין התקופות הקבועות בפסקאות (1) ו-(2) לא יובאו בחשבון תקופות שקדמו ליום כ"ב בטבת התשנ"ז (1 בינואר 1997) שבהן שימשה הדירה למטרה שאינה מגורים".
- תיקון סעיף 49א 4. בסעיף 49א לחוק העיקרי -  
(1) במקום סעיף קטן (א) יבוא:  
"א) מוכר, המוכר את כל הזכויות במקרקעין שיש לו בדירת מגורים מזכה, שלגביה נתקיימו התנאים האמורים בפרק זה, רשאי לבקש, בעת הגשת ההצהרה לפי סעיף 73, כי מכירת הדירה תהיה פטורה ממס";  
(2) בסעיף קטן (ב), ברישה, אחרי "דירת מגורים" יבוא "מזכה".

#### ד ב ר י ה ס ב ר

- סעיפים 1 ו-2** בסעיף 1 לחוק מוגדרת דירת מגורים כך:  
"דירת מגורים" - דירה או חלק מדירה, שבנייתה נסתיימה, והיא בבעלותו או בחכירתו של יחיד, ומשמשת למגורים או מיועדת למגורים לפי טיבה, למעט דירה המהווה מלאי עסקי לענין מס הכנסה".
- השימוש במונח "דירת מגורים" בפרק חמישי 1 לחוק שענינו פטור לדירת מגורים, מאפשר מתן פטור גם במכירת דירות שלפי טיבן יכלו אמנם לשמש למגורים, אולם בפועל משמשות למטרות אחרות (לדוגמה דירות המשמשות כמשרד או כמחסן).
- לפיכך מוצע להגדיר את המונח "דירת מגורים מזכה" לענין פרק חמישי 1, ולשלב בפרק חמישי 1 באופן שיגביל את מתן הפטור ממס שבה, רק לדירות ששימשו בפועל למגורים, לפחות באחת משתי התקופות המפורטות בהגדרה המוצעת של "דירת מגורים מזכה" - בחמש השנים שקדמו למכירת הדירה (פסקה (1) להגדרה), או במשך ארבע חמישיות מהתקופה שבה היתה הדירה בבעלות המוכר (פסקה (2) להגדרה).
- מוצע כי לענין תקופות כאמור לא יובאו בחשבון תקופות שקדמו ליום תחילת החוק שבהן שימשה הדירה למטרה שאינה מגורים וזאת כדי שלא להחיל את ההוראות המגבילות הנוכעות משילוב המונח "דירת
- מגורים מזכה" בחוק, באופן רטרואקטיבי על נישומים אשר לא יכלו להיערך לכך מראש.
- עוד מוצע כי לענין ההגדרה "דירת מגורים מזכה" יראו גם תקופה שבה לא נעשה שימוש כלשהו בדירה כתקופה שבה שימשה הדירה למגורים.
- סעיף 4** סעיף 49א(א) לחוק כנוסחו היום קובע כי מכירת דירת מגורים אשר התקיימו לגביה התנאים המזכים בפטור ממס שבה תהא פטורה ממס אוטומטית, גם ללא בקשה מפורשת מצד הנישום. מוכר שאינו מעונין בקבלת הפטור במכירה רשאי לבקש זאת בשעת מתן ההצהרה לפי סעיף 73 לחוק. וזה לשונו של סעיף קטן (א):  
"תנאים לפטור 49א. (א) מכירת דירת מגורים תהיה פטורה ממס אם המוכר מוכר את כל הזכויות במקרקעין שיש לו בדירה ואם נתקיימו לגביה התנאים האמורים בסעיף 49א, אך רשאי המוכר לבקש, בשעת מתן ההצהרה לפי סעיף 73, שהמכירה לא תהיה פטורה ממס".
- מצב חוקי זה גרם לכך שמוכרים רבים אשר מכרו במהלך ארבע שנים שתי דירות מגורים, שכל אחת מהן, לו היתה נמכרת כדירת מגורים יחידה, היתה מזכה את

- (1) בכותרת השוליים, בסופה יבוא "מזכה";
- (2) במקום הרישה יבוא "המוכר דירת מגורים מזכה יהא זכאי לפטור ממס במכירתה אם נתקיים אחד מאלה";
- (3) בפסקה (1) -
  - (א) ברישה, אחרי "מגורים" יבוא "מזכה";
  - (ב) במקום פסקת משנה (ד) יבוא:
 

"(ד) מכירה פטורה לפי פסקה (5);"
- (4) בפסקה (2), אחרי "בישראל" יבוא "ובאזור כהגדרתו בסעיף 16א" ובמקום הסיפה המתחילה במילים "מ-50% ממנה" יבוא "מ-25% ממנה";
- (5) פסקאות (3) ו-(4) - יימחקו;
- (6) בפסקה (5), ברישה, אחרי "מגורים" יבוא "מזכה".

- (1) בפסקה (1), במקום "בתוך תשעת החדשים" יבוא "בשנה שקדמה";
- (2) פסקה (2) - תימחק;
- (3) בפסקה (3), במקום "50%" יבוא "25%".

#### ד ב ר י ה ס ב ר

מכירה בפטור ממס לרבות מכירה בפטור חלקי, אך למעט -

- (א) מתנה לילדו או לבן זוגו של נותן המתנה;
- (ב) מתנה פטורה על פי סעיפים 60 או 61;
- (ג) מכירה פטורה לפי סעיפים 64, 65, 67, 69 או 70;
- (ד) מכירה פטורה לפי פסקאות (3), (4) או (5);
- (2) הדירה הנמכרת היא דירתו היהודיה של המוכר בישראל ובארבע השנים שקדמו למכירה לא היתה לו בעת ובעונה אחת יותר מדירת מגורים אחת בישראל; הוראה זו לא תחול על מכירת חלק בדירה שהוא פחות מ-50% ממנה ועל מכירת דירה מושכרת למגורים בשכירות מוגנת;
- (3) המכירה היא של חלק בדירה שהוא פחות מ-50% ממנה, שאותו בשלמותו קיבל המוכר מהוריו ושאלו היה ההורה עדיין בעל הדירה ומוכר אותה היה פטור ממס בשל המכירה;
- (4) המכירה היא של חלק בדירה שהוא פחות מ-50%, שאותו קיבל המוכר בירושה, אם לא מכר בפטור דירת מגורים אחרת שקיבל באותה ירושה;
- (5) המכירה היא של דירת מגורים שקיבל המוכר בירושה, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

בעליה בפטור, ולא ביקשו פטור ממס במכירת דירת המגורים שנמכרה ראשונה, נחקלו בסירוב לקבל פטור ממס במכירת דירת המגורים השנייה, שכן לפי החוק הוענק להם הפטור באופן אוטומטי כבר בעת המכירה הראשונה.

בהוראת השעה נקבעה שיטה שונה למתן פטור ממס ולפיה היה על הנישום לבקש את מתן הפטור אם הוא חפץ בו. מנסיון שהופק בעת הפעלת הוראת השעה עולה כי שיטה זו עדיפה לנישומים על פי שיטת מתן הפטור האוטומטי הקבועה בחוק.

אשר על כן מוצע לאמץ את השיטה הקבועה בהוראת השעה ולאפשר למוכר של דירת מגורים שלגביה התקיימו התנאים המזכים בפטור ממס במכירתה, לבקש את קבלת הפטור מהמס במקום שיוענק לו פטור זה באופן אוטומטי.

סעיפים 49ב לחוק קובע לאמור:  
6 ו 5

#### "פטור לדירת מגורים"

- 49ב. מכירת דירת מגורים תהיה פטורה ממס אם נתקיים אחד מאלה:
- (1) המוכר לא מכר בארבע השנים שקדמו למכירה האמורה דירת מגורים אחרת בפטור ממס; לענין זה,

7. בסעיף 749 לחוק העיקרי, במקום "50% יבוא" ו"25% והמילים 'זוהיא איננה מושכרת בשכירות מוגנת' – יימחקו.

8. במקום סעיף 749 לחוק העיקרי יבוא:

"פטור חרף-פעמי – 749. (א) על אף האמור בסעיף 749, תושב ישראל המוכר דירת מגורים הוראה מיוחדת מזכה, יהא זכאי לפטור ממס במכירתה, אם נתקיימו כל אלה:

### ד ב ר י ה ס ב ר

עוד מוצע לכלול בחישוב כאמור גם דירות מגורים בשכירות מוגנת ודירות שחלקן של המוכר בבעלותן הוא פחות מ-50% אך יותר מ-25%, ובכך לבטל את ההבחנה בין דירת מגורים המושכרת בשכירות מוגנת לבין דירת מגורים רגילה, ובין בעלים של חלק בדירה הקטן מ-50% אך הגדול מ-25% לבין בעלים של חלק בדירה שחלקם בה גדול מ-50%. הוראות אלה מיישמות את הרעיון של יצירת מצב חוקי אחיד. (ראו דברי הסבר לסעיף 5).

עם זאת, מוצע כי בעלים של חלק בדירה שחלקם בה קטן מ-25% חלקם בדירה לא ייכלל בחישוב מספר דירות המגורים שבידיהם, מכיוון שמדובר בבעלות בחלק קטן בדירת המגורים.

סעיף 7 749 לחוק קובע לאמור:

"חזקת דירת מגורים נוספת

749. לענין סעיף 749(2) יראו כדירת מגורים נוספת גם דירה המשמשת למגורים או מיועדת למגורים לפי טיבה שהיא בבעלותו של איגוד, למעט דירה המהווה מלאי עסקי מס הכנסה, אך למוכר יש באמצעות זכויותיו באיגוד, במישרין או בעקיפין, 50% לפחות בבעלות בה והיא איננה מושכרת בשכירות מוגנת; לענין זה, "זכויות" – כל אחת מאלה: הזכות לקבלת נכסי האיגוד בעת פירוקו, הזכות לקבל רווחים והזכות למנות מנהלים."

(1) לאור ביטול ההבחנה בין דירת מגורים המושכרת בשכירות מוגנת לדירת מגורים רגילה כאמור בסעיפים 5 ו-6 להצעה זו, מוצע לבטל הבחנה זו גם לענין דירת מגורים שהיא בבעלותו של איגוד מקרקעין כאמור בסעיף 749.

(2) לאור האמור בדברי ההסבר לסעיפים (4) ו-6 להצעה, מוצע להחיל את ההוראות לענין החזקת חלק בדירת מגורים שהוא פחות מ-25% גם לענין בעלות בדירה באמצעות החזקת זכויות באיגוד.

סעיף 8 749 לחוק קובע לאמור:

"פטור חרף-פעמי למשפחה גדולה

749. (א) על אף האמור בסעיף 749 יינתן פטור במכירת דירת מגורים של תושב ישראל אם נתקיימו כל אלה:

(א) המוכר הוא בן זוגו של המוריש, או צאצא של המוריש, או בן זוגו של צאצא של המוריש;

(ב) לפני פטירתו היה המוריש בעלה של דירת מגורים אחת בלבד;

(ג) אילו היה המוריש עדיין בחיים ומוכר את דירת המגורים, היה פטור ממס בשל המכירה."

סעיף 749 לחוק קובע לאמור:

"חזקת דירת מגורים יחידה

749. לענין סעיף 749(2), יראו את הדירה הנמכרת כדירת המגורים היחידה שבבעלות המוכר גם אם יש לה, נוסף על הדירה הנמכרת, דירת מגורים שנתקיים לגביה אחד מאלה:

(1) היא נרכשה כתחליף לדירה הנמכרת בתוך תשעת החדשים שקדמו למכירה;

(2) היא מושכרת למגורים בשכירות מוגנת;

(3) חלקו של המוכר בבעלותה הוא פחות מ-50%."

לפסקאות (א) ו-(ב) בסעיף 5:

(1) המצב החוקי כיום מפלה לטובה יורשים ומקבלי מתנה שירשו או שקיבלו במתנה חלק הקטן מ-50% בדירת מגורים, שכן לפי הוראות סעיפים 749(3) ו-4) בנוסחם היום מכירת חלק כאמור היתה פטורה ממס. לעומתם יורשים ומקבלי מתנה שירשו או קיבלו במתנה חלק הגדול מ-50% בדירה ואשר מכרו את החלק חויבו במס שבה בשעת מכירת החלק כאילו היו בעלי מלוא הזכויות בדירת המגורים.

מוצע לכן ליצור מצב חוקי אחיד לגבי יורשי דירות מגורים או מי שקיבלו אותם במתנה, יהא חלקם בדירה אשר יהא, ולהחיל עליהם הוראות חוק אהידות.

(2) השינוי המוצע בפסקה (3) הוא טכני ונובע ממחיקת פסקאות (3) ו-(4) של סעיף 749.

לפסקה (4) בסעיף 5, ולסעיף 6:

מוצע לכלול בחישוב מספר הדירות שבידי המוכר לצורך קביעת הפטור ממס השבח לפי סעיף 749(2) לחוק, גם דירות הנמצאות באזור יהודה שומרון והכל עזה כאמור בהגדרה בסעיף 16 לחוק.

(1) המוכר מכר בפטור ממס דירה אחרת לפי פרק זה בתוך תשעת החודשים שקדמו למכירה נושא הפטור (להלן – הדירה הראשונה);

(2) סכום השווי של הדירה הראשונה ושל הדירה הנמכרת (להלן – הדירה השנייה) ביחד, לא עלה על מיליון ומאתיים אלף שקלים חדשים;

(3) המוכר רכש בשנה שלפני מכירת הדירה השנייה או ירכוש בשנה שלאחר מכירתה, דירה אחרת כהגדרתה בסעיף 9(ג), בישראל או באזור כהגדרתו בסעיף 16א, בסכום השווה לשלושה רבעים לפחות משווי הדירות כאמור בפסקה (2);

(4) הסכום הנקוב בפסקה (2) יתואם בתחילת כל שנת מס, לפי שיעור עליית המדד, לעומת המדד שפורסם לאחרונה לפני יום כ"ב בטבת התשנ"ז (1 בינואר 1997) ויעוגל ל-1,000 השקלים החדשים הקרובים.

(ב) פטור לפי סעיף קטן (א) לא יינתן למוכר אחר יותר מפעם אחת.

9. בסעיף 149(א) לחוק העיקרי, אחרי "מגורים" יבוא "מוכה" ובמקום "יינתן פטור" יבוא תיקון סעיף 149 "יהא המוכר זכאי לפטור".

#### ד ב ר י ה ס ב ר

המשפחה ולהחיל את הפטור בכל מקרה שבו נמכרות שתי דירות קטנות לצורך רכישת דירה אחרת כהגדרתה בסעיף 9(ג) לחוק, בכפוף לתנאים הקבועים בסעיף המוצע.

בסעיף 9(ג) לחוק מוגדרת "דירת מגורים" כלהלן:

"דירת מגורים" – דירה המשמשת או המיועדת לשמש למגורים, ובדירה שכנייתה טרם נסתיימה, למעט דירה שאין עמה התחייבות מצד המוכר לסיים את הבניה".

שילוב ההגדרה "דירת מגורים" המופיעה בסעיף 9(ג) לחוק בסעיף 49 המוצע מטרתו להחיל את מתן הפטור החד-פעמי גם על מקרה שבו הדירה הנקנית היא דירת מגורים שכנייתה טרם נסתיימה.

עוד מוצע לקבוע סכום מרבי לשווי הכולל של שתי הדירות הנמכרות במקום הגבלת הסכום הקבועה כיום בחוק לכל אחת מן הדירות בנפרד (פסקאות (1) ו-(2) של סעיף 49(א)).

סעיף 9 סעיף 149 ענינו מתן פטור ממס שבה במכירת דירת מגורים שהתמורה המשתלמת בעדה הושפעה מזכויות לבניה נוספת.

(1) שווי הדירה הנמכרת אינו עולה על 250,000 שקלים;

(2) המוכר מכר בפטור ממס דירה אחרת ששוויה לא עלה על 250,000 שקלים בתוך תשעת החודשים שקדמו למכירה נושא הפטור;

(3) המוכר רכש בתשעת החודשים שקדמו למכירה נושא הפטור או ירכוש בתוך תשעת החודשים שלאחר המכירה האמורה, בסכום שאינו פחות משלושה רבעים מתמורת המכירה של שתי הדירות האמורות בפסקאות (1) ו-(2), דירה אחת גדולה מכל אחת משתי הדירות האמורות, למגורי משפחתו שבה שש נפשות לפחות הסמוכות על שולחנו.

(ב) הפטור לפי סעיף קטן (א) לא יינתן למוכר אחד יותר מפעם אחת.

(ג) הסכום שבפסקאות (1) ו-(2) לסעיף קטן (א) יותאם בתחילת כל שנת מס לשיעור עליית מדד לעומת שיעור המדד שפורסם ביום כ"ז באדר התש"ם (15 במרס 1980).

מוצע להרחיב את היקף הפטור ממס המוענק לפי סעיף 49, על ידי ביטול התנאי הנוגע לגודלה של

- תיקון סעיף 107 .10. בסעיף 107(א) לחוק העיקרי, המילים "על ידי מי שמוטלת עליו חובה לעשות דבר לפי חוק זה" – יימחקו.
- תחילה והוראת מעבר .11. (א) תחילתו של חוק זה לגבי מכירת דירת מגורים מזכה שנעשתה ביום כ"ב בטבת התשנ"ז (1 בינואר 1997) או לאחריו.
- (ב) הוראת סעיף 49(ו) לחוק העיקרי כנוסחו בסעיף 5(א) לחוק זה תחול על מכירת דירת מגורים החל ביום כ"ב בטבת התשנ"ז (1 בינואר 1997) או לאחריו.

### ד ב ר י ה ס ב ר

**סעיף 11** לסעיף קטן (א): מוצע לקבוע כי תחילתו של החוק המוצע תהא לגבי מכירת דירת מגורים מזכה שנעשתה החל ביום 1 בינואר 1997, שהוא יום תחילת שנת המס החדשה.

**לסעיף קטן (ב):** כהוראת מעבר מוצע לקבוע כי לענין הישוב מספר הדירות שמכר מוכר במהלך ארבע השנים שקדמו למכירה לצורך מתן הפטור ממס לפי סעיף 49(ו) יובאו במנין גם דירות שנמכרו בפטור ממס שבח לפני תחילתו של החוק המוצע, ולגביהן לא יהיה צורך לבדוק האם עמדו בתנאים הקבועים בהגדרה "דירת מגורים מזכה" המוצעת בסעיף 3 לחוק זה.

מוצע להחליף את המילים "ייתן פטור" במילים "יהא המוכר זכאי לפטור" כדי להתאים סעיף זה להוראות סעיף 4 המוצע שלפיהן ישנה זכאות לפטור ממס שבח אך הפטור אינו ניתן אוטומטית אלא רק לאחר בקשה מפורשת מצד הנישום.

**סעיף 10** לאור הוראות סעיף 4 המוצע, לפיהן ישנה זכאות לפטור ממס שבח, אך הפטור אינו ניתן אוטומטית אלא רק לאחר בקשה מפורשת מצד הנישום, מוצע לאפשר למנהל מס שבח לתת ארכה להגשת הבקשה לפטור ממס שבח למי שלא ביקש אותה עם מתן ההצהרה לפי סעיף 73 לחוק.

[2-1664]