



רשומות

הצעות חוק

3 במרס 1997

2592

כ"ד באדר א' התשנ"ז

עמוד

202	הצעת חוק מס שבח מקרקעין (תיקון מס' 38) (שלילת פטור - דירה שנתקבלה אגב פירוק איגוד) התשנ"ז-1997
203	הצעת חוק מס שבח מקרקעין (תיקון מס' 39) (ניכוי תשלומי מס רכוש) התשנ"ז-1997
204	הצעת חוק מס שבח מקרקעין (תיקון מס' 40) (הגבלת הפטור על זכויות לבניה נוספת) התשנ"ז-1997

מתפרסמות בזה הצעות חוק של חברי הכנסת מטעם ועדת הכספים של הכנסת:

הצעת חוק מס שבה מקרקעין (תיקון מס' 38) (שלילת פטור – דירה שנתקבלה אגב פירוק איגוד), התשנ"ז-1997*

1. הוספת סעיף 72 בחוק מס שבת מקרקעין, התשכ"ג-1963 (להלן – החוק העיקרי), אחרי סעיף 72 יבוא:

72ב. על אף האמור בכל דין, מכירת דירת מגורים כהגדרתה בסעיף 9(ג), שנתקבלה אגב פירוק איגוד לפי הוראות סעיף 71 או שהזכות במקרקעין שעליהם בנויה הדירה נתקבלה אגב פירוק איגוד לפי הוראות הסעיף האמור, לא יחול לגביה פטור ממס או דחיית מס, זולת אם היה האיגוד איגוד מקרקעין במשך כל התקופה שממועד הקמתו ועד ליום הפירוק.

"שלילת פטור לדירת מגורים שנתקבלה אגב פירוק איגוד"

2. אחרי סעיף 91 לחוק העיקרי יבוא:

91א. המנהל רשאי, אם ראה סיבה מספקת לכך, לדחות את המועד לתשלום המס, כולו או מקצתו, לתקופה שימצא לנכון, ובלבד שהחייב במס ישלם על תקופת הדחייה הפרשי הצמדה וריבית.

"ריבית על דחיית מועד תשלום"

3. הוראות סעיף 72 לחוק העיקרי, בנוסחו לפי סעיף 1 לחוק זה, יחולו על מכירת דירת מגורים כהגדרתה בסעיף 9(ג), שהתקבלה או שהמקרקעין שעליהם נבנתה הדירה התקבלו ביום פרסום חוק זה או לאחריו, אגב פירוק איגוד.

תחולה

ד ב ר י ה ס ב ר

עוד מוצע כי הוראה זו לא תחול לגבי איגודים שהיו איגוד מקרקעין מיום הקמתם ועד ליום הפירוק.

סעיף 2 מוצע להסמיך את המנהל, אם ראה סיבה מספקת לכך, לדחות את המועד לתשלום המס.

סעיף 3 מוצע לקבוע כי תחולתו של סעיף 72 לחוק העיקרי, בנוסחו בסעיף 1 לחוק המוצע, תהיה לגבי מכירת דירת מגורים כהגדרתה בסעיף 9(ג), כשהדירה או הזכות במקרקעין שעליה נבנתה הדירה נתקבלו ביום פרסומו של חוק זה או לאחריו, אגב פירוק איגוד.

חבר הכנסת מאיר שטרית

סעיף 1 לפי המצב החוקי היום, במכירת זכות במקרקעין של איגוד, אגב פירוק האיגוד, לפי סעיף 71 לחוק מס שבה מקרקעין, התשכ"ג-1963 (להלן – החוק), מועברת החבות במס שבה למקבלי הזכות במקרקעין המנויים באותו סעיף, ותשלום המס נדחה למועד מכירת הזכות על ידם.

ואולם כשמדובר בדירת מגורים או בזכות במקרקעין שעליהם נבנתה דירת מגורים, זכאים מקבלי הזכות, בבואם למכור את דירת המגורים, לפטור מלא ממס שבה בהתקיים הוראות פרק חמישי 1 לחוק; באופן זה דחיית המס הופכת לפטור ממס.

מוצע לתקן מצב זה ולשלול בחוק פטור ממס לגבי מכירת דירת מגורים שהתקבלה אגב פירוק איגוד, כאשר דירת המגורים או הקרקע שעליה נבנתה נתקבלו אגב פירוק לפי הוראות סעיף 71.

* הצעת חוק מס' פ/618; הועברה לוועדה ביום ח' בטבת התשנ"ז (18 בדצמבר 1996).
1 ס"ח התשב"ג, עמ' 156; התשנ"ז, עמ' 70.

**הצעת חוק מס שבח מקרקעין (תיקון מס' 39) (ניכוי תשלומי מס רכוש),
התשנ"ז-1997***

1. בחוק מס שבח מקרקעין, התשכ"ג-1963, בסעיף 47, בהגדרה "יתרת שווי רכישה תיקון סעיף 47 מתואמת", בפסקה (1) -
- (1) בפסקת משנה (ב), במקום "ועד היום שלפני שלוש שנים שקדמו ליום המכירה" יבוא "ועד יום ג' בטבת התש"ן (31 בדצמבר 1989)";
- (2) בפסקת משנה (ג), במקום "בשלוש השנים שקדמו" יבוא "מיום ד' בטבת התש"ן (1 בינואר 1990) ועד".

ד ב ר י ה ס ב ר

לענין זה, "מדרד ממוצע" - סיכום המדרדים של החודש שבו הל היום הקובע בכל אחת מהשנים החל מ־1 באפריל 1972 ועד היום הקובע, מחולק במספר השנים שהובאו בחשבון לענין הסיכום האמור;

(ג) המסים ששולמו בשלוש השנים שקדמו ליום המכירה כפול במדרד ביום המכירה ומחולק במדרד ביום התשלום;

מס רכוש מוטל רק על בעלי קרקעות גם אם ערך הקרקע נמוך, לעומת זאת בעלי נכסים אחרים כגון דירות, מיטלטלין וכו' אינם חייבים בתשלום מס רכוש. מכאן שבעלי הקרקעות הם הנפגעים מן ההוראות האמורות לעיל.

מוצע על כן, על מנת לצמצם את הפגיעה בבעלי הקרקעות, לקבוע כי הסכומים ששולמו למס רכוש החל מ־1 בינואר 1990 יוצמדו במלואם למדרד, לצורך חישוב סכום השבת.

חבר הכנסת אברהם פורז

לפי הוראות חוק מס שבח מקרקעין, התשכ"ג-1963 (להלן - החוק), ניתן כיום לנכות מסכום השבח את התשלומים ששולמו למס רכוש. ואולם רק הסכומים ששולמו בשלוש השנים שקדמו ליום המכירה מוצמדים במלואם למדרד, ואילו הסכומים ששולמו קודם לכן נשחקים באופן משמעותי. מצב זה מביא להגדלת השבח ובכך לעליית המס עליו.

בסעיף 47 לחוק מוגדרת "יתרת שווי רכישה מתואמת", לצורך חישוב סכום השבח, ובהגדרה נקבע כי למרכיבי "יתרת שווי רכישה מתואמת" ייווספו, בין השאר, גם סכומי מס רכוש המותרים בניכוי לפי סעיף 39(8) לחוק, כשהם מתואמים כך:

"(א) מחצית המסים ששולמו מיום הרכישה ועד יום 31 במרס 1972, כפול במדרד ביום המכירה ומחולק במדרד ביום הרכישה;

(ב) המסים ששולמו מיום 1 באפריל 1972 ועד היום שלפני שלוש שנים שקדמו ליום המכירה (להלן - היום הקובע) כפול במדרד ביום המכירה ומחולק במדרד הממוצע;

* הצעת חוק מס' פ/670; הועברה לוועדה ביום ח' בטבת התשנ"ז (18 בדצמבר 1996).
1 ס"ה התשכ"ג, עמ' 156; התשנ"ז, עמ' 70.

הצעת חוק מס שבח מקרקעין (תיקון מס' 40) (הגבלת הפטור על זכויות לבניה נוספת), התשנ"ז-1997*

1. תיקון סעיף 149 בחוק מס שבח מקרקעין, התשכ"ג-1963, בסעיף 149, האמור בסעיף קטן (א) יסומן "(1)" ובו, אחרי "ללא זכויות לבניה נוספת כאמור" יבוא "או עד לסכום של 900,000 שקלים חדשים, לפי הנמוך" ובסופו יבוא:

"(2) הסכום הנקוב בפסקה (1) יתואם אחת לשנה, ב־16 בינואר, לפי שיעור עליית המדד שיפורסם בינואר של אותה השנה לעומת המדד הבסיסי, ויעוגל ל־100 השקלים החדשים הקרובים; המנהל יפרסם בדשומות את הסכום כפי שעודכן לפי סעיף זה;

לענין סעיף קטן זה –

"המדד" – כהגדרהו בסעיף 9(21);

"המדד הבסיסי" – המדד שפורסם ביום ז' בשבט התשנ"ז (15 בינואר 1997).

ד ב ר י ה ס ב ר

מוצע לשנות סעיף זה ולהגביל את תקרת הפטור בשל דירת המגורים וזכויות הבניה לסך 900,000 שקלים חדשים שיעודכן אחת לשנה לפי מדד מהירי הדירות בבעלות שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

חבר הכנסת מאיר שטרית

סעיף 149 לחוק מס שבח מקרקעין, התשכ"ג-1963, פוטר ממס מכירת זכויות בניה הנלוות למכירת דירת מגורים. הפטור ממש לדירה ולזכויות הבניה מוגבל בתקרה, שהיא כפל הסכום שיש לצפות לו ממכירתה של הדירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, ללא זכויות הבניה.

לפי סעיף זה תקרת הפטור לזכויות הבניה תלויה בשוויה של דירת המגורים – ככל שדירת המגורים גדולה וערכה רב גדל הפטור בשל זכויות בניה.

* הצעת חוק מס' פ/34, הועברה לוועדה ביום ג' בחשון התשנ"ז (16 באוקטובר 1996).
1 ס"ח התשנ"ג, עמ' 156; התשנ"ז, עמ' 70.