



רשומות

# הצעות חוק

18 בינואר 1999

2795

א' בשבט התשנ"ט

עמוד

346	הצעת חוק מט רכוש וקרן פיצויים (תקנונים שונים), התשנ"ט-1999 - גרסה א'
350	גרסה ב'
351	גרסה ג'

מתפרסמת בזה הצעת חוק של חברי הכנסת מטעם ועדת הכספים של הכנסת:

## הצעת חוק מס רכוש וקרן פיצויים (תיקונים שונים), התשנ"ט-1999\*

### גרסה א'

1. תיקון סעיף 2 בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961<sup>1</sup> (להלן - החוק העיקרי), בסעיף 2, בסופו יבוא:

"(ג) על אף הוראות סעיף קטן (א), מי שבבעלותו קרקע שלא ניתן לבנות עליה לפי הוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965<sup>2</sup>, פטור מתשלום מס רכוש לכל תקופה שבה לא ניתן לבנות על הקרקע."
2. תיקון סעיף 2א2 בסעיף 2א(א) לחוק העיקרי, במקום "10%" יבוא "35%".
3. החלפת סעיף 3 במקום סעיף 3 לחוק העיקרי יבוא:

"שיעור המס על קרקע 3. מס רכוש על קרקע יהיה בשיעור 1.2% משווייה."
4. תיקון סעיף 13 בסעיף 13 לחוק העיקרי, אחרי סעיף קטן (א) יבוא:

"(א1) הסכום שבסעיף קטן (א) יתואם לכל שנת מס, לפי שיעור עליית המרד שהתפרסם בנובמבר שלפני אותה שנה, ביחס למרד שהתפרסם בנובמבר בשנה שקדמה לאותה שנה. הסכום המתואם יעוגל ל-100 השקלים החדשים הקרובים."

### ד ב ר י ה ס ב ר

לפי סעיף קטן (ב) רשאי שר האוצר לשנות את השיעור האמור, והוא עשה כן בתקנות מס רכוש וקרן פיצויים, התשנ"א-1991 (ק"ת התשנ"א, עמ' 474), שבהן קבע כי שיעור ההפרשה לקרן יהיה 25%. לאור ההצעה שבפסקה (3) להקטין את שיעור מס הרכוש, וכדי שלא לפגוע בכספי קרן הפיצויים, מוצע להגדיל, בחוק, את שיעור ההפרשה לקרן ל-35%.

**סעיף 3** מוצע להקטין את שיעור מס הרכוש על קרקע שאינה מלאי עסקי ולהעמידו על 1.2% משווי הקרקע. בכך תתבטל ההבחנה הקיימת כיום בין שיעורי מס הרכוש המוטלים על קרקע שהיא מגילאי עסקי לבין שיעורי מס רכוש המוטלים על קרקע אחרת.

**סעיף 3** מוצע להקטין את שיעור מס הרכוש על קרקע שאינה מלאי עסקי ולהעמידו על 1.2% משווי הקרקע. בכך תתבטל ההבחנה הקיימת כיום בין שיעורי מס הרכוש המוטלים על קרקע שהיא מלאי עסקי לבין שיעורי מס רכוש המוטלים על קרקע אחרת.

מוגשות בזה שלוש גרסאות לתיקון חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961.

**סעיף 1** כיום מוטל מס רכוש לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961 (להלן - החוק), על מגרשים ריקים, למעט קרקע חקלאית מעובדת, אך לא מוטל מס על מגרשים שעליהם בנויים מבנים, וזאת כדי לעודד בניה על מגרשים ולמנוע ספקולציות בקרקע.

ואולם אין הצדקה לחייב במס רכוש את מי שהפץ לבנות על מגרשו, אך מטעמים תכנוניים או בשל העובדה שרשויות השלטון לא השלימו את הליכי התכנון או מטעמים אחרים אינו יכול לבנות.

מוצע לכן לתת פטור ממס לכל מי שבבעלותו קרקע שלא ניתן לבנות עליה לפי הוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

**סעיף 2** סעיף 2א(א) לחוק קובע כי 100% ממס הרכוש הנגבה בכל שנה, לפי החוק, יהיו קרן מיוחדת לתשלום פיצויים בער נזק.

\* הצעות חוק: פ/641; הועברה לוועדה ביום י"ד באייר התשנ"ז (21 במאי 1997); פ/835; הועברה לוועדה ביום כ"ב בשבט התשנ"ח (18 בפברואר 1998); פ/1791; הועברה לוועדה ביום כ"ב בשבט התשנ"ח (18 בפברואר 1998); פ/1808; הועברה לוועדה ביום ה' בשבט התשנ"ח (4 בפברואר 1998).

<sup>1</sup> ס"ח התשכ"א, עמ' 100.

<sup>2</sup> ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

5. סעיף 13 לחוק העיקרי - בטל. ביטול סעיף 13א
6. סעיף 13ב לחוק העיקרי - בטל. ביטול סעיף 13ב
7. בסעיף 20 לחוק העיקרי - תיקון סעיף 20
- (1) אחרי סעיף קטן (ב) יבוא:
- "(ב1) (1) יחיד תושב ישראל החייב במס על קרקע זכאי לדחיית התשלום של 90% מסכום המס על הקרקע, לאותה שנת מס למועד אחר שקבע המנהל בכללים, אם הוכיח, להנחת דעתו של המנהל, כי התקיימו לגביו התנאים לדחיית המס שנקבעו בכללים.
- (2) המנהל, באישור ועדת הכספים של הכנסת, יקבע כללים לדחיית המועד לתשלום המס כאמור בפסקה (1), ואת המועד הנדחה לתשלום, בהתחשב בין היתר -
- (א) בתקופת בעלותו של החייב בקרקע;
- (ב) בשווי הזכויות במקרקעין, של החייב ושל קרוביו, שעליהן חל חוק מס שבח מקרקעין, התשכ"ג-1963<sup>3</sup> (להלן - חוק מס שבח);
- (ג) בהכנסתם החייבת של החייב ושל קרוביו בהגדרתה בפקודה;
- (ד) בתשלומי מס רכוש ששילם החייב לגבי אותה קרקע.
- (3) על סכום המס שתשלומו נדחה כאמור בפסקה (1) יחולו הוראות סעיף 33.
- (4) בסעיף קטן זה, "יחיד תושב ישראל" - תושב ישראל שהוא יחיד, בהגדרתו בסעיף 1 לפקודה, וכן אזרח ישראלי כאמור בפסקה (1) להגדרה "אזרח ישראלי" שבסעיף 16א(א) לחוק מס שבח."
- (2) בסעיף קטן (ג), כסופו יבוא "או במועד הנדחה כפי שייקבע לפי הוראות סעיף קטן (ב1)".
8. בסעיף 26א(א) לחוק העיקרי, אחרי "לפי סעיף 19(ג1) ו-(2)" יבוא "או על החלטת המנהל בדבר זכאותו לדחיית תשלום המס לפי הוראות סעיף 20(ב1)".
9. בסעיף 29(ב) לחוק העיקרי, האמור בו יסומן "(1)" ואחריו יבוא:
- "(2) הועדה רשאית לאשר את החלטת המנהל בדבר זכאות לדחיית תשלום המס לפי סעיף 20(ב1), לבטלה או להחליט בדרך אחרת";

#### ד ב ר י ה ס ב ר

הרכוש על הקרקע, במסגרת הכללים יילקחו בחשבון תקופת הבעלות בקרקע, שווי הזכויות במקרקעין של החייב ושל קרוביו, הכנסתו ההיבט וסך תשלומי מס הרכוש ששולמו בעבר בשל אותה קרקע.

מוצע לתת לחייב אשר ביקש דחיית מס על פי סעיף 20 לחוק, כמוצע, את האפשרות להשיג על החלטת המנהל בדבר שאלת זכאותו לדחיית תשלום המס. וכן

ההוראות הקבועות בו לענין ערכון הסכומים שבסעיף 13 לחוק לסעיף 13 עצמו.

סעיפים מוצע להעניק למנהל סמכות לקבוע 7 עד 9 בכללים, באישור ועדת הכספים של הכנסת, תנאים אשר בהתקיימם יחיד תושב ישראל זכאי לדחות את המועד לתשלום 90% ממס

<sup>3</sup> ס"ח התשכ"ג, עמ' 405.

10. במקום סעיף 40 לחוק העיקרי יבוא: החלפת סעיף 40

40. השר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע בכללים תנאים למתן פטור ממס, כולו או מקצתו, ליחיד תושב ישראל ששווי כל הקרקעות שבבעלותו והקרקעות שבבעלות קרוביו אינו עולה על סכום שייקבע בכללים; כללים כאמור ייקבעו בהתחשב בתקופת בעלותו בקרקע; לענין זה, "יחיד תושב ישראל" - מהגדרתו בסעיף 20(ב1).

פטור לבעלי קרקעות שערבן נמיד

11. בחוק מס שבה מקרקעין, התשכ"ג-1963 - תיקון חוק מס שבה מקרקעין

(1) בסעיף 9 -

(א) בסעיף קטן (ג), בסיפה, במקום "ובסעיף קטן ג' יבוא" ובסעיפים קטנים (ג) ו"ג(א):

(ב) בסעיף קטן (ג), ברישה, במקום "ביום" יבוא "בתקופה שמום" ובמקום "או לאחריו" יבוא "ועד יום כ"ט בניסן התשנ"ט (15 באפריל 1999)";

(ג) אחרי סעיף קטן (ג) יבוא:

"(גא) (1) במכירת זכות במקרקעין, שהם בנין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים, שנעשתה ביום ל' בניסן התשנ"ט (16 באפריל 1999) או לאחריו, ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

(א) על חלק השווי שעד 440,970 שקלים חדשים - 1%;

(ב) על חלק השווי העולה על 440,970 שקלים חדשים ועד 684,420 שקלים חדשים - 4%;

(ג) על חלק השווי העולה על 684,420 שקלים חדשים - 5%;

(2) על אף הוראות פסקה (1), יחיד תושב ישראל הרוכש דירת מגורים בתקופה האמורה באותה פסקה (להלן - הרכישה), שהיא דירתו היחידה, או שבשנים עשר החודשים שלאחר הרכישה, כבר דירת מגורים אחרת שחיתה דירתו היחידה עד למועד הרכישה, ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע בפסקאות (1) עד (3) של סעיף קטן (ג); לענין פסקה זו -

ד ב ר ו ה ס ב ר

התשכ"ג-1963 (להלן - חוק מס שבה), כמקור מימון להפחתה בשיעור מס הרכוש. עם זאת מוצע להקל על יחיד תושב ישראל הרוכש דירת מגורים שהיא דירתו היחידה או המוכר דירה שהיתה דירתו היחידה בתוך שנה מיום רכישה של הדירה החדשה. במקרה זה מוצע שלא להגדיל את שיעורי מס הרכישה הקבועים כיום בחוק, ולהשאירם כמו שהם.

למסקה (2):

סעיף 48א(ד) לחוק מס שבה וסעיף 91(ו) לפקודת מס הכנסה קובעים שיעורי מס מופחתים במכירת זכויות במקרקעין. בפעולות באיגוד מקרקעין או במכירת נכסים, לפי הענין, אשר נרכשו קודם לשנת המס 1961.

להקנות לוועדות העיר את הסמכות לדון בערר על החלטה כאמור.

סעיף 10 מוצע להקנות לשר האוצר סמכות לקבוע, באישור ועדת הכספים של הכנסת, תנאים למתן פטור מהמס כולו או מחלקו בהתחשב בתקופת החזקה בקרקע ובשווי המקרקעין של הנישום ושל קרוביו.

סעיף 11 למסקה (1):

לאור העובדה שגביית מס הרכוש תפחת בתוצאה מהפחתת שיעורו המס, מוצע להגדיל את שיעור מס הרכישה לפי חוק מס שבה מקרקעין.

"דירה יחידה" - דירת מגורים יחידה של הרוכש בישראל ובאזור  
כהגדרתו בסעיף 16א, לענין הגדרה זו יראו דירת מגורים כדירה  
יחידה גם אם יש לרוכש, נוסף עליה, דירת מגורים שהושפחה  
למגורים בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב בטבת התשנ"ז (1 בינואר  
1997), או דירת מגורים שחלקן של הרוכש בה הוא פחות  
מ-25%;

"יחיד תושב ישראל" = אזרח ישראלי כאמור במסקח (1) להגדרה  
"אזרח ישראלי" שבסעיף 6א(א), וכן תושב ישראל שהוא יחיד  
כהגדרתו במקודה";

(ד) בסעיף קטן (2ג), במקום "י-1(ג)" יבוא "י-1(גא)" ובמקום החגורה  
"המדר הבסיסי" יבוא:  
"המדר הבסיסי" -

לענין תיאום הסכומים הנקובים בסעיפים קטנים (ג) ו-1(ג) = המדר  
שפורסם ביום י"ד בשבט התשנ"ה (5 בינואר 1995);

לענין תיאום הסכומים הנקובים בסעיף קטן (גא) = המדר שפורסם  
ביום.....;

(ה) בסעיפים קטנים (3ג) ו-4(ג), בכל מקום, במקום "י-1(ג)" יבוא "י-1(גא)";

(2) בסעיף 48א -

(א) בסעיף קטן (ד), אחרי "באיגוד מקרקעין" יבוא "שנעשו עד תום שנת המס  
1998";

(ב) אחרי סעיף קטן (ד) יבוא:

"(ד) לגבי מכירת זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד מקרקעין שנעשו  
בשנת המס 1999 עד 2004, כאשר יום חרישיה היה באמור בסעיף קטן (ד),  
יחולו הוראות סעיף קטן (ד) ואולם -

- (1) בשנת המס 1999, בכל מקום, במקום "12%" יקראו "18%";
- (2) בשנת המס 2000, בכל מקום, במקום "12%" יקראו "24%";
- (3) בשנת המס 2001, בכל מקום, במקום "12%" יקראו "30%";
- (4) בשנת המס 2002, בכל מקום, במקום "12%" יקראו "36%";
- (5) בשנת המס 2003, בכל מקום, במקום "12%" יקראו "42%";
- (6) בשנת המס 2004, בכל מקום, במקום "12%" יקראו "48%";

#### ד ב ר ו ה ס ב ר

המצב הקיים יוצר הקפאה בשוק הנדל"ן והנכסים, לגבי נכסים וחבילות שנרכשו עד שנת המס 1960, הנובע מרצון להימנע מהמרת נכס "מוטב" בשיעור המס הנכס שמכירתו חייבת בשיעורי המס הרגילים.

י יום התחילה ייקבע סמוך להצגת החוק לקריאה שניה ושלישית כבנסת.

12. בפקודת מס הכנסה<sup>3</sup>, בסעיף 109(ו) בסופו יבוא: "הוראות סעיף קטן זה יחולו לגבי נכס שנמכר עד תום שנת המס 1998; ולגבי נכס שנרכש בשנות המס האמורות ושנמכר בשנות המס 1999 עד 2004 יחולו הוראות סעיף קטן זה ואולם -
- (1) בשנת המס 1999, בכל מקום, במקום "12%" יקראו "18%";
- (2) בשנת המס 2000, בכל מקום, במקום "12%" יקראו "24%";
- (3) בשנת המס 2001, בכל מקום, במקום "12%" יקראו "30%";
- (4) בשנת המס 2002, בכל מקום, במקום "12%" יקראו "36%";
- (5) בשנת המס 2003, בכל מקום, במקום "12%" יקראו "42%";
- (6) בשנת המס 2004, בכל מקום, במקום "12%" יקראו "48%";
13. תחילתו של חוק זה ביום י"ג בטבת התשנ"ט (1 בינואר 1999).

תיקון פקודת מס הכנסה

תחילה

<sup>3</sup> דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 6, עמ' 120.

### גרסה ב'

1. חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961 (להלן - החוק העיקרי) - בטל.
2. תחילתו של חוק זה ביום כ"ג בטבת התש"ס (1 בינואר 2000) (להלן - יום התחילה).
3. על קרקע שהיתה בידי בעליה לפני יום התחילה יחולו בשנת המס 1999 הוראות החוק העיקרי בנוסחו ערב יום התחילה, ואולם סעיף 3 לחוק העיקרי ייקרא כאילו נאמר בו "מס רכוש על קרקע יהיה בשיעור 1.25% משווייה".

ביטול חוק מס רכוש וקרן פיצויים

תחילה

הוראות מעבר

### ד ב ר י ה ס ב ר

- מוצע לבטל את מס הרכוש זאת הן מכיוון שמדובר במיסוי כפול (שכן המס מוטל על בעלים של רכוש שכבר נרכש בדרך כלל בכספים ששולמו עליהם מסים) והן משום שנגרם עוול לאנשים שהחזיקו בנכס אינה מעידה כלל על יכולתם לשאת במיסוי שוטף של מס הרכוש.
- במשך השנים נשחק כסיס המס והיקף הפטורים שהוכנס בחוק ביחס למס זה הפך אותו לנחלתם של
- מעטים שלא הצליחו להיכלל במסגרת הפטורים הרחבה.
- לפיכך מוצע לבטל את המס החל ביום 1 בינואר 2000.
- לשנת המס 1999 מוצע לקבוע הוראות מיוחדות ולבטל את ההכנה הקיימת כיום בין שיעורי מס הרכוש המוטלים על קרקע שהיא מלאי עסקי לשיעורי המס המוטלים על קרקע אחרת ולהעמיד את שיעור המס על כל סוגי הקרקע על מחצית ממה שהוא כיום, דהיינו על 1.25%.
- <sup>1</sup> ס"ח התשכ"א, עמ' 100.

**גרסה ג'**

1. בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961<sup>1</sup> (להלן - החוק העיקרי), סעיפים 1 עד 446 - בטלים.

2. בחוק העיקרי, לפני הפרק העשירי יבוא:

הוספת פרק  
תשיעי 1

**"פרק תשיעי 1: מס מכירת מקרקעין**

פרשנות 446.ב. (א) בפרק זה -  
 "מוכר" - מי שהתחייב בהסכם בכתב להעברת זכויות בעלות או חכירה במקרקעין;  
 "חוק מס שבח" - חוק מס שבח מקרקעין, התשכ"ג-1963;  
 "מכירה" - כהגדרתה בסעיף 1 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973,<sup>2</sup> לרבות פעולה באיגוד מקרקעין;  
 "הפקודה" - פקודת מס הכנסה;<sup>3</sup>  
 "מלאי עסקי" - כהגדרתו בסעיף 85 לפקודה, לרבות דירות מגורים הנמכרות בידי קבלנים;  
 "מקרקעין" - קרקע בישראל, כל הבנוי והנטוע עליה, וכל דבר אחר המחובר אליה חיבור של קבע, לרבות מרכיב הקרקע במכירת דירות על ידי קבלנים, זולת מחוברים הניתנים להפרדה;  
 "קבלן" - מי שעסקו באחד מאלה לפחות: בניה, מכירה או תיווך במקרקעין;  
 "מחיר מכירה" - מחיר המכירה של המקרקעין כפי שהוסכם עליו לרבות כל זכות וטובה הנאה אחרת, אופציה וזכויות בניה המגיעות למוכר אגב המכירה.  
 (ב) כל מונח אחר בחוק זה יפורש כמשמעו בחוק מס שבח.  
 446.ג. מס מכירה יוטל על מכירת מקרקעין (להלן - המס), לפי הוראות חוק זה.

הטלת מס  
מכירה

**ד ב ר י ה ס ב ר**

מוצע לבטל את מס הרכוש ובמקומו להטיל מס על מכירת מקרקעין.  
 מטרתו של מס המכירה היא ליצור תחליף להכנסות ממס רכוש ולהפוך את גביית המסים מרכוש לשוויונית וצודקת יותר וזאת בעקבות המלצות ועדה ציבורית לנושא מס רכוש (ועדת גבאי), לבטל את מס הרכוש ולהטיל במקומו מס מכירה.  
 הפסד ההוצאות המשוער כתוצאה מהפחתת מס רכוש או מביטולו כמוצע בשלוש הגרסאות של הצעת חוק זו יהיה, לפי הערכת האוצר, 800 מיליון ש"ח ולפי הערכת המציעים 500 מיליון ש"ח.  
 ההפסד יכוסה בדרכים המוצעת בהצעת חוק זו: העלאת שיעורי מס רכישה לפי חוק מס שבח, ביטול שערי מס שבח מופחתים בצורה הדרגתית והטלת מס מכירה.

\* אם תתקבל גרסה זו יתוקנו הוראות הפרק העשירי: הוראות שונות של חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961, בהתאם.  
<sup>1</sup> ס"ח התשכ"א, עמ' 100.  
<sup>2</sup> ס"ח התשל"ג, עמ' 196.  
<sup>3</sup> דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 6, עמ' 120.

- שיעור המס
746. המס יהיה שיעור ממחיר המכירה כמפורט להלן:
- (1) דירת מגורים הנמכרת בידי קבלן - 1%;
- (2) מקרקעין אחרים = 2.5%.
- מועד תשלום המס
- 746ה. המס ישולם על ידי המוכר, בתוך ארבעים וחמישה ימים מיום החתימה על חוזה המכירה או מיום קבלת מחצית ממחיר המכירה, לפי המאוחר.
- ביצוע תקנות
146. שר האוצר יתקין תקנות לביצועו של פרק זה באישור ועדת הכספים של הכנסת.
3. תחילתו של פרק תשיעי ו: מט מכירת מקרקעין, כנוסחו בסעיף 2 לחוק זה, ביום כ"ג בטבת התש"ס (1 בינואר 2000).
- תחילה.

חברי הכנסת: הצעת חוק מ/641: אברהם פורי; הצעת חוק מ/835: מאיר שטרית;  
 הצעת חוק מ/1791: אברהם הירשזון, דוד מגן, אופיר פינטו; הצעת חוק  
 מ/806: עזמי בשארה, חיים אורון, רפאל אלול, תמר גוזינסקי, עבד-אלמאלכ  
 דהאמשה, עבד-אלזהב דראושה, נסים זולני, סופה לנדבר, דוד מגן, האשם  
 מחמור, הגי מירום, נואף מטאלחה, מרינה סולודקין, סאלח סלים, אחמד סעד,  
 דוד צוקר, אבנר-חי שאקי