



רשומות

# הצעות חוק

5 במרס 2002

3087

כ"א באדר התשס"ב

עמוד

316	.....	הצעת חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תיקון מס' 50 והוראת שעה), התשס"ב-2002
338	.....	דברי הסבר
350	.....	נספח לדברי הסבר

**הצעת חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תיקון מס' 50  
והוראת שעה), התשס"ב-2002**

1. תיקון סעיף 1 בחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963<sup>1</sup> (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 1 –

(1) בסופו יבוא:

"התקופה הקובעת" – התקופה שמיום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) עד יום ו' בטבת התשס"ד (31 בדצמבר 2003);

"חוק הגנת הדייר" – חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972<sup>2</sup>;

"חוק מס ערך מוסף" – חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975<sup>3</sup>;

"חוק התכנון והבניה" – חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965<sup>4</sup>;

"חוק לעידוד השקעות הון" – חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959<sup>5</sup>;

(2) בהגדרה "פעולה באיגוד", במקום הסיפה החל במילים "ובין ללא תמורה"; יבוא "ובין בלא תמורה, אך למעט הקצאה; לענין זה, "הקצאה" – הנפקה של זכויות באיגוד שלא נרששו על ידי האיגוד קודם לכן, אשר תמורתה, כולה או חלקה, לא שולמה למי מחברי האיגוד, במישרין או בעקיפין".

2. תיקון סעיף 5 בחוק העיקרי –

(1) בסעיף קטן (ב), אחרי פסקה (1) יבוא:

"(א) חלפו ארבע שנים מיום הרכישה של הזכות עד יום ההעברה, ונתקבל לאחר מכן לגבי הזכות אישור של בנין להשכרה כמשמעותו בפרק שביעי ו לחוק לעידוד השקעות הון, יראו, על אף האמור בפסקה (1), את ההעברה כמכירה פטורה ממס, ולצורך חישוב המס לפי סעיף 53 לאותו חוק יהיו יום הרכישה ושווי הרכישה היום והשווי שהיו נקבעים לגבי הזכות אילו לא היתה ההעברה;

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

(2) בסעיף קטן (ג) (4) בסופו יבוא "לענין זה, "חלוקת נכסי עיזבון בין יורשים" – החלוקה הראשונה של נכסי העיזבון בין היורשים לאחר ההורשה, בין אם נעשתה לפני רישום צו ירושה או צו קיום צוואה, כמשמעותם בחוק הירושה, התשכ"ה-1965<sup>6</sup>, ובין אם נעשתה לאחר רישום כאמור";

(3) בסופו יבוא:

"(ד) (1) במכירת זכות במקרקעין, במקרקעין שהם נכס קבוע אשר שונה ייעודה ממלאי עסקי לנכס קבוע באותו עסק (בסעיף זה – שינוי ייעוד),

<sup>1</sup> סי"ח התשכ"ג, עמ' 405, התש"ס, עמ' 132.  
<sup>2</sup> סי"ח התשל"ב, עמ' 176.  
<sup>3</sup> סי"ח התשל"ו, עמ' 52, התשנ"ט, עמ' 26.  
<sup>4</sup> סי"ח התשכ"ה, עמ' 72, התשס"א, עמ' 44.  
<sup>5</sup> סי"ח התשי"ט, עמ' 234, התשנ"ה, עמ' 4.  
<sup>6</sup> סי"ח התשכ"ה, עמ' 63, התשנ"ט, עמ' 27.

בתקופה שאינה עולה על 18 חודשים שלפני יום המכירה, יחול, על אף האמור בחוק זה, שיעור המס שהיה חל אילו נמכרה הזכות סמוך לפני שינוי הייעוד;

(2) האמור בפסקה (1) לא יחול על זכות ששונה ייעודה לפני יום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001), ובלבד שהוגש רוח או נמסרה הודעה לפקיד השומה בדבר שינוי הייעוד לפני אותו יום.

הוספת סעיף 7א

### 3. אחרי סעיף 7 לחוק העיקרי יבוא:

7א. (א) לענין חישוב השבח בפעולה באיגוד מקרקעין יחולו הוראות חלק ה' וחלק ה"ג לפקודה, בשינויים המחויבים לפי הענין ובכללם שווי הרכישה של זכות באיגוד מקרקעין יהיה המחיר המקורי לפי הוראות חלק ה' וחלק ה"ג האמורים.

"החלת הוראות חלק ה' וחלק ה"ג לפקודה על פעולה באיגוד מקרקעין"

(ב) לענין חיוב במס רכישה ולענין חיוב במס על פי הסכם כמשמעותו בסעיף 196 לפקודה, יחולו הוראות חוק זה.

(ג) לענין שיעור המס החל על פעולה באיגוד מקרקעין, יחולו ההוראות לפי חוק זה ובלבד שאותו איגוד היה איגוד מקרקעין במשך חמש שנים לפחות לפני הפעולה; לא התקיים באיגוד התנאי האמור בסעיף קטן זה, יחולו שיעורי המס הקבועים בחלק ה' לפקודה.

(ד) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת -

(1) יקבע את ההוראות הנדרשות לביצוע סעיף זה;

(2) רשאי לקבוע נסיבות שבהתקיימן יחולו, לענין חישוב השבח בפעולה באיגוד מקרקעין, על אף הוראות סעיף קטן (א), הוראות חוק זה;

(3) רשאי לקבוע כי בנסיבות מסוימות על פעולה באיגוד מקרקעין, שהיה איגוד מקרקעין במשך חמש שנים לפחות לפני הפעולה, יחולו, על אף הוראות סעיף קטן (ג), הוראות חלק ה' לפקודה לענין שיעורי המס החלים על הפעולה.

תיקון סעיף 9

### 4. בסעיף 9 לחוק העיקרי -

(1) בסעיף קטן (ב) -

(א) בפסקה (1), במקום "חלק יחסי כאמור בסעיף 14(ג) -" יבוא "החלק היחסי כאמור בפסקה (1א)";

(ב) אחרי פסקה (1) יבוא:

"(1א) החלק היחסי האמור בפסקה (1) הוא כיחס החלק של הזכויות הנמכרות באיגוד המקרקעין לכלל הזכויות באותו איגוד, ואם הזכויות הנמכרות, כולן או חלקן, מעניקות רק זכות לנכסי האיגוד בעת פירוקו (בסעיף זה - זכויות בפירוק) - כיחס האמור או כיחס שבין הזכויות בפירוק הנמכרות כאמור, לכלל הזכויות בפירוק, לפי הגבוה מביניהם";

(2) בסעיף קטן (ה), במקום "ופרק שישי" יבוא "עד פרק שישי".

5. אחרי סעיף 9א לחוק העיקרי יבוא:

הפחתת שיעורי  
מס הרכישה  
ברכישת זכות  
במקרקעין בתקופה  
הקובעת - הוראת  
שעה

- ב. על אף האמור בסעיף 9(ג1א) לחוק העיקרי יחולו הוראות אלה:
- (1) לגבי רכישת זכות במקרקעין כאמור בפסקה (1) שבסעיף 9(ג1א), שנעשתה בתקופה שמיום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) עד יום כ"ו בטבת התשס"ג (31 בדצמבר 2002), יקראו את פסקת משנה (ב) שבפסקה (1) כאילו במקום "5%" בא "4.5%" ולגבי רכישה כאמור שנעשתה בתקופה שמיום י"ז בטבת התשס"ג (1 בינואר 2003) עד יום ו' בטבת התשס"ד (31 בדצמבר 2003) - כאילו במקום "5%" בא "4.75%";
  - (2) לגבי רכישת זכות במקרקעין כאמור בפסקה (2) לסעיף 9(ג1א), שנעשתה בתקופה שמיום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) ועד יום כ"ו בטבת התשס"ג (31 בדצמבר 2002), יקראו את פסקת משנה (א3) שבפסקה (2) כאילו במקום "5%" בא "4.5%" ולגבי רכישה כאמור שנעשתה בתקופה שמיום כ"ז בטבת התשס"ג (1 בינואר 2003) עד יום ו' בטבת התשס"ד (31 בדצמבר 2003) - כאילו במקום "5%" בא "4.75%";
  - (3) לגבי רכישת זכות במקרקעין כאמור בפסקה (2) שבסעיף 9(ג1א), שנעשתה בתקופה הקובעת על ידי רוכש שהוא זכאי יקראו את פסקת משנה (א1) שבפסקה (2) כאילו במקום "0.5%" בא "0%"; לענין זה, "זכאי" - בהגדרתו בחוק הלוואות לדיור, התשנ"ב-1992.
  - (4) האמור בסעיף זה לא יחול על רכישת זכויות כמקרקעין כאמור בפסקאות (1) עד (3) באחת מאלה:
    - (א) מכירה לקרוב; לענין זה, "קרוב" - בהגדרתו בסעיף 19(4) וזהמונח "שליטה" בהגדרה האמורה יפורש לפי אותו סעיף;
    - (ב) מכירה בלא תמורה;
    - (ג) מכירה שהיא שינוי ייעוד; בפסקה זו, "שינוי ייעוד" - העברה כמשמעותה בסעיף 5(ב) או הפיכת מלאי עסקי בעסק לנכס קבוע באותו עסק, כאמור בסעיף 85 לפקודה.
19. (א) במכירת זכות במקרקעין בתקופה הקובעת, במקרקעין שהם נכס שחוק הגנת הדייר חל עליו, לדייר המתזיק באותו הנכס בשכירות שחוק הגנת הדייר חל עליה, ישולם מס רכישה בשיעור של 0.5% משווי הזכות הנמכרת, ובלבד שהתקיימו כל אלה:
- (1) ביום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) החזיק הדייר כנכס, בשכירות שחוק הגנת הדייר חל עליה;
  - (2) לאחר המכירה לא חל חוק הגנת הדייר על השכירות בנכס.

הפחתת שיעורי  
מס הרכישה  
לדייר מוגן -  
הוראת שעה

<sup>7</sup> ט"ח התשנ"ב, עמ' 246, התשס"א, עמ' 239.

(ב) התקיימו לגבי מכירת הזכות במקרקעין כאמור בסעיף קטן (א) גם הוראות סעיף 9ב(3), ישולם מס הרכישה לפי הוראות אותו סעיף או לפי הוראות סעיף זה, לפי בחירת הדייר הרוכש.  
(ג) בסעיף זה, "דייר" ו"נכס" – כהגדרתם בחוק הגנת הדייר.

ביטול סעיפים  
12 ו-14  
תיקון סעיף 19

6. סעיפים 12 ו-14 לחוק העיקרי – בטלים.

7. בסעיף 19 לחוק העיקרי, אחרי פסקה (3) יבוא:

"(4) (א) במכירה בתקופה הקובעת של חלק מזכות במקרקעין, שתמורתה היא בניה על יתרת המקרקעין (להלן – עסקת קומבינציה) – יום מכירת החלק כאמור או אם בחר זאת המוכר – המוקדם מבין יום סיום הבניה או יום מכירת הזכויות ביתרת המקרקעין, כולן או מקצתן, על ידי המוכר (להלן – יום התקיים התנאי) ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(1) החל במועד ההתקשרות בעסקת הקומבינציה ועד למכירת הזכויות במקרקעין שבידי הרוכש, היו הזכויות האמורות מלאי עסקי בידי הרוכש;

(2) המוכר אינו קרוב של הרוכש;

(3) בתוך 30 ימים מיום עסקת הקומבינציה, מסר המוכר הודעה למנהל בהתאם לכללים שקבע המנהל, על בחירתו בהחלת הוראות פסקה זו;

(4) בתוך 30 ימים מהיום שבו התקיים התנאי נמסרה למנהל הצהרה לפי סעיף 73;

(ב) לענין פסקה זו –

(1) יראו את זכויותיו של המוכר במקרקעין הגובלים זה בזה כזכות אחת במקרקעין;

(2) "סיום הבניה" – המועד המוקדם מבין אלה: המועד שבו הבנין או חלק הבנין, לפי הענין, שנבנה על יתרת המקרקעין, ראוי לשימוש, או מועד קבלת אישור לאספקת חשמל, מים או חיבור של טלפון לבנין, לפי סעיף 235 לחוק התכנון והבניה (להלן – אישור לאספקת שירותים);

(3) "קרוב", לענין המוכר – לרבות איגוד השולט בו ואיגוד שבשליטת השולט בו; ולענין זה, "שליטה" – כמשמעותה בסעיף 2 בשינויים אלה: בכל מקום בסעיף האמור, במקום "רובו של הון המניות" יבוא "20% או יותר של הון המניות" ובמקום "את רובו של הסכום" יבוא "20% או יותר".

הוספת סעיף  
229ב – הוראת  
שעה

8. אחרי סעיף 29א לחוק העיקרי יבוא:

229ב. (א) למונחים המופיעים בסעיף זה, שמשמעותם מפורשת בפרק חמישי 3, תהא המשמעות הנודעת להם בפרק האמור.

(ב) שווי הרכישה של זכות חלופית ושל חלק הזכות החלופית הוא שווי הרכישה שהיה נקבע לפי פרק זה לזכות הנמכרת.

(ג) שווי הרכישה של חלקי הזכות הנמכרת, כאמור בסעיף 49א(2), הוא שווי הרכישה שהיה נקבע לפי פרק זה לזכות הנמכרת כשהוא מוכפל ביחס שבין יתרת הזכות הנמכרת לבין שווי המכירה של הזכות הנמכרת.

"שווי הרכישה בחילוף זכויות במקרקעין – הוראת שעה

(ד) על אף הוראות סעיף קטן (ב), שווי הרכישה של הזכות החלופית הנוספת הוא שוויה ביום רכישתה.

(ה) הוראות סעיף זה יחולו, בשינויים המחויבים, גם לענין קרקע חקלאית חלופית, דירת מגורים חלופית וזכות למגורים בבית אבות.

9. בסעיף 37 לחוק העיקרי, בפסקה (1), אחרי פסקת משנה (ח) יבוא:

"(ט) לגבי זכות במקרקעין ששווי רכישה נקבע לפי סעיף 29(ב) ו-(ג) – יום הרכישה של הזכות הנמכרת ולגבי זכות במקרקעין ששווי רכישה נקבע לפי סעיף 29(ד) – היום שבו נרכשה אותה זכות; הוראות פסקת משנה זו יחולו, בשינויים המחויבים, גם לענין קרקע חקלאית חלופית, דירת מגורים חלופית, וזכות למגורים בכית אבות כמשמעותם בפרק חמישי 3.

10. סעיף 38 לחוק העיקרי – בטל.

11. בסעיף 39 לחוק העיקרי –

(1) ברישה, אחרי "לשם קביעת סכום השבח" יבוא "במכירת זכות במקרקעין";

(2) אחרי פסקה (8) יבוא:

"(א8) מס מכירה לפי פרק שישי 1 ששילם המוכר בקשר למכירת הזכות במקרקעין."

12. אחרי סעיף 39 לחוק העיקרי יבוא:

39א. (א) במכירת זכות במקרקעין שיום רכישה הוא יום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) (בסעיף זה – היום הקובע) או לאחריו, יותרו בניכוי לשם קביעת סכום השבח, נוסף על ההוצאות המותרות בניכוי לפי סעיף 39, תשלומי ריבית ריאלית, אם אינם מותרים בניכוי לפי הפקודה, ששילם המוכר, החל ביום הרכישה עד יום המכירה, בשל הלוואה שקיבל, ושהתקיימו לגביה כל אלה:

(1) ההלוואה, לרבות הלוואה כאמור בפסקה (9)(ב), התקבלה ביום הקובע או לאחריו;

(2) ההלוואה התקבלה לאחר מאלה:

(א) לרכישה או להשכחה של הזכות במקרקעין סמוך לרכישה או להשכחה;

(ב) לשם פירעון של יתרת הלוואה ביום הקובע או לאחריו;

(3) ההלוואה אינה מקרוב; לענין זה, "קרוב" – כהגדרתו בסעיף 19(4) והמונח "שליטה" בהגדרה האמורה יפורש לפי אותו סעיף.

(4) לגבי זכות במקרקעין שאינה רשומה בפנקסי השבונות המנוהלים בשיטת החשבונאות הכפולה – ההלוואה מובטחת במשכנתה או במשכון שנרשמו לגבי הזכות במקרקעין או שנרשמה לגבי הלוואה הערת אזהרה בשל התחייבות לרישום משכנתה כאמור, ובלבד שהרישום הראשון מביניהם נעשה סמוך לקבלת הלוואה.

(ב) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע הוראות ותנאים נוספים על אלה המנויים בסעיף קטן (א), אשר בהתקיימם יותר הניכוי לפי סעיף זה, וכן את השיטה לחישוב הריבית הריאלית, הגבלת שיעורה, דרכי ההוכחה לייחוס ההלוואה והוצאות הריבית לזכות במקרקעין.

החלפת סעיף 40

13. במקום סעיף 40 לחוק העיקרי יבוא:

40. (א) היתה הזכות הנמכרת, חלק מזכות במקרקעין או חלק מסוים במקרקעין, יותר חלק יחסי של הניכויים המותרים לפי סעיף 39 (להלן – הניכויים המותרים), כיחס החלק הנמכר אל הזכות בשלמותה.

יחשוב הניכוי במכירת חלק מזכות במקרקעין

(ב) במכירת זכות במקרקעין כאמור בסעיף 49א(ג) ובמכירת זכות במקרקעין כאמור בסעיף 67א(2), יותר חלק יחסי של הניכויים המותרים, כיחס חלק הזכות הנמכרת החייבת במס לפי אותם סעיפים.

(ג) במכירת זכות חלופית כאמור בסעיף 49א(ד), יותרו הניכויים המותרים כיחס שבין חלק הזכות החלופית והזכות החלופית הנוספת לכלל הזכות החלופית.

ביטול סעיפים 43 עד 45

14. סעיפים 43, 44 ו-45 לחוק העיקרי – בטלים.

תיקון סעיף 47

15. בסעיף 47 לחוק העיקרי, אחרי ההגדרה "שבת ריאלית" יבוא:

"יום התחילה" – כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001);

"שבת ריאלית עד יום התחילה" – לענין מכירה או פעולה באיגוד מקרקעין שנעשו לאחר יום התחילה כשהזכות במקרקעין או באיגוד נרכשה לפני יום התחילה – החלק מהשבת הריאלית שיחסו לכלל השבת הריאלית הוא כיחס שבין התקופה שמיום הרכישה ועד היום הקובע לבין התקופה שמיום הרכישה ועד ליום המכירה; שר האוצר רשאי לקבוע כללים לעיגול התקופות האמורות; "יתרת השבת הריאלית" – ההפרש שבין השבת הריאלית לבין השבת הריאלית עד יום התחילה;

תיקון סעיף 48א

16. בסעיף 48א לחוק העיקרי –

(1) בסעיף קטן (א), במקום "בשיעור הקבוע בסעיף 126 לפקודה" יבוא "בשיעור של 25%";

(2) בסעיף קטן (ב)(1), במקום "בשיעור של 50%" יבוא "בשיעור של 25%";

(3) אחרי סעיף קטן (ב) יבוא:

"(ב) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב)(1), במכירת זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד מקרקעין, כשיום הרכישה של הזכות במקרקעין או באיגוד המקרקעין, לפי הענין, היה לפני יום התחילה, יחולו הוראות אלה:

(1) חבר כני ארם יהיה חייב במס על השבת הריאלית עד יום התחילה בשיעור הקבוע בסעיף 126 לפקודה, ויחיד יהיה חייב במס על שבת כאמור בשיעור של 50%;

(2) על יתרת השבת הריאלית יחול מס בשיעור של 25%;

(3) הוראות פסקה (ב)(2) יחולו, בשינויים המחויבים, על חיוב במס של יחיד לפי פסקאות (1) ו-(2);

(4) בסעיף קטן (ד), בסופו יבוא:

"ואולם החל בשנת המס 2005 ייווסף לשיעור המס לפי סעיף קטן זה 1% לכל שנת מס החל בשנת המס 2005 ועד לשנה המכירה, ובלבד ששיעור המס לא יעלה על 25%".

(5) אחרי סעיף קטן (ד) יבוא:

"(1) (1ד) במכירת זכות במקרקעין שיום הרכישה שלה היה בתקופה שמיום התחילה עד יום כ"ו בטבת התשס"ג (31 בדצמבר 2002) זכאי המוכר להנחה בשיעור של 20% מהמס החל לפי סעיף זה;

(2) במכירת זכות במקרקעין שיום הרכישה שלה היה בתקופה שמיום כ"ו בטבת התשס"ג (1 בינואר 2003) עד יום ו' בטבת התשס"ג (31 בדצמבר 2003), זכאי המוכר להנחה בשיעור של 10% מהמס החל לפי סעיף זה;

(3) האמור בפסקאות (1) ו-(2) לא יחול לגבי מכירת זכות במקרקעין במקרקעין שהם קרקע, אלא אם כן לפני המכירה ולא יאוחר מתום 5 שנים מיום הרכישה, נבנה על הקרקע בנין ששטחו לפחות 70% מהשטח הכולל הניתן לבניה לפי הכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה החלה על הקרקע במועד שבו ראוי הבנין לשימוש או במועד קבלת אישור לאספקת שירותים כמשמעותו בסעיף 19(4)ב), לפי המוקדם;

(4) האמור בסעיף קטן זה לא יחול על מכירת זכות במקרקעין שהתקבלה בידי המוכר באחד מאלה:

(א) לפי סעיף 70 או לפי חלק ה2 לפקודה;

(ב) בלא תמורה;

(ג) במסגרת חילוף זכויות במקרקעין לפי פרק חמישי 3;

(ד) הזכות התקבלה מקרוב; לענין זה, "קרוב" – כהגדרתו בסעיף 19(4) והמונח "שליטה" בהגדרה האמורה יפורש לפי אותו סעיף;

(ה) הזכות היא במקרקעין שהיו מלאי עסקי בעסק והפכו לנכס קבוע באותו העסק כאמור בסעיף 85 לפקודה."

הוספת סעיף 148א.17. אחרי סעיף 48א לחוק העיקרי יבוא:

148א. (א) במכירת זכות במקרקעין בתקופה הקובעת, שיום הרכישה שלה היה לפני יום התחילה, זכאי המוכר להנחה ממס כמפורט להלן:  
"הפחתת שיעור מס שבה במכירת מקרקעין בתקופה הקובעת – הוראת שעה

(1) נעשתה המכירה בתקופה החל ביום התחילה עד יום כ"ו בטבת התשס"ג (31 בדצמבר 2002) – בשיעור של 20% מהמס החל לפי סעיף 48א;

(2) נעשתה המכירה בתקופה החל ביום כ"ו בטבת התשס"ג (1 בינואר 2003) עד יום ו' בטבת התשס"ד (31 בדצמבר 2003) – בשיעור של 10% מהמס החל לפי סעיף 48א.



(ב) (1) במכירת זכות במקרקעין, בתקופה הקובעת, בנכס שחוק הגנת הדייר חל עליו, לדייר המחזיק באותו הנכס בשכירות לפי החוק האמור יחולו הוראות אלה:

(א) נעשתה המכירה בתקופה החל ביום התחילה עד יום כ"ז בטבת התשס"ג (31 בדצמבר 2002), המס על השבח הריאלי יהיה בשיעור שלא יעלה על 15%;

(ב) נעשתה המכירה בתקופה החל ביום כ"ז בטבת התשס"ג (1 בינואר 2003) עד יום ר' בטבת התשס"ד (31 בדצמבר 2003), המס על השבח הריאלי יהיה בשיעור שלא יעלה על 20%.

(2) הוראות פסקה (1) יחולו רק אם התקיימו כל אלה:

(א) ביום התחילה החזיק הדייר בנכס בשכירות שחוק הגנת הדייר חל עליה;

(ב) לאחר המכירה לא חל חוק הגנת הדייר על שכירות באותו הנכס.

(3) בסעיף קטן זה, "דייר" ו"נכס" – בהגדרתם בחוק הגנת הדייר.

(ג) האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) לא יחול על מכירת זכות במקרקעין שנעשתה בלא המורה או בין קרובים או שחל לגביה פטור ממס, כולו או חלקו, או שיעור מס מופחת, לפי חוק זה, או לפי הפקודה; לענין זה, "קרוב" – כהגדרתו בסעיף 19(4) והמונח "שליטה" יפורש לפי אותו סעיף.

18. סעיף 46 לחוק העיקרי יסומן "(א)". וכו' ברישה, במקום הקטע החל במילים "והוראות סעיף 91(א)" ומסתיים במילים "יחולו עליו" יבוא "והוראות סעיף 91(א) עד (ד3א)", (ה) ו(ז) לפקודת מס הכנסה יחולו עליו, ובלבד ששיעור המס לא יעלה על 25% מהשבח הריאלי ואחריו יבוא:

"(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), במכירת זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד מקרקעין כשיום הרכישה של הזכות במקרקעין או באיגוד המקרקעין, לפי הענין, היה לפני יום התחילה יחולו הוראות אלה:

(1) על השבח הריאלי עד יום התחילה יחולו הוראות סעיף 91(א), (ב), (ג), (ד3א), (ה) ו(ז) לפקודה;

(2) על יתרת השבח הריאלי יחול האמור בסעיף קטן (א) ובלבד ששיעור המס לא יעלה על 25%;

(3) על שבח שחלות לגביו הוראות סעיף 48(ג) או (ד), או סעיף 48(ב), יחולו הוראות סעיף 91(א), (ב), (ג) ו(ד3א) לפקודה, לפי הענין, ובלבד ששיעור המס לא יעלה על המס החל לפי סעיף 48(ג) או (ד) או סעיף 48(ב) לפי הענין;

(4) על שבח שחלות לגביו הוראות סעיף 48(ד1) או 48(א), יחולו הוראות סעיפים 91(א), (ב), (ג), (ד3א), (ה) ו(ז) לפקודה, ובלבד שתינתן ההנחה מהמס לפי הקבוע בסעיף 48(ד1) או בסעיף 48(א) לפי הענין.

"פרק חמישי 2: אופציה במקרקעין – הוראת שעה

הגדרות 149. (א) בסעיף זה –

"אופציה" – זכות לרכישה של זכות במקרקעין או של זכות באיגוד מקרקעין (בפרק זה – זכות במקרקעין), שהתקיימו לגביה כל אלה:

- (1) האופציה ניתנה בכתב;
  - (2) האופציה ניתנת להעברה או ניתנת למימוש בתנאים הקבועים בהסכם האופציה;
  - (3) התחייבות המוכר בהסכם האופציה למכירת הזכות במקרקעין בתנאים הקבועים בהסכם היא בלתי חוזרת;
  - (4) האופציה ניתנת למימוש בתקופת האופציה; בסעיף זה, "תקופת האופציה" – תקופה שאינה עולה על 24 חודשים מיום מתן אופציה לראשונה על ידי בעל הזכות במקרקעין, לרבות כל תקופת הארכה שניתנה במהלך תקופת האופציה או לאחר שהסתיימה ואם ניתנו אופציות אחרות בידי אותו בעל מקרקעין לרכישת אותה הזכות במקרקעין כולה או חלקה, יראו את כל התקופות של האופציות האחרות או המוארכות כאמור כתקופת האופציה;
  - (5) התמורה ששולמה בעבור האופציה במועד מתן האופציה לראשונה לא עולה על 5% משווי הזכות במקרקעין או ממחיר המימוש שנקבע בהסכם האופציה, לפי הגבוה מביניהם;
  - (6) למחזיק האופציה לא ניתנה זכות חוקה במקרקעין שלגביהם ניתנה האופציה;
  - (7) הודעה על מכירת האופציה נמסרה למנהל בתוך 30 ימים מיום מתן האופציה, בהתאם לכללים שקבע;
- "מימוש" – מכירת הזכות במקרקעין שלגביה ניתנה האופציה, למחזיק האופציה;
- "מחזיק" – מי שקיבל אופציה מבעל הזכות במקרקעין או מאחר.
- (ב) על אף הוראות חוק זה, במכירה בתקופה הקובעת של אופציה, שאינה מימוש אופציה יחולו הוראות אלה:
- (1) המכירה תהיה פטורה ממס שבת, ממס מכירה וממס רכישה;
  - (2) המכירה תהיה חייבת כמס רווח הון לפי חלק ה' לפקודה או כמס הכנסה לפי סעיף 2(1) לפקודה, הכל לפי הענין.
- (ג) על אף הוראות חוק זה, במימוש האופציה יחולו הוראות אלה:
- (1) לצורך חישוב השבת, תיווסף לשווי המכירה התמורה שקיבל בעל הזכות במקרקעין בעבור האופציה, אלא אם כן חויבה התמורה כמס על פי הוראות סעיף קטן (ב2);

(2) לצורך חישוב מס המכירה ומס הרכישה, ייוספו לשווי המכירה סכומים ששילם רוכש הזכות במקרקעין בעבור רכישת האופציה.

1749. במכירת זכות במקרקעין שהיא מימוש זכות לקבלת זכות במקרקעין לרבות מימוש אופציה, לא יהולו פטור או הקלה אחרת ממס, אם במועד מתן הזכות לראשונה לא היתה מכירת הזכות במקרקעין פטורה מאותו המס או זכאית לאותה הקלה.

הוראה מיוחדת  
במימוש זכות

### פרק חמישי 3: חילוף זכויות במקרקעין – הוראת שעה

1749.א. (א) בפרק זה –

פטור ממס  
בחילוף זכויות  
במקרקעין

”מבנה עסקי” – מבנה שאינו מלאי עסקי, ושמתיקים בו אחד מאלה:

(1) הוא משמש בייצור הכנסה לפי סעיף 2(1) לפקודה, בידי המוכר או בידי שוכר המבנה בתנאים שקבע שר האוצר ולמשך תקופה שקבע;

(2) הוא מיועד לשמש לפי טיבו, ליצור הכנסה לפי סעיף 2(1) לפקודה בידי המוכר, ובלבד שלא שימש למגורים בידי המוכר, שוכר או קרוב של מי מהם;

”הזכות הנמכרת” ו”הזכות החלופית” – כמשמעותן בסעיף קטן (ב);

”שווי הזכות החלופית” – שווי המכירה של הזכות החלופית ואם היא זכות במקרקעין, במקרקעין שהם קרקע לבניית מבנה עסקי, לרבות הוצאות בניית המבנה העסקי עליה;

”שווי הזכות החלופית המתואמת” – שווי הזכות החלופית כפול במדרד ביום המכירה של הזכות הנמכרת ומחולק במדרד כיום שבו נרכשה הזכות החלופית ובתוספת הוצאות שהוצאו לבניית המבנה העסקי, כשהן מוכפלות במדרד יום המכירה ומחולקות במדרד יום ההוצאה; לענין זה יראו כיום ההוצאה את היום שבו תמו שני שלישים מהתקופה המתחילה ביום תחילת הבניה, ומסתיימת ביום גמר הבניה;

”מלאי עסקי” – כהגדרתו בסעיף 85 לפקודה.

(ב) מכירה בתקופה הקובעת של זכות במקרקעין, במקרקעין שהם מבנה עסקי (בפרק זה – הזכות הנמכרת) פטורה ממס, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(1) המוכר רכש בתוך שנים עשר החודשים שלפני המכירה או שנים עשר החודשים שלאחריה, זכות במקרקעין, במקרקעין שהם מבנה עסקי או קרקע לבניית מבנה עסקי, לחילוף הזכות הנמכרת (בפרק זה – הזכות החלופית);

(2) היתה הזכות החלופית זכות במקרקעין במקרקעין שהם קרקע לבניית מבנה עסקי, והתקיים, בתוך חמש שנים מיום רכישתה או מיום מכירת הזכות הנמכרת, לפי המוקדם, אחד מאלה:

(א) נבנה עליה מבנה עסקי ששטחו 70% לפחות מהשטח הכולל הניתן לבניה לפי תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה ההלה על הקרקע במועד קבלת אישור לאספקת שירותים כמשמעותו בהגדרה "סיום בניה" בסעיף 19(4);

(ב) נבנה עליה מבנה עסקי והוצאות הבניה לא פחתו משווי המכירה של הזכות הנמכרת.

(3) שווי הזכות החלופית המתואמת לא פחת משווי המכירה של הזכות הנמכרת;

(4) המכירה אינה לקרוב ואינה שינוי ייעוד; לענין זה –

"קרוב" – בהגדרתו בסעיף 19(4) והמונח שליטה בהגדרה האמורה יפורש לפי אותו סעיף.

"שינוי ייעוד" – בהגדרתו בסעיף 9(ב).

(ג) במכירת זכות במקרקעין שהתקיימו לגביה התנאים האמורים בסעיף קטן (ב), למעט התנאי האמור בפסקה (3) של אותו סעיף קטן – יחולו הוראות אלה:

(1) מכירת החלק מהזכות הנמכרת שהוא כיהס שבין שווי הזכות החלופית המתואמת, לבין שווי המכירה של הזכות הנמכרת – פטורה ממש (בפרק זה – הזכות הנמכרת הפטורה);

(2) מכירת החלק מהזכות הנמכרת שהוא כיהס שבין יתרת הזכות הנמכרת לבין שווי הזכות הנמכרת – חייבת במס; לענין זה, "יתרת הזכות הנמכרת" – ההפרש שבין שווי המכירה של הזכות הנמכרת לבין שווי הזכות הנמכרת הפטורה.

(ד) עלה שווי הזכות החלופית המתואמת על שווי המכירה של הזכות הנמכרת, יראו את המוכר, לצורך חישוב השבח והמס, כרוכש שתי זכויות במקרקעין כמפורט להלן:

(1) זכות במקרקעין שהיא כיהס שבין שווי המכירה של הזכות הנמכרת לבין שווי הזכות החלופית המתואמת (בפרק זה – חלק הזכות החלופית);

(2) זכות במקרקעין שהיא כיהס שבין שווי ההפרש לבין שווי הזכות החלופית המתואמת (בפרק זה – הזכות החלופית הנוספת); לענין זה, "שווי ההפרש" – הסכום המהקבל מהפחתת שווי המכירה של הזכות הנמכרת משווי הזכות החלופית המתואמת.

(ה) שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת רשאי לקבוע תנאים שבהתקיימם יראו רכישה בתקופה הקובעת של מספר זכויות במקרקעין במקרקעין שהם מבנה עסקי או קרקע לבנייה מבנה עסקי כזכות חלופית אחת לענין סעיף זה; בתקנות כאמור יקבע שר האוצר את התיאומים הנדרשים.

49א. (א) מכירה בתקופה הקובעת של זכות במקרקעין במקרקעין שהם קרקע חקלאית (בפרק זה – הקרקע החקלאית הנמכרת). פטורה ממש ובלבד שהתקיימו כל אלה:

פטור ממש  
בחילוף קרקע  
חקלאית

(1) המוכר רכש בתוך שנים עשר החודשים שלפני המכירה או שנים עשר החודשים שלאחריה זכות במקרקעין במקרקעין שהם קרקע חקלאית לחילוף הקרקע החקלאית הנמכרת (בפרק זה – הקרקע החקלאית החלופית);

(2) הקרקע החקלאית הנמכרת שימשה בייצור הכנסה מחקלאות במשך חמש שנים לפחות קודם למכירתה ומשמשת בייצור הכנסה מחקלאות במשך חמש שנים לפחות לאחר המכירה;

(3) הקרקע החקלאית החלופית משמשת בייצור הכנסה מחקלאות במשך חמש שנים לפחות, לאחר רכישתה;

(4) שווי הקרקע החקלאית החלופית לא פחת משווי המכירה של הקרקע החקלאית הנמכרת;

(5) המכירה אינה לקרוב; לענין זה, "קרוב" – כהגדרתו בסעיף 19(4) והמונח "שליטה" בהגדרה האמורה יפורש לפי אותו סעיף.

(ב) (1) במכירת זכות במקרקעין שהתקיימו לגביה התנאים האמורים בסעיף קטן (א), למעט התנאי האמור בפסקה (4) של אותו סעיף קטן, יחולו הוראות סעיף 49א(ג), בשינויים המחויבים;

(2) עלה שווי הקרקע החקלאית החלופית על שווי המכירה של הקרקע החקלאית הנמכרת – יחולו הוראות סעיף 49א(ד), בשינויים המחויבים.

(ג) בסעיף זה –

"קרקע חקלאית" – קרקע שיועדה לחקלאות לפי תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, למעט קרקע כאמור שאף שיועדה לחקלאות ניתן לפי התכנית לבנות עליה גם מבנה שאינו משמש לייצור הכנסה מחקלאות או להשתמש בה שלא לצורכי חקלאות;

"הכנסה מחקלאות" – הכנסה מחקלאות לפי סעיף (1) או (2) לפקודה.

(ד) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע תנאים שבהתקיימם יראו ברכישה בתקופה הקובעת של מספר זכויות במקרקעין, במקרקעין שהם קרקע חקלאית, כקרקע חקלאית חלופית אחת לענין סעיף זה; בתקנות כאמור יקבע שר האוצר את התיאומים הנדרשים.

49ב. (א) מכירה בתקופה הקובעת של זכות במקרקעין במקרקעין שהם דירת מגורים (בסעיף זה – דירת המגורים הנמכרת), פטורה ממס ובלבד שהתקיימו כל אלה:

פטור ממס  
בחילוף זכויות  
בדירת מגורים

(1) המוכר רכש בתוך שנים עשר החודשים שלפני המכירה או שנים עשר החודשים שלאחריה, זכות במקרקעין במקרקעין שהם דירת מגורים כהגדרתה בסעיף 9(ג) לחילוף דירת המגורים הנמכרת (בסעיף זה – דירת המגורים החלופית);

(2) שווי דירת המגורים החלופית לא פחת משווי המכירה של דירת המגורים הנמכרת;

(3) המכירה אינה לקרוב; לענין זה, "קרוב" – כהגדרתו בסעיף 19(4) והמונח שליטה בהגדרה האמורה יפורש לפי אותו סעיף.

(ב) (1) במכירת דירת המגורים הנמכרת, שהזקיימו לגביה התנאים האמורים בסעיף קטן (א) למעט התנאי האמור בפסקה (2) של אותו סעיף קטן, יחולו הוראות סעיף 49א(ג), בשינויים המחויבים.

(2) עלה שווי דירת המגורים החלופית על שווי המכירה של דירת המגורים הנמכרת, יחולו הוראות סעיף 49א(ד), בשינויים המחויבים.

(ג) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע תנאים שבהתקיימם יראו רכישה בתקופה הקובעת של מספר זכויות במקרקעין במקרקעין שהם דירת מגורים זכות חלופית אחת לענין זה; בתקנות כאמור יקבע שר האוצר את התיאומים הנדרשים.

49ג. (א) על מכירה בתקופה הקובעת של זכות במקרקעין במקרקעין שהם דירת מגורים מזכה, בידי מי שמלאו, לו או לבן זוגו, 60 שנים יחולו הוראות סעיפים 49א ו-49ב, בשינויים המחויבים, ובלבד שהזכות החלופית היא זכות למגורים בבית אבות, למגורי המוכר או בן זוגו.

פטור ממס  
במכירת מקרקעין  
לצורך רכישת  
זכות בבית  
אבות

(ב) הוראות סעיף קטן (א) יחולו גם לגבי מוכר שטרם מלאו לו או לבן זוגו 60 שנים, ובלבד שאחר מהם זקוק לשירותי סיעוד כהגדרתם בחוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה-1995 (להלן – שירותי סיעוד); שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת יקבע הוראות לביצוע סעיף קטן זה.

(ג) (1) הוראות סעיף קטן (א) יחולו גם במכירת זכות במקרקעין במקרקעין שאינם דירת מגורים מזכה, ובלבד שלא היתה למוכר או לבן זוגו דירת מגורים מזכה בארבע השנים שקדמו למכירת הזכות הנמכרת ואולם סכום הפטור במכירה לפי סעיף קטן זה, לא יעלה על 500,000 שקלים חדשים.

(2) הסכום האמור בפסקה (1) יתואם לפי הוראת סעיף 49א(5) ואולם לענין זה יהיה "המדד הבסיסי" המדד שפורסם ביום ב' בשבט התשס"ב (15 בינואר 2002).

(ד) לענין זה –

"בית אבות" – מקום מגורים קבוע לחמישים אנשים או יותר, שהם או בני זוגם בני 60 שנים לפחות או שהם נזקקים לשירותי סיעוד, שניתן לו רישיון על פי חוק הפיקוח על מעונות, התשכ"ה-1965<sup>8</sup>;

"דירת מגורים מזכה" – כהגדרתה בסעיף 49;

"זכות למגורים בבית אבות" – זכות בעלות או חכירה ביחידת מגורים בבית אבות או זכות אחרת ביחידה כאמור כפי שקבע שר האוצר.

<sup>8</sup> ס"ח התשכ"ה, עמ' 48.

49ד. (א) מוכר זכות במקרקעין שהוראות פרק זה חלות עליו חייב בתשלום מס השבח, מס המכירה ומס הרכישה. לפי הענין כל עוד לא התקיימו כל התנאים המזכרים בפטור ממס לפי פרק זה.

החזר מס  
ודחיית מס

(ב) התקיימו כל התנאים המזכרים בפטור ממס או בהנחה ממס רכישה לפי פרק זה, זכאי המוכר להחזר המס ששילם ויחולו לענין זה הוראות סעיף 103א.

(ג) המנהל רשאי לקבוע כללים לענין החזר מס ששולם כאמור בסעיף קטן (א) וכן לדחות את תשלום המס, כולו או חלקו, אם המוכר המציא ערובה בדרך ובתנאים שקבע שר האוצר להבטחת התשלום האמור.

(ד) התקיימו התנאים המזכרים בפטור לפי פרק זה, לאחר מועד המכירה, ולאחר שחלפו ארבע שנים מיום שנעשתה השומה, תתוקן השומה על אף האמור בסעיף 85.

49טו. ניטלה הלוואה לצורך רכישת 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.

שלילת פטור

49טז. (א) במכירת הזכות החלופית לא יחול פטור ממס כולו או חלקו, שיעור מס מופחת או דחיית מס; היתה הזכות החלופית זכות במקרקעין שאינה בעלות, ובפקיעתה לא הוארכה הזכות או הודשה, יראו את פקיעתה כמכירתה של הזכות במקרקעין שפקעה ושווי מכירתה יהיה השווי שהיה נקבע אילו נרכשה לראשונה במועד הפקיעה.

התרת הוצאות  
מימון

(ב) נוסף על האמור בסעיף קטן (א), מי שרכש דירת מגורים חלופית כאמור בסעיף 49יב (בסעיף זה - רוכש הדירה) לא יהא זכאי לפטור ממס במכירתה לפי פרק חמישי ו; הוראה זו תחול גם לגבי מי שיוט הרכישה שנקבע לגביו במכירת דירת המגורים החלופית הוא יום הרכישה שהיה נקבע לרוכש הדירה אילו הוא היה מוכר אותה.

(ג) האמור בסעיף קטן (ב) לא יחול על רוכש דירת מגורים חלופית שהיא דירת מגורים באזור עדיפות לאומית. כפי שקבע שר האוצר בתקנות, ובלבד שהריוה שימשה דרך קבע למגוריו במשך שנתיים לפחות.

49יז. כרכישה בתקופה הקובעת של זכות במקרקעין או זכות בבית אבות שהיא זכות חלופית, קרקע חקלאית חלופית, דירת מגורים חלופית או זכות למגורים בבית אבות כמשמעותן בפרק זה, ישולם מס רכישה בשיעור 50% ממס הרכישה החל עליה.

פטור חלקי  
ממס רכישה  
בהילוף זכויות  
במקרקעין

49יח. הוראות פרק זה יחולו רק אם הזכות החלופית, הקרקע החקלאית החלופית, דירת המגורים החלופית או הזכות למגורים בבית אבות, לפי הענין, נרכשו בתקופה הקובעת.

תחולת הפרק

פרק חמישי 4: פינוי ובינוי – הוראת שעה

הגדרות

49ט. בפרק זה –

”יחידה” – יחידת מגורים או יחידה אחרת;

”יחידת מגורים” – דירה או חלק מדירה המשמשת למגורים לרבות למגורי המחזיק בה;

”יחידה אחרת” – מבנה או חלק ממבנה שאינו יחידת מגורים, לרבות כשהוא משמש את המחזיק בו;

”יום” – כל אחד מאלה:

(1) מי שלצורך פינוי מתחם לשם בינוי או לשם עיבוי הבניה בו רוכש יחידות באותו המתחם;

(2) מי שלצורך הגשת בקשה לפי סעיף 49כט להכריז על שטח כעל מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי, רוכש יחידות בשטח האמור, לצורך פינוי המתחם לשם בינוי או לשם עיבוי הבניה בו;

”המנהלים” – המנהל וכן המנהל כהגדרתו בחוק מס ערך מוסף;

”יחידת מגורים הלופית” – דירת מגורים כהגדרתה בסעיף 9(ג) וכן תשלום בעבור דמי שכירות לתקופת בניית דירת המגורים האמורה ולמיסוי הוצאות כרוכות כפי שיקבע המנהל;

”מתחם” – מתחם פינוי ובינוי ומתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי;

”מתחם פינוי ובינוי” – מתחם לפינוי לשם בינוי או עיבוי הבניה שחל עליו צו הכרזה לפי הוראות סעיף 33א לחוק התכנון והבניה;

”מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי” – מתחם לפינוי לשם בינוי או עיבוי בניה שחל עליו צו הכרזה לפי הוראות סעיף 49כח.

49כ. על אף האמור בחוק זה ובחלקים ב' ו' לפקודה, במכירה ליזם של הזכויות ביחידה במתחם או בשטח שלגביו הוגשה בקשה לפי סעיף 49כט להכריז עליו כעל מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי, המותנית בתנאי מתלה, או במכירה של זכות לרכישת זכות ביחידה כאמור (בפרק זה – האופציה). יום המכירה יהיה יום המכירה המוקדם מבין אלה, לפי הענין:

יום המכירה

(1) המועד שבו התקיים התנאי;

(2) המועד שבו מומשה האופציה; בסעיף זה, ”מימוש האופציה” – המועד שבו מחזיק האופציה רכש את הזכויות ביחידה שלגביה ניתנה האופציה;

(3) המועד שבו התחיל היזם או מי מטעמו את הבניה במתחם.

49כא. (א) על אף הוראות סעיף 49כ יודיע היזם למנהל על כל הסכם למכירה כאמור באותו סעיף בתוך 30 ימים מיום ההסכם, על גבי טופס שקבע המנהל.

חובת הודעה ודיווח

(ב) לענין הצהרה ודיווח על מכירת זכות ביחידה, יחולו הוראות חוק זה או פקודת מס הכנסה, לפי הענין, מיום המכירה כמשמעותו בסעיף 49כ.



(ג) (1) יזם רשאי לפנות למנהלים לפני יום המכירה כמשמעותו בסעיף 49כ בבקשה שיאשרו כי תנאי עסקה כפי שהוצגו למנהלים יזכו בהטבות הקבועות בפרק זה, ובלבד שהיחידות שלגביהן נתבקש האישור הן חלק ממתחם או יהיו חלק ממתחם.

(2) המנהלים ישיבו בתוך 120 ימים מהיום שהומצאו להם כל הפרטים והמסמכים הדרושים כפי שקבעו בכללים שפורסמו.

(ד) המבקש אישור לפי סעיף קטן (ג) ישלם אגרת בקשה כפי שקבע שר האוצר, ורשאי השר לקבוע שהאגרה תהיה בשיעור משווי המכירה לפי סעיף קטן (ג) או לפי חישוב אחר.

49כב.ב. (א) (1) המוכר לזום את הזכויות שיש לו ביחידת מגורים במתחם (בפרק זה – יחידת המגורים הנמכרת), שתמורתה ניתנה רק זכות ביחידת מגורים חלופית אחת ולא ניתנה תמורה נוספת בכסף או בשווה כסף (בפרק זה – תמורת נוספת), זכאי לפטור ממס לפי חוק זה או לפי הפקודה, לפי הענין, לגבי המכירה, ובלבד ששווי יחידת המגורים החלופית אינו עולה על 150% משווי יחידת המגורים הנמכרת או על שווייה של דירת מגורים כהגדרתה בסעיף 9(ג) באותו מתחם, ששטחה 120 מ"ר, לפי הגבוה מביניהם (בפרק זה – תקרת השווי).

(2) על אף האמור בפסקה (1), עלה שווייה של יחידת 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 (בפרק זה – הזכות הנוספת).

(ב) הפטור לפי סעיף קטן (א) יינתן בשל מכירת הזכויות ביחידת מגורים אחת במתחם, ובלבד ששיעור זכותו של המוכר ביחידת המגורים החלופית לא יפחת משיעור זכותו ביחידת המגורים הנמכרת; הועברה יחידת מגורים לקרוב בפטור ממס לפי חוק זה, בתקופה של 12 חודשים שלפני ההסכם למכירה כאמור בסעיף 49כ או 12 החודשים שלאחריו, לא יחול במכירתה לזום פטור ממס לפי פרק זה; בסעיף קטן זה, "קרוב" – כהגדרתו בסעיף 19(4) והמונח "שליטה" בהגדרה האמורה יפורש לפי אותו סעיף.

49כג. (1) שווי הרכישה ויום הרכישה של יחידת המגורים החלופית שהתקבלה על ידי המוכר במכירה פטורה ממס לפי סעיף 49כב, יהיה שווי הרכישה ויום הרכישה שהיו נקבעים במכירת יחידת המגורים הנמכרת;

(2) שווי הרכישה של הזכות הנוספת הוא שווי הרכישה שהיה נקבע לפי חוק זה ליחידת המגורים הנמכרת, כשהוא מוכפל ביחס שבין הפרש השווי והתמורה הנוספת לבין שווי יחידת המגורים החלופית;

(3) יום הרכישה של הזכות הנוספת הוא יום הרכישה שהיה נקבע לפי חוק זה במכירת יחידת המגורים הנמכרת.

פטור ממסים

יום ושווי רכישה של יחידת המגורים החלופית והזכות הנוספת

<p>49כד. על אף הוראות סעיף 9, במכירת יחידת מגורים כאמור בסעיף 49כב, פטור המוכר ממס רכישה ברכישה יחידת המגורים החלופית.</p>	<p>פטור ממס רכישה</p>
<p>49כה. שווי הרכישה של זכות במקרקעין שרכש היזם הוא כלל התמורות שנדרש לשלם כשל רכישת הזכות במתחם; ואולם על אף הוראות חוק זה, כלל שווי הרכישה לפי סעיף זה את שווייה של הקרקע ביחידת המגורים החלופית, ינוכה שווייה של הקרקע משווי הרכישה כאמור.</p>	<p>שווי הרכישה של היזם</p>
<p>49כז. מוכר זכאי לפטור האמור בפרק זה, נוסף על כל פטור אחר ממס שהוא זכאי לו, ואין בזכאות לפטור כאמור כדי לפגוע בזכאות לפטור אחר ממס, לרבות לפי פרק חמישי ו.</p>	<p>פטור נוסף</p>
<p>49כז. המוכר כמכירה פטורה ממס לפי הוראות פרק זה, פטור ממס בולים החל על המכירה לפי חוק מס הבולים על המסמכים, התשכ"א-1961.</p>	<p>פטור ממס בולים</p>
<p>49כח. האמור בסעיפים 49כב עד 49כז יחול, בשינויים המחויבים. גם לגבי מכירה לזם של יחידה אחת במתחם שאינה מהווה מלאי עסקי בידי המוכר ואולם, במכירת הזכות ביחידת מגורים חלופית או ביחידה אחת שהתקבלה תמורת היחידה האחרת הנמכרת, לא יחול פטור ממס, כולו או חלקו, או שיעור מס מופחת או דחיית מס לפי הוראות חוק זה או לפי הפקודה.</p>	<p>פטור ליחידה אחת</p>
<p>49כט. (א) בסעיף זה, "הועדה" – המנהלים וכן הועדה שמינתה הממשלה לפי הוראות סעיף 33(א) לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>הכרזה על מתחם פינני ובינוי במסלול מיסוי</p>
<p>(ב) הועדה רשאית, לבקשת יזם שהוגשה בתקופה הקובעת ועל פי אמות מידה שתקבע, להמליץ לממשלה להכריז בצו על שטח שיש בו חמישים יחידות לפחות, כעל מתחם פינני ובינוי במסלול מיסוי, לצורך החלת פרק זה וסעיף 31 לחוק מס ערך מוסף.</p>	
<p>(ג) הכריזה הממשלה על מתחם פינני ובינוי במסלול מיסוי בצו כאמור בסעיף קטן (א), תקבע בו את תקופת תוקפו, ובלבד שתקופה זו לא תחל לפני יום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001), ולא תעלה על שש שנים.</p>	
<p>(ד) הוראות פרק זה וסעיף 31 לחוק מס ערך מוסף יחולו בתקופת תוקפו של הצו על מכירה כאמור בסעיף 49כב, ובלבד שהמכירה נעשתה ביום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) או לאחריו.</p>	
<p>49ל. הוראות פרק זה יחולו לגבי מכירות כאמור בסעיף 49כב, שנעשו ביום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) ולאחריו.</p>	<p>תחולת הפרק</p>
<p>49לא. (א) בסעיף זה "מתחם להתחדשות עירונית" – מתחם שעליו הכריזה הממשלה כמתחם להתחדשות עירונית (פינני ובינוי) לפני תחילתו של סעיף 33 לחוק התכנון והבניה באחת מהחלטות הממשלה שניתנו ביום כ"א בחשון התשס"א (19 בנובמבר 2000) או ביום ב' באב התשס"א (22 ביולי 2001) או ביום כ"ה בחשון התשס"ב (11 בנובמבר 2001), כנוסחן ביום הניתני.</p>	<p>מתחם להתחדשות עירונית – הוראות מיוחדות</p>
<p>(ב) הוראות פרק זה יחולו גם על מכירת זכויות ביחידה במתחם להתחדשות עירונית ועל מכירת אופציה לגבי זכויות ביחידה כאמור,</p>	

<sup>9</sup> ס"ח התשכ"א, עמ' 64.

\* ראה החלטות ממשלה 2520, מיום כ"א בחשון התשס"א (19 בנובמבר 2000), 477, מיום ב' באב התשס"א (22 ביולי 2001) ו-897, מיום כ"ה בחשון התשס"ב (11 בנובמבר 2001).

ובלכר שהמכירה נעשתה אחרי יום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) וכל עוד הכרזת הממשלה לגבי המתחם האמור עומדת בתוקפה.  
 הסמכה 49לב. שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע כללים ותיאומים ככל הנדרש לענין פרק זה."

20. סעיף 57 לחוק העיקרי – בטל. ביטול סעיף 57
21. בסעיף 67(ב) לחוק העיקרי, בהגדרה "איחוד מקרקעין", בסופה יבוא:  
 "או עסקת קומבינציה במקרקעין הגובלים זה בזה, שלפי סעיף 19(4) רואים אותם כזכות אחת במקרקעין."
22. בסעיף 71 לחוק העיקרי, האמור בו יסומן "א" ובסופו יבוא:  
 "(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א), בפירוק איגוד אשר הפך לאיגוד מקרקעין כיום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) או לאחריו יחולו הוראות סעיף 93 לפקודה.  
 (ג) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע סוגי איגודי מקרקעין נוספים שעליהם יחולו הוראות סעיף קטן (ב), וכן את התיאומים הנדרשים בשל קביעה כאמור."
23. בסעיף 72 לחוק העיקרי, אחרי סעיף קטן (א) יבוא:  
 "(א1) נמכרה בפטור ממס זכות במקרקעין על ידי איגוד לבעל זכות באיגוד אגב פירוק האיגוד לפי הוראות סעיף 71, כאשר המקרקעין האמורים הגיעו לאיגוד בפטור ממס לפי חלק ה2 לפקודה, ולאחר מכן נמכרה הזכות במקרקעין, והמוכר הזכאי לפטור ממס במכירתה לפי הוראות פרק חמישי 1 ביקש פטור ממס, יחולו, על אף הוראות הפרק האמור, הוראות סעיף קטן (ג) לענין זה, "מוכר" – כהגדרתו בסעיף קטן (א)."
24. בסעיף 72 לחוק העיקרי –  
 (1) בסעיף קטן (א), אחרי "מקרקעין" יבוא "אשר יום רכישתם קדם ליום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001)".  
 (2) בסעיף קטן (ב), במקום "0.8%" יבוא "0%".
25. במקום סעיף 172 לחוק העיקרי יבוא:  
 "ניכוי 172. מס מכירה יותר בניכוי, בחישוב השבח לפי חוק זה או ההכנסה לפי הפקודה, לפי הענין, ממכירת אותם מקרקעין."
26. בסעיף 84 לחוק העיקרי –  
 (1) במקום כותרת השוליים, יבוא "סמכות להתעלם מעסקאות מסוימות".  
 (2) אחרי "בדויה" יבוא "או כי אחת ממטרותיה העיקריות של עסקה פלונית היא הימנעות ממס או הפחתת מס בלתי נאותה", ובסופו יבוא "הימנעות ממס או הפחתת מס, ניתן לראותן כבלתי נאותות אפילו אינן נגזרות את החוק".
27. אחרי סעיף 103 לחוק העיקרי יבוא:  
 "סמכות להחזיר 103א. שר האוצר רשאי לקבוע כללים למתן פטור ממס או החזר מס, כולו מס לתושב חוץ או מקצתו, לאדם שאינו תושב ישראל, אם סכום המס שאותו אדם שילם

בישראל או חייב בו בישראל, לפי הענין, עולה על הסכום שמותר לו כארץ מושבר הקבוע כזכוי מהמס שהל באותה ארץ על אותה הכנסה או מכירה".

28. בסעיף 115 לחוק העיקרי, אחרי סעיף קטן (ג) יבוא:

"(ז) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע סוגי עסקאות, שבהן יהיה המנהל רשאי לקבוע פיצולה של מכירה למספר מבירות, וכן לקבוע הוראות מיוחדות בדבר יום המכירה, יום הרכישה ושווי הרכישה של מכירה כאמור, וכן תיאומים נוספים שיידרשו בשל קביעה כאמור.

(ח) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע לענין סעיפים 7א, 9ב, 29, 39(4), 48א, 48ב ו-49 עד 49לא, הנאים ותיאומים נדרשים, לרבות הוראות מיוחדות בדבר יום ושווי הרכישה ויום ושווי המכירה.

29. בפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]<sup>10</sup> (להלן – הפקודה) –

(1) בסעיף 1, במקום ההגדרה "חוק מס שבת מקרקעין" יבוא:

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

(2) בסעיף 93 בסופו יבוא:

"(ג) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע הוראות מיוחדות לענין ההגדרות "נכס" ו"תמורה" וכן לקבוע כי סעיף זה יחול על פירוק איגודי מקרקעין, בהגדרתם בחוק מיסוי מקרקעין, ואת התיאומים הנדרשים בשל קביעות כאמור".

(3) בסעיף 103ג, במקום "מיזוג שבין חברה אם לחברה הבת שלה או שבין חברות אחיות כשכולן או חלקן" יבוא "מיזוג בין חברות שכולן או חלקן איגודי מקרקעין" ובמקום "בהיאומים" יבוא "בתנאים בתיאומים".

(4) בסעיף 104א –

(1) בסעיף קטן (א) ברישאה, המילים "שאינה איגוד מקרקעין" – יימחקו ופסקה (4) תימחק;

(2) אחרי סעיף קטן (ב) יבוא:

"(ב) הועבר נכס לחברה שהיא איגוד מקרקעין או שהיתה לאיגוד מקרקעין לאחר העברת הנכס, יהולו הוראות סעיף קטן (א), ובלבד שאם הנכס המועבר הוא קרקע, הושלמה בניית בנין על אותה קרקע בתוך 4 שנים ממועד ההעברה, בהתאם לתנאים שקבע הנציב";

(5) בסעיף 104ב(א), במקום פסקה (4) יבוא:

"(4) הועברה קרקע לחברה כאמור בסעיף קטן זה, ולאחר מכן הפכה החברה לאיגוד מקרקעין, יינתן הפטור הקבוע בסעיף זה רק אם הושלמה בניית בנין על אותה קרקע בתוך 4 שנים ממועד ההעברה, בהתאם לתנאים שקבע הנציב".

(6) בסעיף 105ג(א), בסופו יבוא:

<sup>10</sup> דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 6, 120.

14" היתה החברה החדשה או החברה המתפצלת איגוד מקרקעין, והועברה קרקע לחברה החדשה - אם הושלמה בניית בנין בהתאם לתנאים שיקבע הנציב על אותה קרקע שהועברה בתוך 4 שנים ממועד הפיצול.

(7) אחרי סעיף 105 יבוא:

105. "שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, יתקין תקנות שינויי מבנה באיגודי מקרקעין בתקופה הקובעת להתנות את הפטור לפיהם בתנאים, לרבות שינוי התקופות או התנאים הקבועים בסעיפים האמורים, וכן רשאי הוא לקבוע נסיבות שבהן לא יהולו הוראות הסעיפים האמורים."

(8) אחרי סעיף 124 יבוא:

124. א. (א) בסעיף זה - "שיעור המס על מכירת זכויות שחוק הגנת הדייר חל עליהן"; "היום הקובע" - יום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001); "התקופה הקובעת" - התקופה שמהיום הקובע ועד סוף שנת המס 2003.

(ב) על אף הוראות סעיף 121, דייר המחזיק ביום הקובע בנכס שחוק הגנת הדייר חל עליו, המוכר בתקופה הקובעת את מלוא זכויותיו בנכס לבעל הזכות באותו נכס, יהיה חייב במס על רווח ההון הריאלי, בשיעורים שלא יעלו על האמור להלן:

(1) במכירה בתקופה שבין היום הקובע ועד תום שנת המס 2002 - 15%;

(2) במכירה בשנת המס 2003 - 20%.

ובלבד שלאחר המכירה חדל חוק הגנת הדייר לחול על אותו נכס.

30. בחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 -

(1) בסעיף 53 א -

(א) בסעיף קטן (א), אחרי ההגדרה "בנין להשכרה" יבוא:

"(א3) "בנין חדש להשכרה" - בנין להשכרה שמתקיים בו גם אחד מאלה:

(1) הוא אושר בתקופה הקובעת;

(2) הוא אושר לפני התקופה הקובעת והושכר לראשונה אחרי היום הקובע;

(3) החלק המושכר בבנין הושכר לראשונה לפני היום הקובע ואחרי היום הקובע הושכר, כולו או חלקו, לתקופת השכרה נוספת של 5 שנים לפחות, ובלבד שההטבות יינתנו בתיאומים הנדרשים לענין מכירה שנעשתה לאחר היום הקובע.

(ב3) "היום הקובע" - יום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001);

(ג3) "התקופה הקובעת" - התקופה שתחילתה ביום הקובע וסופה ביום ו' בטבת התשס"ד (31 בדצמבר 2003);

תיקון עקיף  
בחוק עידוד  
השקעות הון

(ב) בסעיף קטן (ב1), בסופו יבוא "ובכנין חדש להשכרה בחלק המאושר יש לפחות 6 דירות מגורים";

(2) בסעיף 53, בסעיף קטן (ב) במקום "2001" יבוא "2006";

(3) בסעיף 53 -

(א) בסעיף קטן (א), במקום "2001" יבוא "2006".

(ב) אחרי סעיף קטן (ב) יבוא:

"(ב1) על הכנסה חייבת או שבה ריאלי ממכירה או מהשכרה של בנין חדש להשכרה יחולו הוראות סעיף קטן (ב) ובלבד שבמקום שיעורי המס הקבועים בסעיף 47(א), (א1) או (ג), לפי הענין, יחולו שיעורי מס אלה:

(1) לגבי חברה - 18%;

(2) לגבי חברת משקיעי הון - 18% או השיעורים הקבועים בסעיף 47(א1) לפי הנמוך;

(3) לגבי יחיד - 25%";

(ג) בסעיף קטן (ה), אחרי "הוראות סעיף קטן (ב)" יבוא "סכום הפסד שלא נוכח או קוזז כאמור לא ייגרע מעלות הבנין להשכרה, כולו או חלקו בעת המכירה".

(ד) בסופו יבוא:

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

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

(3) במכירת בנין להשכרה החל ביום הקובע, יותרו בניכוי לשם קביעת סכום השבח, תשלומי ריבית ריאלית ששילם המוכר החל ביום הרכישה עד יום המכירה, בשל הלוואה שקיבל לרכישת הבנין, שאינם מותרים בניכוי לפי הפקודה, בהתאם להוראות סעיף 39א לחוק מיסוי מקרקעין, בשינויים המחוייבים."

31. בחוק מט ערך מוסף, התשל"ז-1975, אחרי סעיף 31 יבוא:

31א. (א) למונחים המופיעים בסעיף זה: תהא המשמעות הנודעת להם בפרק המישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין (שבה, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (בסעיף זה - חוק מיסוי מקרקעין);

(ב) מכירה בידי יזם של זכות ביחידת מגורים חלופית או ביחידה אחרת, שברבישתה חל פטור ממס רכישה לפי הוראות סעיפים 49כד ו-49כז לחוק מיסוי מקרקעין, וכן שירותי בניה במתחם, הניתנים על ידי היזם, בתמורה לרכישת זכות על ידי ביחידה במתחם, שנעשתה בהתאם להוראות סעיף 49כז לחוק האמור - פטורים ממס;

(ג) הוראות סעיף זה יחולו גם לענין מכירה ומתן שירותי בניה, כאמור בסעיף קטן (ב), במתחם להתחושות עירונית, בהגדרתו בסעיף 49לא;

חוק מס ערך מוסף

"מתחמי פינני ובינתי - הוראות מיוחדות

(ד) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע כללים והוראות לענין סעיף זה.

32. (א) תחילתו ותחולתו של חוק זה ביום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) תחילה, תחולה והוראות מעבר

ואולם -

(1) סעיף (5אב) (א) לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 2(1) לחוק זה, יחול לגבי זכויות במקרקעין שהועברו כאמור באותה פסקה;

(2) תחילתם של סעיף 7א לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 3 לחוק זה, של סעיף 9(ב) כנוסחו בסעיף 4 לחוק זה, ושל סעיפים 6, 11 ו-15 לחוק זה, ביום פרסום תקנות לפי סעיף קטן (ד) שבסעיף 7א לחוק העיקרי;

(3) תחילתם של סעיפים 103יג, 104א(א), 104ב(א) ו-105ג(א) לפקודה, כנוסחם בסעיף 29 לחוק זה, ביום פרסום תקנות לפי סעיף 105 לפקודה.

## דברי הסבר

### כללי

בהצעת חוק זו מוצעים תיקוני הקיקה שמטרתם ליישם את המלצות הועדה הציבורית לרפורמה במערכת מיסוי מקרקעין הכלולות בדו"ח שהוגש ב-7 בנובמבר 2001 לסגן ראש הממשלה ושר האוצר, סילבן שלום.

רוב התיקונים המוצעים הם בחוק מיסוי מקרקעין (שבת, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן - החוק). נוסף על כך מוצעים תיקונים בפקודת מס הכנסה, בחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, ובחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

השינויים המוצעים הם בתחום המסים הממשלתיים על מקרקעין, במגוון רחב של תחומים. בין השאר מוצעות הפחתות בשיעורי מס השבת ומס הרכישה. ביטול מס המכירה על כל נכס מקרקעין שיירכש בעתיד וכן על דירות מגורים לרבות דירות קיימות, דחיית מס במקרה של הילוף נכסי מקרקעין, הסרת חסמי מס המקשים כיום על ביצוע פרויקטים של פינוי ובינוי, שיפור תמריצי המס לגבי פרויקטים של בניה להשכרה ועוד. התיקונים נועדו להסיר חסמי מס, ולהאיץ את הפעילות בענף המקרקעין.

חלק מן התיקונים המוצעים הם בגדר הוראת שעה שתחול החל מיום 7 בנובמבר 2001 (להלן - היום הקובע) ועד תום שנת המס 2003 (להלן - התקופה הקובעת), וחלק מן התיקונים המוצעים הם הוראות קבע.

### שיעורי מס שבח

#### הפחתת שיעור מס שבח

(סעיפים 15, 16 ו-18 לחוק המוצע)

- מוצע להפחית את שיעור המס, הן על יחידים והן על חאגידים, בין במישור העסקי ובין במישור הפרטי, לשיעור מס שבח מקרקעין של 25% על השבח הריאלי.
- שיעור זה יהיה שיעור מרבי, ולכן יחיד שחל לגביו שיעור מס נמוך יותר, למשל קשיש, ישלם את שיעור המס השולי החל עליו.
- השיעור המופחת יחול לגבי שבח מקרקעין שייצבר החל מהיום הקובע.
- שיעור המס המופחת יחול רק על מקרקעין שמכירתם חייבת במס שבח מקרקעין, ולא על מקרקעין הנהווים מלאי עסקי שמכירתו חייבת במס הכנסה.
- פיצול השבח. בין התקופה שקדמה ליום הקובע לבין התקופה שמהיום הקובע ואילך, יהיה בהתאם ליחס שבין כל אחת מהתקופות האמורות לכלל התקופה שבה נצבר השבח.
- שר האוצר יוסמך לקבוע כללים לעיגול התקופות כאמור.

#### הנחה במס שבח לגבי מקרקעין שיומכרו בתקופה הקובעת

(סעיף 17 לחוק המוצע)

- מכירת מקרקעין בתקופה הקובעת תזכה את המוכר בהנחה ממס שבח כלהלן:
  - במכירה שתבצע החל ביום הקובע ועד תום שנת המס 2002 - 20% מהמס החל לפי סעיף 48 לחוק.
  - במכירה שתבצע בשנת המס 2003 - 10% מהמס החל לפי סעיף 48 לחוק.



## ד ב ר י ה ס ב ר

- ההנחה במס תחול על כל השבח שנצבר על הנכס, כולל בתקופה שקדמה ליום הקובע.
- הוראת השעה תחול הן לגבי יחידים והן לגבי תאגידים, בין במישור הפרטי ובין במישור העסקי, אך לא על מי שמכירת מקרקעין בידיהם חייבת במס מכוח פקודת מס הכנסה (למשל קבלנים, מכירת מקרקעין בהור"ל וכו').
- הוראת השעה תחול רק על נכסי מקרקעין שנרכשו לפני היום הקובע.
- ההטבה לא תחול על מכירות שחל לגביהן פטור ממס או שיעור מס מופחת (למשל על מכירת קרקעות שנרכשו לפני 1961 ומכירתן חייבת במס הכנסה בשיעור מס מופחת), ועל מכירה בין גורמים קשורים כאשר שווי המכירה הושפע מהיחסים המיוחדים ביניהם או שחל מס רכישה בשיעור מופחת.

### הנחה במס שבח לגבי מקרקעין שנרכשו בתקופה הקובעת

(סעיף 16 לחוק המוצע)

- מכירת מקרקעין שנרכשו בתקופה הקובעת תזכה את המוכר בהנחה ממס שבח ביום המכירה, כמפורט להלן:
  - נרכשו המקרקעין בתקופה שבין היום הקובע ועד תום שנת המס 2002 – 20% מהמס שהיה חל לפני ההנחה.
  - נרכשו המקרקעין בשנת המס 2003 – 10% מהמס שהיה חל לפני ההנחה.
- ההטבה תחול לגבי כל סוגי המקרקעין – דירות מגורים, מבנים, וקרקעות והיא תינתן הן ליחידים והן לתאגידים, בין במישור הפרטי ובין במישור העסקי, ובלבד שמדובר בנכס שמכירתו חייבת במס שבח.
- קרקע לא מכונה שתרכש בתקופה הקובעת, תזכה בהטבה רק אם לפני המכירה ולא יאוחר מתום 5 שנים מיום הרכישה, נבנה על הקרקע בנין ששטחו לפחות 70% מהשטח הכולל הניתן לבניה לפי תכנית בנין ערים החלה על הקרקע במועד שבו ראוי הבנין לשימוש או במועד קבלת טופס 4, לפי המוקדם.
- ההטבה לא תחול על זכות במקרקעין שהועברה בלא תמורה, או במסגרת חילוף, או שנרכשה מקרוב.

### ביטול הדרגתי של שיעורי מס שבח מיוחדים

(סעיף 16 לחוק המוצע)

- סעיף 48א(ד) לחוק קובע כי מכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד מקרקעין שנרכשו עד שנת המס 1948 יחויבו במס בשיעור שלא יעלה על 12% מהשבח. עוד נקבע בסעיף כי כאשר הרכישה בוצעה בשנות המס 1949 עד 1960 יהול מס בשיעור של 12% מהשבח ועוד 1% לכל שנה משנת המס 1949 ועד שנת הרכישה.
- מוצע לקבוע כי שיעורי המס הנוכחיים ימשיכו לחול בתקופה הקובעת. החל משנת המס 2005 שיעורי המס יגדלו ב-1% בכל שנה עד ליום המכירה, ובלבד ששיעור המס לא יעלה על 25%.

## ד ב ר י ה ס ב ר

### שיעורי מס רכישה

הפחתת שיעור מס הרכישה המרבי לכל סוגי המקרקעין

(סעיף 5 לחוק המוצע)

כדי לעודד ביצוע עסקאות בתקופה הקובעת מוצע לתת הנחה בשיעור מס הרכישה המרבי על רכישת כל סוגי המקרקעין כדלקמן:

- עד תום שנת המס 2002 שיעור מס הרכישה המרבי יהיה 4.5% במקום 5%.
- בשנת המס 2003 שיעור מס הרכישה המרבי יהיה 4.75% במקום 5%.

הפחתת שיעור מס הרכישה לזכאי משרד השיכון

(סעיף 5 לחוק המוצע)

- מוצע לקבוע כי בתקופה הקובעת רוכשי דירות שהם זכאי משרד השיכון יהיו פטורים ממס רכישה על חלק השווי שעד מדרגת המס הראשונה שעליה חל כיום מס בשיעור 0.5%.

### מס מכירה

ביטול מס המכירה לגבי נכס מקרקעין שיום רכישתו לאחר היום הקובע

(סעיף 24 לחוק המוצע)

- יבוטל מס המכירה. תחולת הביטול לגבי מכירה של זכויות במקרקעין אם יום הרכישה הוא ביום הקובע ואילך.

ביטול מס המכירה לגבי דירות מגורים

(סעיף 24 לחוק המוצע)

- יבוטל מס המכירה לגבי מכירת דירת מגורים לאחר היום הקובע, גם אם הדירה נרכשה לפני היום הקובע.

ניכוי מס מכירה בהוצאה

(סעיף 25 לחוק המוצע)

- במכירת מקרקעין החל מהיום הקובע, במקרים שבהם מוטל מס מכירה, הוא יותר בניכוי בחישוב השבח או ההכנסה, לפי הענין, במכירת אותם מקרקעין.

### חילוף

כללי

(פרק חמישי 3 וסעיף 19 לחוק המוצע)

במטרה להקל על החלפת נכסי מקרקעין בנכסים חלופיים, מוצע לאפשר, כהוראת שעה בתקופה הקובעת, להחליף נכסי מקרקעין, כמפורט להלן:

## ד ב ר י ה ס ב ר

### פטור בחילוף מבנים עסקיים

- מכירה בתקופה הקובעת של זכות במקרקעין שהיא מבנה עסקי תהא פטורה ממש שבח וממס מכירה וממחצית מס הרכישה, אם המוכר רכש בתוך תקופה של 12 חודשים לפני המכירה או אחריה, זכות במקרקעין לחילוף הזכות במקרקעין שמכר, שהיא זכות בקרקע לבניה או במבנה עסקי, ובלבד שהזכות החלופית נרכשה בתקופה הקובעת.
- "מבנה עסקי" הוא מבנה שאינו מלאי עסקי, המשמש או המיועד לשמש לייצור הכנסה לפי סעיפים 2(ו) או 6(2) לפקודה.
- "קרקע לבניה" היא קרקע שנתקיים לגביה אחד מאלה:
  - נבנה עליה מבנה עסקי ששטחו לפחות 70% מהשטח הכולל הניתן לבניה לפי תכנית בנין ערים החלה על הקרקע במועד קבלת תופס 4 או במועד שבו ראוי הבנין לשימוש, לפי המוקדם;
  - כל שווי המכירה של הזכות הנמכרת הושקע בבניית המבנה על הקרקע, והכל לא יאוחר מתום 5 שנים מיום הרכישה או מיום מכירת הזכות הנמכרת, לפי המוקדם.
- אם שווי הזכות החלופית, לרבות הוצאות בניית המבנה העסקי עליה, הינו נמוך משווי המכירה של הזכות הנמכרת, יראו את המכירה כמכירת שתי זכויות במקרקעין, והפטור יהול רק על חלק מהזכות הנמכרת, שהוא כחש שבין שווייה של הזכות החלופית, לבין שווי הזכות הנמכרת.
- במכירת הזכות החלופית לא יהול פטור ממש, כולו או חלקו, או שיעור מס מופחת או רחיית מס ולא יותר חילוף נוסף של אותו נכס.
- הפטור יהול, בשינויים המחוייבים, גם על חילוף זכות שחל עליה חוק הגנת הדייר.
- כל עוד לא נתמלאו כל התנאים למתן הפטור, יחוייב המוכר בתשלום המס במלואו, והוא יוחזר לו, לאחר שיתקיימו תנאי הפטור.
- שר האוצר יוסמך לקבוע תקנות ולפיהן יתאפשר חילוף נכס מקרקעין אחד במספר נכסים חלופיים מאותו סוג.

### פטור בחילוף קרקע חקלאית

הפטור, בתנאים המפורטים לעיל יהול, בשינויים המחוייבים לפי הענין גם לגבי חילוף קרקע חקלאית בקרקע חקלאית ובלבד שהקרקע החקלאית הנמכרת שימשה את המוכר להכנסה מחקלאות במשך 5 שנים לפחות לפני המכירה ותשמש את הרוכש במשך 5 שנים לפחות לאחר המכירה להכנסה מחקלאות וכן כי הקרקע החלופית תשמש את המוכר להכנסה מחקלאות במשך 5 שנים לפחות מיום המכירה.

### פטור בחילוף דירות מגורים ומתן הקלה לאזור עדיפות לאומית

- על מכירה בתקופה הקובעת של דירת מגורים יהולו הוראות החילוף שפורטו בסעיף הקודם.
- הרוכש לא יהא זכאי לפטור ממש לפי פרק חמישי ו בעת מכירת הדירה.

## ד ב ר י ה ס ב ר

- שלילת הפטור תחול גם לגבי מי שנכנס לנעלי הרוכש (מי שיום הרכישה שנקבע לגביו במכירת דירת המגורים החלופית הוא יום הרכישה שהיה נקבע לרוכש הדירה אילו הוא היה מוכר אותה).
- שלילת הפטור לא תחול אם דירת המגורים החלופית היא דירת מגורים באזור עדיפות לאומית כפי שיקבע שר האוצר בתקנות.

### פטור בחילוף נכס מקרקעין בדירה בבית אבות

- מי שהוא או בן זוגו הגיע לגיל 60, יהא רשאי לבצע חילוף בפטור ממס של נכס מקרקעין, לרבות קרקע, בנכס חלופי שהוא זכות במקרקעין המהווה יחידת דיור בבית אבות, בתנאי שיחידת הדיור כאמור תשמש אותו או את בן זוגו ותקנה לו זכויות בעלות ו/או זכויות אחרות, כפי שיקבע שר האוצר בתקנות.
- הוראה זו תחול גם לגבי מי שהוא או בן זוגו טרם הגיעו לגיל 60, אם הוא או בן זוגו הינו חולה סיעודי, והכל בהתאם לכללים שיקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת.

### מתן פטור חלקי ממס רכישה בחילוף דירות ומבנים עסקיים

- רכישת נכס מקרקעין במסגרת חילוף בתקופה הקובעת תחויב במס רכישה מרבי בשיעור של 50% ממס הרכישה החל באותה עסקה לפני הנחות והקלות על פי כל דין, למעט הקלות במס רכישה החלות כהוראת שעה על פי חוק זה.

## פ י נ ו י ו ב י נ ו י

(סעיף 19 לחוק המוצע)

- "מתחם פינוי ובינוי" יוגדר כמתחם שהוכרו עליו בצו לפי הוראות סעיף 33א לחוק.
- במכירת יחידה ליזם במתחם פינוי ובינוי (להלן - המתחם) המותלית בתנאי מתלה, יום המכירה המוקדם מבין המועדים האלה:
  - מועד קיום התנאי המתלה;
  - מועד מימוש האופציה;
  - מועד התחלת בניה במתחם.
- על היזם להודיע למנהל על כל הסכם כיחס ליחידה, בתוך 30 ימים מיום החתימה על ההסכם, בטופס שיקבע המנהל.
- היזם יהיה רשאי לפנות למנהלים בבקשה שיאשרו כי תנאי העסקה כפי שהוצגו להם מוכים בהטבות הקבועות בפרק זה. המנהלים ישיבו בתוך 120 ימים מיום שהומצאו להם כל הפרטים והמסמכים הדרושים כפי שייקבע בכללים שיתקינו המנהלים.
- יינתן פטור ממס שבה וממס הכנסה לדייר שימכור ליזם את הזכויות שיש לו ביחידת מגורים במתחם פינוי ובינוי, אם בתמורה ניתנה לו רק זכות בדירת מגורים (לרבות השלום דמי שכירות לתקופת המעבר), ולא ניתנה לו תמורה נוספת במומן. לדייר יינתן גם פטור ממס רכישה לגבי רכישת הדירה החלופית.

## ד ב ר י ה ס ב ר

- הפטור מותנה בכך ששווי הדירה החלופית אינו עולה על שווי יחידת המגורים הנמכרת בתוספת 50% מהשווי האמור או על שוויה של דירה חלופית כאותו מתחם ששטחה 120 מ"ר, לפי הגבוהה.
- הפטור יינתן לדויד בשל מכירת הזכויות ביחידת מגורים אחת במתחם פינני ובינוי ובלבד ששיעור זכותו של המוכר בדירה החלופית לא יפחת משיעור זכותו בדירה הנמכרת.
- שווי הרכישה ויום הרכישה של הדירה החלופית שהתקבלה על ידי המוכר במכירה פטורה ממס כאמור, יהיה שווי הרכישה ויום הרכישה שהיו נקבעים אילו מכר את יחידת המגורים שהחלפה.
- שווי הרכישה של הזום יהא כלל התמורות שנדרש לשלם בגין רכישת הזכויות במקרקעין במתחם. שווי רכיב הקרקע בדירות החלופיות לא יילקח בחשבון במסגרת שווי הרכישה.
- המוכר במכירה פטורה כאמור יהיה פטור ממס בולים החל על המכירה.
- יחול פטור ממע"מ על מכירת דירה חלופית או מתן שירותי בניה לדויד במסגרת עסקת פינני ובינוי.
- האמור יחול, בשינויים המחויבים, גם לגבי מכירה לזום של יחידה אחרת במתחם פינני ובינוי, אם אישרו זאת המנהלים ובתיאומים שיוור.
- הפטורים האמורים יבואו נוסף על כל פטור אחר ואין בהם כדי לפגוע בזכאות לפטורים אחרים.

### הוצאות מימון ומשכנתה

(סעיף 12 לחוק המוצע)

- מוצע לקבוע כי יותרו בניכוי הוצאות מימון ריאליות על נכסי מקרקעין, בהתאם לעקרונות המפורטים להלן:
- הניכוי יחול על כל סוגי המקרקעין, לרבות דירות מגורים פרטית.
  - הניכוי יינתן כנגד השבח ממכירת המקרקעין במועד מכירתו.
  - לגבי יחידים, שנכס המקרקעין אינו רשום אצלם בספרי חשבונות המנוהלים בשיטה הכפולה, הניכוי יותר רק בגין הלוואה שנתקבלה סמוך למועד רכישת הנכס והיא מובטחת במשכנתה במשכון או התחייבות לרישום משכנתה כאמור.
  - לגבי חברות ויחידים, שנכס המקרקעין רשום אצלם בספרי חשבונות המנוהלים בשיטה הכפולה, הניכוי יחול לגבי הוצאות המימון הריאליות, שלפי כללי חשבונאות מקובלים מיוחסים במישרין לנכס המקרקעין.
  - הניכוי יותר רק לגבי נכסים שיירכשו לאחר היום הקובע.
  - הניכוי יותר רק לגבי הוצאות מימון שלא הותרו בניכוי לצורכי מס.
  - שר האוצר יוסמך לקבוע בתקנות את השיטה לחישוב הריבית הריאלית וכן את דרכי ההוכחה שיידרשו לייחוס הוצאות כאמור.

## ד ב ר י ה ס ב ר

### בניה להשכרה

(סעיף 30 לחוק המוצע)

להגדרה "בנין חדש להשכרה" –

"בנין חדש להשכרה" לפי פרק שביעי ו לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן – חוק העידוד), יוגדר בבנין להשכרה שנתקיים בו אחד מאלה:

- הוא אושר בתקופה הקובעת;
- הוא אושר לפני התקופה הקובעת והושכר לראשונה לאחר היום הקובע;
- החלק המושכר בבנין הושכר לראשונה לפני היום הקובע ואחרי היום הקובע כולו או חלקו הושכר לתקופת השכרה נוספת של 5 שנים, ובלבד שההטבות יחולו בתיאומים הנדרשים לגבי מכירה לאחר היום הקובע.

### הפחתת שיעור המס על הכנסה מבנין להשכרה

שיעורי המס על הכנסה חייבת או שבת ממכירה או מהשכרה של בנין חדש יהיה כדלקמן:

(1) לגבי חברה – 18%, או השיעורים הקבועים בסעיף 47(א1) לחוק העידוד, לפי הענין;

(2) לגבי יחיד – 25%.

### חילוף בניה להשכרה

בנין להשכרה שיוחלף בבנין חדש להשכרה, ימוסה על פי הוראות החילוף המוצעות כהצעת החוק, גם אם החילוף ייעשה לאחר תום התקופה הקובעת.

### הפחתת מספר הדירות המינימלי בבנין להשכרה

- סעיף 53א(ב) לחוק העידוד מאפשר למינהלה לאשר לגבי בנין פלוני, כי רק חלק מהבנין יהיה בנין להשכרה, אם בחלק המאושר יש לפחות 8 דירות מגורים.
- מספר הדירות המינימלי יופחת מ-8 ל-6 דירות מגורים.

### תקופת השכרה בת 5 שנים

יוארך ב-5 שנים תוקפה של הוראת השעה, הקובעת כי לצורך קבלת הטבות המס על בניה להשכרה על פי חוק העידוד די בתקופת השכרה של 5 שנים.

### פחת בשיעור 20%

יוארך ב-5 שנים את תוקפה של הוראת השעה הקובעת פחת שנתי בשיעור 20% על בנין להשכרה.

### הפסד בשל פחת

הפסד שנוצר בשל פחת שבעל בנין להשכרה זכאי לו מהבנין, ושלא ניתן לקזוז כנגד הכנסה מבנין להשכרה, לא ייגרע מעלות הנכס בעת מכירתו.

## ד ב ר י ה ס ב ר

### התרת הוצאות מימון לגבי בנין להשכרה

- במכירת בנין להשכרה החל מהיום הקובע, יותרו בניכוי לשם קביעת סכום השבח, תשלומי ריבית ריאלית ששילם המוכר החל ביום הרכישה ועד ליום המכירה, בשל הלוואה שקיבל לרכישת הבנין, שאינם מותרים בניכוי לפי הפקודה, בהתאם להוראות סעיף 39(א) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963, בשינויים המחויבים.

### חלוקת נכסי עיזבון בין יורשים

(סעיף 2 לחוק המוצע)

- סעיף 5(ג4) לחוק קובע כי חלוקת נכסי עיזבון בין יורשים לא תיחשב כמכירה, ובלבד שאם במסגרת החלוקה ניתנה תמורה בכסף או בשווה כסף, שאינו נכס הנמנה עם נכסי העיזבון, יראו את החלק שבשלו ניתנה התמורה כאילו נמכר.
- מוצע להבהיר, כי הוראת הסעיף האמור תחול בין אם חלוקת נכסי העיזבון נעשתה לפני רישום צו ירושה או צו קיום צוואה, לפי הענין, ובין אם נעשתה לאחר רישום כאמור, כך שתינתן הזדמנות אחת לחלוקה בין היורשים בפטור ממש, בין לפני הוצאת הצו ובין לאחר הוצאתו.

### פיצול עסקאות

- שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, יוסמך באישור ועדת הכספים של הכנסת לקבוע בתקנות סוגי עסקאות שבהן יוכל המנהל לאשר פיצולה של מכירה למספר מכירות, וכן לקבוע הוראות מיוחדות בדבר יום הרכישה לכל מכירה כאמור ואת התיאומים שיידרשו בשל קביעה כאמור.

### דמי מפתח

במטרה לתמרץ העברת נכסים המושכרים בדמי מפתח, מהבעלים לדיירים או מהדיירים לבעלים, ולצמצם בכך את כמות הנכסים המושכרים בשכירות מוגנת. מוצע לקבוע הטבות במס לגבי העברת הזכויות מהבעלים לדייר או מהדייר לבעלים, שיחולו על מכירות כאמור בתקופה הקובעת.

### העברת זכויות מדייר לבעל הבית

- במכירת מלוא זכויות הדיירות המוגנת משוכר לבעל הבית, יחול לגבי רווח ההון הריאלי שיעור מס שלא יעלה על האמור להלן:  
15% – אם המכירה היתה בתקופה שמדיום הקובע ועד תום שנת המס 2002;  
20% – אם המכירה היתה בשנת המס 2003.
  - ההקלה תחול רק אם ביום הקובע, הדייר החזיק בנכס בדיירות מוגנת לפי חוק הגנת הדייר, ולאחר המכירה חדל חוק הגנת הדייר לחול על אותו נכס.
- העברת זכויות מבעל בית לדייר – הקלה במס שבח
- במכירת זכות במקרקעין בנכס שחוק הגנת הדייר חל עליו, לדייר המחזיק בנכס בשכירות מוגנת על פי חוק הגנת הדייר, ימוסה השבח הריאלי בשיעורים שלא יעלו על האמור להלן:

## ד ב ר י ה ס ב ר

15% – אם המכירה היתה בתקופה שמהיום הקובע ועד תום שנת המס 2002.

20% – אם המכירה היתה בשנת המס 2003.

• ההקלה תחול רק אם נתקיימו שני אלה:

- ביום הקובע, הדייר החזיק בנכס, בדיירות מוגנת לפי חוק הגנת הדייר;
- לאחר המכירה, חדל חוק הגנת הדייר לחול על אותו נכס.

### העברת זכויות מבעל בית לדייר – הקלה במס רכישה

- מכירת זכות במקרקעין בתקופה הקובעת, בנכס שחוק הגנת הדייר חל עליו, מבעל הבית לדייר המחזיק בנכס בשבירות מוגנת, תחויב במס רכישה בשיעור של 0.5% בלבד משווי הזכות הנמכרת, אם ביום הקובע, הדייר החזיק בנכס, כדיירות מוגנת לפי חוק הגנת הדייר, ולאחר המכירה, חדל חוק הגנת הדייר לחול על אותו נכס.

### עסקאות קומבינציה

- בעסקת קומבינציה שתבוצע בתקופה הקובעת יוכלו בעל הקרקע והמתקשר אתו בעסקת הקומבינציה לבחור במסלול לפיו יחושב אירוע המס ביום סיום הבנייה או יום מכירת הזכויות במקרקעין, כולן או מקצתן, על ידי בעל הקרקע, לפי המוקדם.
- הבחירה במסלול זה תותנה בויתור על פטור ממס במימוש דירות המגורים שייבנו על הקרקע.
- הוראה זו מותנית בכך שהמוכר והרוכש מסרו הודעה למנהל בהתאם לכללים שיקבע, על בחירתם בהחלת הוראות פסקה זו, בתוך 30 ימים מיום עסקת הקומבינציה, וכן בתוך 30 ימים מיום התקיים התנאי נמסרה למנהל הצהרה לפי סעיף 73.
- יום "סיום בניה" לענין זה הוא המועד שבו הבנין ראוי לשימוש, או המועד שבו נתקבל טופס 4, לפי המוקדם.
- "עסקת קומבינציה" מוגדרת לענין זה כמכירה של חלק מזכות במקרקעין שתמורתה היא בניה על יתרת המקרקעין (לרבות מספר יחידות רישום ברצף טריטוריאלי).

### איגודי מקרקעין

חישוב השבח על פעולה באיגוד מקרקעין בהתאם לעקרונות חלק ה' לפקודה

(סעיף 3 לחוק המוצע)

- לענין חישוב השבח החל על פעולה באיגוד מקרקעין יחולו הוראות חלק ה' לפקודה בשינויים המחויבים.
- לענין שיעורי המס, לענין חיוב במס רכישה ולענין חיוב במס על פי אמנות למניעת מסי כפל יחולו הוראות חוק מיסוי מקרקעין.
- שר האוצר יקבע בתקנות את התיאומים הנדרשים לצורך הפעלת הוראה זו. הוא רשאי לקבוע כי על הפעולה יחולו הוראות הקבועות בפקודה ולא הוראות הקבועות בחוק זה, וכן לקבוע נסיבות שבהן יחולו הוראות חוק מיסוי מקרקעין ולא הוראות הפקודה.
- הוראות סעיף זה ייכנסו לתוקף עם התקנת התקנות על ידי שר האוצר, ובלבד שהחל מהמועד האמור יחולו הוראות הסעיף לגבי פעולות באיגוד מקרקעין שבוצעו מהיום הקובע ואילך.



## ד ב ר י ה ס ב ר

### שינויי מבנה באיגודי מקרקעין

(סעיף 28 לחוק המוצע)

- ההטבות הקבועות בפרק השני לחלק ה'2 לפקודה יחולו לגבי מיזוג שאיגוד מקרקעין הוא צד לו. הנציב יוסמך לשלול את ההטבות אם לא הושלמה בניית מבנה על המקרקעין של איגוד המקרקעין שהשתתף במיזוג. בתוך 4 שנים ממועד המיזוג ובהתאם לתנאים שיקבע הנציב.
- הועבר נכס לחברה שהיא איגוד מקרקעין או שהיתה לאיגוד מקרקעין לאחר העברת הנכס, יחול לגבי ההעברה פטור ממס בהתאם להוראות סעיף 104א לפקודה, ובלבד שאם הועברה קרקע הושלמה בניית בנין על הקרקע המועברת בתוך 4 שנים ממועד ההעברה ובהתאם לתנאים שיקבע הנציב.
- במקרה שבו שותפים בשותפות או בעלים משותפים מעבירים קרקע לחברה חדשה תמורת הקצאת מניות בלבד באותה חברה, ולאחר מכן הפכה החברה לאיגוד מקרקעין, יחול הפטור הקבוע בסעיף 104ב לפקודה רק אם הושלמה בניית בנין על אותה קרקע בתוך 4 שנים ממועד ההעברה, בהתאם לתנאים שיקבע הנציב.
- במקרה של פיצול חברה, שבו החברה החדשה או החברה המתפצלת היא איגוד מקרקעין, אף אם אין בידיה הכנסה, יחולו ההטבות הקבועות בפרק הרביעי לחלק ה'2 לפקודה, ובלבד שאם הועברה קרקע הושלמה בניית בנין על אותה קרקע בתוך 4 שנים ממועד הפיצול, בהתאם לתנאים שיקבע הנציב.
- במקרה שבו נמכרה בפטור ממס זכות במקרקעין מאיגוד לבעל זכות באיגוד, והמכירה היא אגב פירוק האיגוד, לפי הוראות סעיף 71, כאשר המקרקעין האמורים הגיעו לאיגוד בפטור ממס לפי חלק ה'2 לפקודה, ולאחר מכן נמכרה הזכות במקרקעין והמוכר הזכאי לפטור ממס ממכירתה לפי הוראות פרק חמישי 1 ביקש פטור ממס, יחולו על המכירה הוראות סעיף 72ב(ב) לחוק מיסוי מקרקעין (כמספרו היום).
- שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, יתקין תקנות לענין סעיפים 103 ו-104א(ג), 104ב(א) ו-105ג(א)14), והוא רשאי להתנות את הפטור הקבוע בהם בתנאים ובתיאומים, לרבות שינוי התקופות או התנאים הקבועים בסעיפים האמורים. הוא יהיה רשאי לקבוע נסיבות שבהן לא יחולו הוראות הסעיפים האמורים וכן להתנות את תחולת ההוראות האמורות, כולן או מקצתן, באישור מראש של הנציב לגבי שינוי המבנה.
- כל הוראות המתייחסות לשינויי מבנה ייכנסו לתוקף לאחר הוצאת התקנות באמור לעיל, ובלבד שהחל מהמועד האמור יחולו הוראות הסעיפים האמורים לגבי שינויי מבנה שבוצעו מהיום הקובע ואילך.

### הנפקה של זכויות באיגוד

(סעיף 1 לחוק המוצע)

- הנפקה של זכויות באיגוד אשר תמורתה שולמה לאיגוד ולא למי מחברי האיגוד במישרין או בעקיפין לא תיחשב כ"הקצאה" לענין החוק, ובלבד שהזכויות המונפקות לא הוקצו בידי האיגוד קודם לכן. כתוצאה מכך הנפקה כזו לא תהא חייבת במס שבח ובמס רכישה.

## ד ב ר י ה ס ב ר

### הקלות במס לתושבי חוץ

(סעיף 27 לחוק המוצע)

- במטרה למשוך הון לישראל לשם פיתוח השקעות במקרקעין, יצירת מקומות עבודה וקידום הפעילות העסקית בתחום הבניה, יוסמך שר האוצר לקבוע כללים למתן פטור ממס או החזר מס, כולו או חלקו, לאדם שאינו תושב ישראל, אם סכום המס שאותו אדם חייב בו בישראל עולה על הסכום שמותר לו בארץ מושבו הקבוע כזיכוי מהמס שחל באותה ארץ על אותה הכנסה או מכירה.

### אופציות מקרקעין

(סעיף 19 לחוק המוצע)

- אופציה במקרקעין היא זכות לרכישה של זכות במקרקעין שנתקיימו לגביה כל אלה:
  - היא ניתנה בכתב, היא סחירה וניתנת למימוש בתנאים קבועים ומוחלטים הכלולים בכתב האופציה;
  - היא ניתנת למימוש לתקופה שלא תעלה על 24 חודשים מיום מתן האופציה לראשונה על ידי בעל הזכות במקרקעין לרבות כל תקופת הארכה (להלן – תקופת האופציה);
  - התמורה בעבור האופציה לא עולה על 5% מתמורת הזכות במקרקעין;
  - למקבל האופציה לא ניתנה זכות חוקה במקרקעין לגביהם ניתנה האופציה;
  - הודעה על מתן האופציה נמסרה למנהל בתוך 30 ימים מיום מתן האופציה, בהתאם לכללים שייקבעו.
- מכירת אופציה במקרקעין שהוענקה בתקופה הקובעת יחולו הוראות אלה:
  - מכירת האופציה תהיה פטורה ממס שבה. כמו כן המכירה תהיה פטורה ממס מכירה ומס רכישה אם לא מומשה האופציה.
  - מכירת האופציה תהיה חייבת במס רווח הון או במס הכנסה לפי סעיף 2(1) לפקודה, הכל לפי הענין.
- מומשה האופציה, תיווסף לשווי המכירה התמורה שקיבל בעל הזכות במקרקעין בגין האופציה, ואילו יתרת המחיר ששולמה על ידי המחזיק שמימש יראוה כהוצאה. במקרה שהתמורה ששילם המחזיק נמוכה מהתמורה שקיבל בעל הזכות, תיווסף רק התמורה ששילם המחזיק כאמור.

### סמכויות שר האוצר והוראות אנטי תכנוניות

- לענין מתן הקלות, פטור ממס או שיעורי מס מופחתים לפי חוק מיסוי מקרקעין לא יראו שינוי ייעוד כמכירת זכות במקרקעין.
- לגבי מכירת מקרקעין ששונה ייעודם ממלאי עסקי לזכות בנכס קבוע יחול שיעור המס שהיה חל לפי חוק מיסוי מקרקעין אילו נמכרה הזכות בסמוך לפני היום הקובע, אלא אם כן שינוי הייעוד בוצע לפני היום הקובע והודעה עליו או דוח לגביו למס הכנסה הוגשו לפני היום האמור.

## ד ב ר י ה ס ב ר

- בסעיף 84 לחוק מיסוי מקרקעין ייקבע כי הימנעות ממס או הפחתת מס, ניתן לראותן כבלתי נאותות אפילו אינן נוגדות את החוק.
- שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, יוסמך לקבוע הוראות לביצוע סעיפים שונים בחוק מיסוי מקרקעין, ובכלל זה תנאים ותיאומים נדרשים, לרבות הוראות מיוחדות בדבר יום ושווי הרכישה ויום ושווי המכירה.

## נספח לדברי הסבר

זוה נוסחם של הסעיפים כחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), ההשכ"ג-1963. שמוצע לבטלם:

12. פעולה באיגוד מקרקעין שניתן לראות בה מבחינת תכנה מכירת זכות במקרקעין, יראוה לפי בקשת עושה הפעולה, כאילו היא מכירת הזכות במקרקעין בידי עושה הפעולה, ולענין חישוב השבח והמס יחולו הוראות אלה:

"הטלת מס על פעולה באיגוד כעל מכירה

(1) יום הרכישה יהיה יום רכישת הזכות באיגוד בידי עושה הפעולה או היום שבו רכש האיגוד את הזכות במקרקעין. לפי המאוחר, ואולם -

(א) אם עושה הפעולה רכש את זכותו באיגוד בנסיבות הפטרות ממס לפי סעיפים 62 או 69, יהיה יום הרכישה - היום שהיה נקבע כיום רכישה לפי סעיף זה אילו נעשתה הפעולה בידי מי שממנו רכש עושה הפעולה את הזכות:

(ב) אם רכישת הזכות במקרקעין בידי האיגוד היתה פטורה ממס לפי סעיפים 64, 65 או 70, יהיה יום הרכישה - היום שהיה נקבע כיום רכישה אילו נמכרה הזכות במקרקעין בידי האיגוד או יום רכישת הזכות באיגוד בידי עושה הפעולה, לפי המאוחר:

(2) יותרו בניכוי ההוצאות המותרות בניכוי לפי סעיפים 43 עד 45, שהוצאו בקשר לזכות במקרקעין."

14. (א) בכפוף להוראות הסעיפים 38 ו-43 עד 45, השבח בפעולה באיגוד מקרקעין הוא חלק יחסי - כאמור בסעיף קטן (ג) - מהשבח שהיה לאיגוד לפי חוק זה כאילו מכר את כל זכויותיו במקרקעין ביום הפעולה.

"חישוב השבח בפעולה באיגוד מקרקעין

(ב) בחישוב השבח כאמור בסעיף קטן (א) יובא בחשבון גם חלק יחסי - כאמור בסעיף קטן (ג) - מהזכויות במקרקעין של איגוד מקרקעין של אותו איגוד זכויות בו.

(ג) החלק היחסי האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) הוא כחט החלק בנכסי איגוד המקרקעין שהזכות המוקנית מזכה את בעליה בנכסי אותו האיגוד בעת פירוקו, לכלל נכסי אותו האיגוד; ואם אין הזכות מזכה לחלק בנכסי האיגוד בעת פירוקו, יהיה החלק היחסי כחט שבין אותה זכות לכלל הזכויות באיגוד מאותו סוג.

(ד) אין בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות חוק זה בקשר לקביעת חשווי והניכויים."

38. בחישוב המס, שאיגוד חייב בו, הנעשה לצורך תשלום מס בשל פעולה באיגוד, יראו כיום הרכישה את יום רכישת הזכות באיגוד שבו נעשתה הפעולה על ידי החייב במס או יום רכישת הזכות במקרקעין על ידי האיגוד. הכל לפי המאוחר יותר; אולם אם נתקבלה הזכות על ידי המוכר בנסיבות הפטרות ממס לפי הסעיפים 62, 69 ו-70 - היום שהיה נקבע כיום הרכישה אילו נעשתה הפעולה על ידי מי שממנו רכש המוכר את הזכות."

"יום הרכישה בפעולה באיגוד

43. בחישוב השבח על פעולה באיגוד מקרקעין, יותרו בניכוי רק ההוצאות המותרות לפי חוק זה ושהוצאו על ידי האיגוד לאחר יום רכישת הזכות באיגוד נשוא הפעולה על ידי עושה הפעולה בה מוטל המס.

"סייג לניכוי בפעולה באיגוד

44. בחישוב השבח על פעולה באיגוד מקרקעין יותרו כניכוי, בנוסף להוצאות המותרות על פי סעיף 43, גם ההוצאות שניתנות לניכוי לפי סעיף 39 שהוציא עושה הפעולה בקשר לרכישת הזכות באיגוד נשוא הפעולה ומכירתה, וכן יותרו כניכוי ההוצאות שהוציא עושה הפעולה בקשר לרכישת הזכות באיגוד ותוספת המס ששילם עושה הפעולה על פי סעיף 9(ב). הכל כאילו האיגוד הוציא את ההוצאות.

45. בחישוב השבח על פעולה בזכות באיגוד שנתקבלה על ידי עושה הפעולה בנסיבות הפטורות ממס לפי סעיפים 62, 63, 69, 70 ו-71, יותרו כניכוי גם ההוצאות הניתנות לניכוי, שהוצאו על ידי האיגוד לפני יום רכישת הזכות על ידי עושה הפעולה אך אחרי היום שהיה נקבע כיום הרכישה אילו עשה את הפעולה מי שממנו נתקבלה הזכות.

57. (א) פעולה באיגוד שהיא פעולה במניות הנסחרות בבורסה שאושרה לענין חוק ההשקעות המשותפות בנאמנות, התשכ"א-1961, תהא פטורה ממס.

ניכויים נוספים בפעולה באיגוד

תוספות וניכויים כשעושה הפעולה באיגוד פטור ממס

"פעולה במניות נסחרות בבורסה

(ב) מכירה ורכישה של יחידות השתתפות בשותפות רשומה שיעקר עיסוקה בניה, השכרת דירות, תהא פטורה ממס אם יחידות השתתפות רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך כאמור בסעיף קטן (א).

