

הצעת חוק מס ערך מוסף (הטבה במס בעסקה לרכישת דירת מגורים מוטבת), התשע"ד-2014

ב. מטרת החוק המוצע והצורך בו

בשנים האחרונות האמירו מחירי הדירות הריאליים בשיעור של למעלה מ-50%. עליית המחירים הנובעת ממחסור בהיצע, סביבת ריבית נמוכה והיעדר אלטרנטיבות השקעה בשוק ההון, מקשה על זוגות צעירים רבים לרכוש דירה לבעלות. עיקר פעולות הממשלה בשנים האחרונות התמקדו בצד ההיצע. בין צעדים אלו ניתן למנות את פרויקט הדיור הלאומי להקמת 150,000 דירות להשכרה ארוכת טווח וקידומה של הצעת חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014, רפורמה במערכת התכנון, רפורמה במקרקעי ישראל, הפניית תקציבים משמעותית להסרת חסמי פיתוח, תכנון ומוסדות ציבור, תמרוץ היתרי בנייה, העלאת מס הרכישה למשקיעים וביטול הפטור ממס שבח. כלל הצעדים הללו מובילים לגידול במספר התחלות הבנייה בשיעורים משמעותיים ולצמצום בביקוש קניית דירות להשקעה. השפעת הגידול בהיצע הדירות צפויה למתן ואף להוריד את מחירי הדיור בטווח הזמן הבינוני – ארוך.

על מנת לנסות ולהביא להורדת מחירי הדיור גם בטווח הקצר יש לבצע צעדים להקלה מידית במחירי הדירות. החוק המוצע מגדיר דירות ורוכשים אשר ביחס אליהם ישולם מע"מ בשיעור 0 עבור רכישת דירה ראשונה בהתאם לכללים המוגדרים בתזכיר. המשמעות של מע"מ בשיעור 0 היא כי הקבלן יכול להזדכות על מע"מ תשומות ששילם ולא יצטרך להעביר מע"מ עסקאות בגין הדירות שמכר.

מכיוון שרכיב המע"מ מהווה למעלה מ-15% ממחיר הדירה הכולל, עשויה הפחתה מידית זו לסייע לעשרות אלפי זוגות צעירים לרכוש דירה במחירים נמוכים משמעותית ממחירי השוק הנוכחיים.

בחוק המוצע ניתנת הטבה מוגדלת למי ששירת בצבא הגנה לישראל וכן למי ששירת בשירות לאומי אזרחי. מתן הטבה מוגדלת לאוכלוסייה תורמת זו הוא חלק מהכרת התודה והגמול של המדינה כלפי אוכלוסייה שביצעה שירות לטובת הכלל תוך נשיאה בנטל אישי וכלכלי. מתן ההטבה כאמור הוא נדבך נוסף בעידוד אזרחי המדינה לביצוע שירות בצבא או במסגרת השירות הלאומי- אזרחי (להלן ביחד - **שירות**).

ג. עיקרי החוק המוצע

עיקר 1- פרק ראשון, סעיפים 1-2

מוצע לקבוע כי עסקה למכירת דירת מגורים ממי שעסקו בבניית ומכירת דירות, וחל עליו סעיף 8 לפקודת מס הכנסה, לרוכש זכאי, אשר עומדת בתנאים הקבועים בהצעת החוק תחויב במס ערך מוסף בשיעור אפס (להלן - ההטבה). לשם קבלת ההטבה נדרשים להתקיים מספר תנאים מצטברים ובהם, בין היתר:

1. מחיר הדירה הנמכרת בתוספת מע"מ לא יעלה על הנמוך מבין 600,000 ש"ח אם רוכש הדירה לא ביצע שירות ("רוכש זכאי"), ועל 1,600,000 ש"ח אם הרוכש ביצע שירות או שהוא נכה, או שבקשתו לשרת שירות צבאי או שירות לאומי-אזרחי נדחתה ("רוכש מוטב"), או על המחיר שיתקבל לאחר הכפלת שטח הדירה הנרכשת בערך מטר מרובע דירתי שיקבע השמאי הממשלתי הראשי, לפי הנמוך (להלן - **דירת מגורים מוטבת**). בנוסף, שטח הדירה יהיה בין 60-140 מ"ר, ועל הדירה לעמוד בסטנדרט בנייה שייקבע על ידי שר האוצר בהתייעצות עם שר השיכון. בנוסף מוצע כי תהיה זו דירה שנבנתה בבנייה רוויה, המוגדרת כבנייה של לפחות 6 יח"ד לדונם במבנה של שתי קומות לפחות, על מנת לתת את ההטבה לרוכשי דירות בבנייה לגובה שהיא יעילה יותר ותורמת להגדלת היצע דירות המגורים.

2. מכיוון שהצעת החוק נועדה להקל על מצוקת הדיור בישראל ולא לשם יצירת רווח פיננסי, על רוכש הדירה להוכיח שאין בבעלותו דירה אחרת מעבר לדירה הנרכשת, וכי לא הייתה בבעלותו דירה מאז שנת 1995. בדרך זו יוכלו ליהנות מההטבה רק אותם רוכשים שהם מחוסרי דיור. בנוסף, מוצע שמי שביצע עסקה לרכישת דירה, אשר בוטלה לאחר יום 23.3.2014 (יום אישור החקיקה בקבינת הדיור), לא יוכל לקבל את ההטבה, כמו גם מי שלאחר כניסת החוק לתוקף, מממש אופציה שניתנה לו לפני כניסת החוק

לתוקף, וזאת על מנת שרק מי שהוא באמת מחוסר דיור יוכל לקבל את ההטבה. תנאים נוספים על אלה המוזכרים בפסקה 1, שיחולו על רוכש הדירה, בין אם הוא רוכש זכאי או מוטב, הם כי עליו להיות תושב ישראל שהוא הורה לילד אחד לפחות, או שהוא או בן זוגו מעל גיל 35, או שהוא בן 35 ומעלה.

עיקר 2- פרק שני, סעיפים 3-5

1. מוצע כי על עסקה למכירת דירת מגורים מוטבת, מעוסק במקרקעין לרוכש מוטב ולרוכש זכאי, יהיה מס ערך מוסף בשיעור 0.
2. מוצע, כי רוכש דירה מוטבת יפנה למנהל הכללי של משרד הבינוי והשיכון ("גורם מוסמך"), בבקשה להנפיק לו תעודת זכאות. הגורם המוסמך יבדוק את זכאותו של הרוכש בעצמו ומול רשות המסים, ואם ימצא כי עמד בכל התנאים, ינפיק לו תעודת זכאות בתוך 30 ימים מפנייתו.
3. על מנת לוודא כי מטרת החוק מתקיימת, מוצע לקבוע, כי לא יראו עסקה למכירת דירת מגורים כעסקה החייבת במס בשיעור 0, אלא אם הרוכש לא מכר את זכויותיו בדירה בתוך חמש שנים ממועד המסירה.

עיקר 3-

מוצע בהצעת החוק לקבוע מספר הגבלות ומנגנונים שימנעו שימוש לרעה במימוש ההטבה על ידי הרוכש או מוכר הדירה, לשם כך נקבעו, בין היתר, המנגנונים הבאים:

1. רוכש שמתקיימים בינו לבין המוכר יחסים מיוחדים, קרי, יש ביניהם יחסי עובד מעביד או יחסי קרבה משפחתית או יחסי שליטה בין במישרין ובין בעקיפין וכן אם אחד מהצדדים לעסקה הוא נושא משרה באחר, לא יוכל לקבל את ההטבה המוצעת בחוק זה.
2. חל איסור על המוכר להתנות את מכירת הדירה לרוכש בתנאי שאינו קשור למחיר העסקה ומועדי התשלום. בדרך זו לא ניתן יהיה לנצל לרעה את ההטבה.

עיקר 4 – פרק שלישי סעיפים 8-10

על מנת למנוע את עליית מחירי הדירות והתאמתם לרף המחיר המקסימאלי שנקבע בהצעת החוק באופן מלאכותי, מוצע בהצעת החוק להסמיך את השמאי הממשלתי הראשי לקבוע ערך מטר מרובע דירתי בחלוקה לגושים. בדרך זו יקשה על המוכר לקבוע מחירים גבוהים יותר העולים על המחיר שפרסם השמאי הממשלתי וזאת ככל שברצונו לאפשר לזכאים לפי חוק זה להתמודד על רכישת הדירה.

על מנת ליעל ולפשט את תהליך קביעת הערך לכל אזור, נקבע מנגנון בדיקה וחישוב המושתת על רכיבים סטטיסטיים. המנגנון יפעל על פי נוסחאות המבוססות בין היתר על עקרונות שמאיים, באופן שיקטין את הצורך בהתערבות והכרעה שמאית למקרים מצומצמים.

עיקר 5 – פרק רביעי סעיפים 10-19

על מנת להביא לביצוע יעיל של הקצאת ההטבה ולצמצם ככל שניתן ניצול לרעה שלה מוצע לקבוע כדלקמן:

1. להסמיך את שר האוצר לקבוע הוראות למניעת ניצול ושימוש לרעה בחוק זה וכן כללים ותיאומים לביצוע החוק.
2. לחייב בדיווח בתשלום המס רוכש דירה מוטבת אשר מכר אותה בתוך חמש שנים ממועד מסירת החזקה בה.

3. לחייב בתשלום כפל מס רוכש דירה אשר הציג לעוסק מסמך הנחזה להיות תעודת זכאות מקורית, או פעל שלא בתום לב לצורך קבלת תעודת זכאות, או שעשה שימוש בה בניגוד להוראות חוק זה.
4. לחייב בתשלום כפל מס עוסק אשר דווח על עסקה למכירת דירה כעסקה החייבת במס בשיעור אפס אם פעל בחוסר תום לב להצגת הדירה כ"דירה מוטבת" ;
5. דירת מגורים אשר דווח ושולם על מכירתה מס בשיעור אפס על אף שלא הייתה "דירת מגורים מוטבת" או שלא נרכשה על ידי רוכש זכאי או מוטב – תוקף המכירה של זכויות בה, כאמור בסעיף 16 לחוק מיסוי מקרקעין מותנה בתשלום המס בשל מכירת הדירה.
6. הוראות עונשין כלפי מי שפעל בניגוד להוראות חוק זה על מנת להתחמק מתשלום מס.

ד. השפעת החוק המוצע על תקציב המדינה

אבדן הכנסות ממסים צפוי לעמוד על כ-2.2 מיליארד ש"ח

ה. השפעת החוק המוצע על התקן המנהלי

ו. נוסח החוק המוצע

להלן נוסח תזכיר החוק המוצע:

הצעת חוק מס ערך מוסף (הטבה במס בעסקה לרכישת דירת מגורים מוטבת), התשע"ד-2014

פרק ראשון: הגדרות ופרשנות

הגדרות 1. בחוק זה-

"בנייה רוויה" – בנייה של שש יחידות דיור לפחות לדונם במבנה אחד בשתי קומות לפחות;

"גוש" – כהגדרתו בפקודת הסדר סדרי זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969;

"דירת מגורים" – דירה המיועדת לשמש למגורים, ובדירה שבנייתה טרם נסתיימה, למעט דירה שאין עימה התחייבות מצד המוכר לסיים את הבנייה;
"דירת מגורים מוטבת" – דירת מגורים הנמכרת לראשונה, שמתקיימים לגביה כל אלה:

(1) מחיר הדירה, בתוספת מס ערך מוסף, אינו עולה על הנמוך מבין שני אלה:

(א) 1,600,000 שקלים חדשים, אם היא נמכרת לרוכש מוטב ו-600,000 אם היא נמכרת לרוכש זכאי;

(ב) המחיר המתקבל ממכירת ערך מטר מרובע דירתי, הידוע ביום מכירת הדירה ביחס לגוש בו נמכרת הדירה, בתוצאת צירוף סכומם של כל אלה:

(1) שטח הדירה במטרים מרובעים;

(2) שטח מרפסת שמש או שטח גינה או צירוף שטחים, במטרים מרובעים, עד שטח מירבי של 20 מטר מרובע, מוכפל ב-30%;

(3) שטח מחסן במטרים מרובעים, עד שטח מירבי של 6 מטר מרובע, מוכפל ב-40%;

(4) מספר חניות, עד מספר מירבי של שתי חניות, מוכפל ב-200%;

(2) שטח הדירה הוא בין 60 מטר מרובע ל-140 מטר מרובע;

(3) מפרט הדירה, כמשמעותו בסעיף 2 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, עומד, במועד רכישת הדירה, בכללים שקבע שר האוצר, בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון, בתוך 30 ימים מיום כניסת החוק לתוקף; שר השיכון, בהסכמת שר האוצר, רשאי לעדכן את הכללים מעת לעת, החל בתום שנה מיום כניסת החוק לתוקף;

(4) היא בנויה או עתידה להיבנות בבנייה רוויה;

(5) פורסם לגבי הגוש בו היא מצויה ערך מטר מרובע דירת, כמשמעותו בסעיף 9.

"יחסים מיוחדים" –

(1) יחסים בין צדדים לעסקה, שמתקיים בהם לפחות אחד מאלה –

(א) אחד מהצדדים לעסקה הוא נושא משרה בעסקו של האחר; לעניין זה, "נושא משרה" – דירקטור, מנהל כללי, מנהל עסקים ראשי, משנה למנהל כללי, סגן מנהל כללי, מנהל אחר הכפוף במישרין למנהל הכללי, וכל ממלא תפקיד כאמור בחברה אף אם תוארו שונה; (ב) הצדדים לעסקה מוכרים על פי דין כשותפים לעסקים;

(ג) הצדדים לעסקה הם עובד ומעביד;

(ד) אדם כלשהו הוא בעלים, שולט או מחזיק, בחמישה אחוזים או יותר מזכויות ההצבעה או מהמניות בכל אחד מהצדדים לעסקה, במישרין או בעקיפין;

(ה) אחד מהצדדים לעסקה שולט באחר, במישרין או בעקיפין; (ו) הצדדים לעסקה נשלטים בידי צד שלישי, במישרין או בעקיפין;

(ז) הצדדים לעסקה שולטים ביחד בצד שלישי, במישרין או בעקיפין;

(ח) הצדדים לעסקה הם קרובי משפחה; לעניין זה, "קרוב משפחה" – בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן-הזוג, אח או אחות של הורה, צאצא, צאצא של בן-הזוג, צאצא של אח או אחות ובן-זוג של כל אחד מאלה;

(2) לעניין הגדרה זו יראו אדם כשולט באחר, כאשר הוא מצוי בעמדה חוקית או מעשית, המאפשרת לו להגביל או לכוון את פעילותו;

"מגרש" – כהגדרתו בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

"מחיר הדירה" – מחיר העסקה למכירת הדירה, כמשמעותו בסעיף 7 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 (להלן: "חוק מס ערך מוסף") ולרבות חניה, מרפסת, גינה, מחסן, ותוספות אחרות שניתנו בקשר למכירת הדירה, בין אם ניתנו במועד ביצוע העסקה ובין אם במועד מוקדם או מאוחר יותר;

"ערך למטר מרובע דירתי" – ערך למטר מרובע של דירת מגורים כמשמעותו בסעיף 7;

"ממונה" – הממונה על חוק מכר דירות במשרד השיכון;

"מרפסת שמש", "גינה", "מחסן" – כמשמעותם בחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973;

"עוסק במקרקעין" – עוסק, אשר חל עליו סעיף 8א לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961, ושעסקו בבנייה ומכירת דירות;

"רוכש זכאי" – יחיד, שהתקיימו לגביו כל אלה:

(1) הדירה הנרכשת היא דירתו היחידה; לענין זה "דירה יחידה" – דירת מגורים שהיא דירתו היחידה של הרוכש בישראל ובאזור כהגדרתו בחוק מס ערך מוסף; לענין הגדרה זו יראו דירת מגורים כדירה יחידה גם אם יש לרוכש, נוסף עליה, דירת מגורים שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב בטבת התשנ"ז (1 בינואר 1997), או דירת מגורים שחלקו של הרוכש בה אינו עולה על שליש, ולא הייתה בבעלותו דירה לאחר יום כ"ט בטבת תשנ"ה (1.1.1995), שחלקו בה הוא יותר משליש;

(2) הוא רכש במישרין את מלוא הזכויות בדירת המגורים המזכה;

(3) הוא לא ביצע עסקה לרכישת דירה, לפני יום כ"א אדר ב' התשע"ד (23.3.2014), אשר בוטלה לאחר יום כ"א אדר ב' התשע"ד (23.3.2014) ועד כניסתו לתוקף של חוק זה;

(4) רכישת הדירה איננה מימוש של אופציה לרכישת דירה אשר ניתנה לרוכש לפני יום כניסת החוק לתוקף;

(5) אין בינו ובין המוכר יחסים מיוחדים;

(6) הוא תושב ישראל אשר מתקיימות בו אחת מפסקות המשנה הבאות:

(א) הוא ובן זוגו הורים לילד אחד לפחות, או שהוא הורה במשפחה חד הורית שלו ילד אחד לפחות בחזקתו;

(ב) הוא או בן זוגו מעל גיל 35;

(ג) אין לו בן זוג והוא מעל גיל 35;

(7) הוא מחזיק בתעודת זכאות תקפה כמשמעותה בסעיף 4;

לעניין זה "בן זוג" – נשוי או ידוע בציבור; יראו רוכש ובן זוגו, ולמעט בן זוג הגר בדרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים, למעט ילד נשוי – כרוש אחד.

"רוש מוטב" – רוש זכאי, אשר מתקיים לגביו אחד מאלה-

(1) שירת שירות צבאי או שירות לאומי-אזרחי במשך 18 חודשים לפחות, ואם הוא אישה, 12 חודשים לפחות;

(2) הוכח להנחת דעתו של הגורם המוסמך, כי בקשתו לשרת שירות צבאי נדחתה, ואף בקשתו לשרת שירות לאומי-אזרחי נדחתה, או שבקשתו לשרת שירות לאומי-אזרחי נדחתה, לפי העניין;

(3) הוא זכאי לקצבת נכות כללית בהתאם לחוק הביטוח הלאומי, התשנ"ה-1995 או שהוא בדרגת נכות של 75% לכל הפחות והינו זכאי לקצבת נפגעי עבודה בהתאם לחוק הביטוח הלאומי או לקצבה לפי חוק הנכים (תגמולים ושיקום) התש"ט-1959;

לעניין זה שירות צבאי ושירות לאומי-אזרחי – שירות סדיר בצבא הגנה לישראל או במשמר על פי חוק שירות בטחון, (נוסח משולב), התשמ"ו-1986; "שירות לאומי אזרחי" – כהגדרתו בחוק שירות לאומי-אזרחי, התשע"ד-2014;

"שטח דירה" – כהגדרתו בצו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974;

"שמאי ממשלתי ראשי" – השמאי הממשלתי הראשי במשרד המשפטים, או שמאי מטעמו.

תושב ישראלי – אזרח ישראלי, המתגורר בישראל לפחות שלוש שנים מתוך חמש השנים שקדמו לרכישת הדירה, או לפחות שנים-עשר החודשים מתוך שמונה-עשר החודשים שקדמו לרכישת הדירה, או מי שניתנה לו תעודת עולה.

2. באין הוראה אחרת לפי חוק זה, כל מונח בהוראה בחוק זה יתפרש לפי משמעותו בחוק מס ערך מוסף;

פרשנות

פרק שני: עסקה למכירת דירת מגורים מוטבת

- שיעור אפס על מכירת דירת מגורים מוטבת
3. על עסקה למכירת דירת מגורים מוטבת מעוסק במקרקעין לרוכש מוטב ולרוכש זכאי, יהיה מס ערך מוסף בשיעור אפס ;
- בסעיף זה "מכירה" – למעט השכרה, מקח אגב שכירות, הקניית זכות לשימוש בתמורה, שימוש לצורך עצמי, הפקעה, חילוט או החרמה בתמורה ;
- הוצאת תעודת זכאות
4. (א) רוכש דירת מגורים מוטבת, יפנה לגורם המוסמך בבקשה להנפיק לו תעודת זכאות. לעניין חוק זה "גורם מוסמך" – המנהל הכללי של משרד הבינוי והשיכון או עובד משרד הבינוי והשיכון שהמנהל הכללי של המשרד הסמיכו לעניין זה, או גורם אחר שקבע שר האוצר בהסכמת שר השיכון ; פניה לגורם המוסמך שלפי סעיף זה תיעשה לפי טופס שקבע שר השיכון.
- (ב) זהות הגורם המוסמך תפורסם ברשומות וכן באתרי האינטרנט של משרד הבינוי והשיכון ורשות המסים.
- (ג) עם פנייתו של הרוכש, כאמור בסעיף קטן (א), יפנה הגורם המוסמך למנהל על מנת לקבל חיווי חיובי או שלילי כי הרוכש עומד בתנאים שנקבעו בפסקאות (1)-(4) להגדרת "רוכש זכאי" ; על החלטתו של המנהל יחול פרק שמיני לחוק מיסוי מקרקעין כאילו הייתה שומה ;
- (ד) הגורם המוסמך יבדוק את זכאותו של הרוכש כאמור בפסקה (6) להגדרה "רוכש זכאי" ופסקאות (1)-(3) להגדרת "רוכש מוטב" ;
- (ה) מצא הגורם המוסמך כי הרוכש עומד בתנאים הקבועים בפסקאות (1)-(4) ו-(6) להגדרת "רוכש זכאי", או כי הוא עומד בהגדרת "רוכש מוטב" ינפיק לו בתוך 30 ימים מפנייתו, תעודה רשמית מקורית (להלן – תעודת זכאות), המעידה כי הוא רוכש זכאי או רוכש מוטב. תעודת הזכאות תהיה תקפה למשך 180 ימים בלבד מיום הנפקתה על ידי הגורם המוסמך.
- תנאי לעסקה למכירת דירה החייבת במס בשיעור אפס
5. לא יראו בעסקה למכירת דירת מגורים, כעסקה החייבת במס בשיעור אפס כאמור בסעיף 3, אם מכר הרוכש את זכויותיו בדירה או חלק מהן בתוך חמש שנים מהמועד שבו נמסרה החזקה בדירה, ובלבד שלא יראו השכרה למטרת מגורים בלבד כמכר. לעניין זה "מכירה" – כהגדרתה בחוק מיסוי מקרקעין ;
- דו"ח רוכש על מכירת דירה שחויבה במס בשיעור אפס
6. מכר רוכש את זכויותיו בדירה או חלק מהן בתוך חמש שנים מהמועד שבו נמסרה החזקה בדירה, בניגוד לאמור בסעיף 5, יהיה הרוכש חייב בדיווח על המכירה בטופס שקבע המנהל, בתוך 14 יום ממועד ביצועה, וישלם את המס הנובע מן המכירה, בתוספת הפרשי ריבית והצמדה, עם הגשת הדו"ח כאמור ;

7. איסור התניה על מכירת דירה
- לא יתנה המוכר את מכירת הדירה לרוכש, בכל תנאי שאינו בקשר למחיר הדירה או למועדי התשלום, לרבות לא בתשלום בגין עצם רכישת הזכות לרכוש את הדירה או הצמדות לדירה, רכישת ציוד או שדרוג מפרט הדירה;

פרק שלישי: קביעת מחיר למטר מרובע דירת מגורים

8. פרסום רשימת גושים לעניין ערך מטר מרובע דירתי
- (א) בתוך 21 יום מיום פרסומו של חוק זה תפורסם באתר האינטרנט של משרד השיכון, רשימה של גושים, שבהם תבוצע בדיקה יזומה לצורך קביעת ערך מטר מרובע דירתי

(ב) חלף המועד האמור בפסקה (א), רשאי מי שהוא בעל זכות בקרקע הנכללת בגוש מסוים לפנות לגורם המוסמך, בבקשה להוסיף את הגוש האמור לרשימת הגושים שפורסמה, ובלבד שהוגשה בקשה להיתר בניה עבור דירת מגורים בבניה רוויה בקרקע האמורה. פניה לגורם המוסמך שלפי סעיף זה תיעשה לפי טופס שקבע שר השיכון;

(ג) הוגשה בקשה כאמור בפסקה (ב), יבדוק הגורם המוסמך כי התקיימו התנאים הקבועים באותה פסקה. מצא הגורם המוסמך כי התקיימו התנאים, יוסיפו לרשימת הגושים הכל בתוך 21 ימים מיום שהתקבלה הבקשה כאמור בסעיף קטן (ב).

(ד) החלטת הגורם המוסמך בבקשה כאמור בסעיף קטן (ב) תומצא לפונה בתוך 21 יום מיום קבלת הבקשה.

9. קביעת ערך מטר מרובע דירתי
- (א) ערך מטר מרובע דירתי לצד כל גוש ברשימת הגושים יפורסם בתוך 45 ימים מיום פרסומו של חוק זה, ובתוך 90 ימים מיום שהוגשה פניה כאמור בסעיף 8(ב);

(ב) ערך מטר מרובע דירתי הוא תוצאת אומדן ערך מטר מרובע גולמי, כפי שנקבע בסעיף 10, כשהוא מחולק ב-110%;

(ג) ערך מטר מרובע דירתי כאמור בסעיף קטן (א) יעודכן ביום 1 במרץ בשנת 2016 ובכל שנה שאחריה ויפורסם במועדים אלו ברשימת הגושים.

(ד) ערך מטר מרובע דירתי לא יהווה ראיה בהליכים שעניינם שומת מקרקעין, לרבות הליכים שלפי קביעת פיצויים שלפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, היטלי השבחה, מס שבח ומס רכישה, קביעת פיצויים שמכח פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, ופיצויים שלפי החוק לתיקון דיני רכישה לצרכי ציבור, התשכ"ט-1969.

(ה) ערך מטר מרובע דירתי וערך מטר מרובע גולמי ייקבעו בהתאם להוראות חוק זה ומבלי להביא בחשבון מאפיינים נוספים אחרים שיכול ויש בהם כדי להשפיע על ערכם של מקרקעין.

ערך מטר מרובע 10. (א) ערך מטר מרובע גולמי ייקבע לכל גוש בנפרד לפי ממוצע נתונים המצויים בידי הממונה אודות מחירים שדווחו בעסקאות מכר של דירות מגורים חדשות אשר בוצעו בתקופה של שנתיים המסתיימת ביום ה-31 בדצמבר אשר קדם למועד פרסום ערך מטר מרובע דירתי, כאמור בסעיף 9(א) או מועד עדכונו, כאמור בסעיף 9(ג), לפי העניין (להלן: "התקופה הקובעת"), כאשר מחיר כל עסקה על פי הנתונים כאמור מחולק בשטח הדירה, ובלבד שהתקיימו לגבי הגוש כל אלה:

(1) בגוש האמור נמכרו עשר דירות או יותר על פי נתוני הממונה; לעניין זה- "דירה" – דירת מגורים ששטחה בין 60 ל-140 מטר מרובע, הכוללת בין שלושה לחמישה חדרים, ומחירה עלה על 500 אלף ₪, אך לא עלה על 3.5 מיליון ₪, כולל מס ערך מוסף.

(2) בתקופה הקובעת בוצעו עסקאות בשתי חלקות שונות בגוש לפחות.

(3) הפער בין הערך הגבוה ביותר לנמוך ביותר למטר מרובע גולמי, על פי נתוני העסקאות בגוש, אינו עולה על 25%, לאחר קיזוז ערכי הקיצון של עשירון 1 ועשירון 10;

(4) נותרו בגוש לפחות 8 עסקאות העומדות בתנאים הרשומים בפסקאות (1)-(3).

(ב) לא התקיימו התנאים כאמור בסעיף קטן (א), ייקבע ערך מטר מרובע גולמי לגוש לפי ממוצע נתונים המצויים בידי הממונה כאמור, בצירוף נתונים המצויים בידי המנהל, אודות מחירים שדווחו בעסקאות למכירת דירות מגורים שבוצעו בתקופה הקובעת, כאשר מחיר כל עסקה על פי הנתונים כאמור מחולק בשטח הדירה, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(1) בניית הדירות נשוא העסקאות הסתיימה בתוך תקופה של שבע שנים עובר ליום האחרון בתקופה הקובעת (להלן: "המועד הקובע")

(2) לאחר שהתקיימו כל התנאים כאמור בפסקאות (1)-(3) בסעיף קטן (א) נותרו בגוש האמור לפחות עשר עסקאות למכירת דירות מגורים שבוצעו בתקופה הקובעת.

(ג) לצורך קביעת ערך מטר מרובע גולמי כאמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) יותאמו המחירים שדווחו בעסקאות למכירת דירות מגורים שבוצעו בתקופה הקובעת, להפרשי הצמדה למדד "מחירי דירות בבעלות דיירים" המפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בין מועד ביצוע העסקה למועד הקובע.

(ד) לא התקיימו התנאים כאמור בסעיף קטן (ב), יקבע ערך מטר מרובע גולמי לגוש כאמור להלן:

(1) בגושים אשר נמצא כי נותרו בהם פחות מעשר עסקאות לאחר שהתקיימו כל התנאים כאמור בפסקאות (1)-(3) בסעיף קטן (א) -

(א) יקבע ערך מטר מרובע גולמי לגוש, באמצעות חישוב כאמור בסעיף קטן (ב) הכולל גם נתוני עסקאות אשר בוצעו בכל גושים הגובלים בגוש האמור.

(ב) לא ניתן היה לקבוע את הערך למטר מרובע גולמי כאמור בפסקה (א), או שמצא השמאי הממשלתי כי הערך המתקבל אינו סביר באופן מובהק, יקבע השמאי הממשלתי ערך מטר מרובע גולמי לגוש על פי עקרונות וכללי שומה מקובלים.

(2) בגושים בהם הפער למטר מרובע בין הערך הגבוה ביותר לנמוך ביותר עולה על 25% -

(א) יקבע ערך מטר מרובע גולמי לגוש על פי קביעת השמאי הממשלתי הראשי, על ידי קיזוז ערכי קיצון של עשירונים 2, 9, או על ידי פיצול הגוש למתחמי משנה נפרדים לפי החלטת השמאי הממשלתי הראשי. פיצול כאמור יעודכן ברשימת הגושים כאמור בסעיף 6

(ב) לא ניתן היה לקבוע את הערך למטר מרובע גולמי כאמור בפסקה (א), או שמצא השמאי הממשלתי כי הערך המתקבל אינו סביר באופן מובהק, יקבע השמאי הממשלתי ערך מטר מרובע גולמי לגוש על פי עקרונות וכללי שומה מקובלים.

(ה) בכל מקרה אחר בו לא ניתן היה לקבוע ערך מטר גולמי לפי סעיפים קטנים (א) או (ב), יקבע השמאי הממשלתי מחיר מטר מרובע גולמי לגוש על פי עקרונות וכללי שומה מקובלים.

(ו) על קביעת ערך למטר גולמי שנעשתה על ידי השמאי הממשלתי הראשי על פי עקרונות וכללי שומה מקובלים, כאמור בסעיפים קטנים (ד) ו-(ה) ניתן יהיה לערור בפני ועדת ההשגות, כהגדרתה בפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943

פרק רביעי: ביצוע, גבייה וקנסות

11. שר האוצר ממונה על חוק זה ורשאי הוא לקבוע בתקנות הוראות למניעת סמכות להתקין תקנות ניצול ושימוש לרעה בחוק זה וכן כללים ותיאומים לביצוע החוק, לרבות כללים להנפקת תעודת זכאות באמצעי מגנטי;

חייב במס או כפל 12. (א) דיווח עוסק כי מכר דירת מגורים החייבת במס בשיעור אפס והמנהל מס מצא כי מכירת הדירה הייתה חייבת בשיעור מס מלא, יחויב העוסק בתשלום המס.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א)-

(1) דיווח עוסק כי מכר דירת מגורים החייבת במס בשיעור אפס והרוכש מכר את הדירה בתוך חמש שנים ממועד מסירת החזקה ולא פעל כאמור בסעיף 6, יראו את הרוכש כ"חייב במס" לעניין פרק י"ב בחוק מס ערך מוסף, ואת הדו"ח כאמור בסעיף 6, כדו"ח תקופתי;

(2) דיווח עוסק כי מכר דירת מגורים החייבת במס בשיעור אפס והמנהל מצא כי הרוכש הציג לעוסק מסמך הנחזה להיות תעודת זכאות מקורית, או פעל שלא בתום לב לצורך קבלת תעודת זכאות, או שעשה שימוש בה בניגוד להוראות חוק זה- יהיה הרוכש חייב בתשלום כפל המס הנובע ממכירת הדירה; לעניין זה יחול סעיף 50 (ב) לחוק מס ערך מוסף בשינויים המחויבים.

(3) דיווח עוסק כי מכר דירת מגורים החייבת במס בשיעור אפס והמנהל מצא כי העוסק פעל שלא בתום לב לצורך הצגת הדירה ודיווח על מכירתה כדירה מוטבת, יהיה חייב העוסק בתשלום כפל המס הנובע ממכירת הדירה; לעניין זה יחול סעיף 50 (ב) לחוק מס ערך מוסף בשינויים המחויבים.

תנאי לתוקף עסקה 13. דירת מגורים אשר דווח ושולם על מכירתה מס בשיעור אפס על אף שלא הייתה "דירת מגורים מוטבת" או שלא נרכשה על ידי רוכש זכאי או מוטב- תוקף המכירה של זכויות בה, כאמור בסעיף 16 לחוק מיסוי מקרקעין מותנה בתשלום המס בשל מכירת הדירה. שולם עליה מס בשיעור אפס

המס -שעבוד על 14. על חוב מס כאמור בסעיף 13, יחול סעיף 11א לפקודת המסים (גביה). מקרקעי הסרבן

הצהרה 15. מוכר דירת מגורים מזכה ורוכש דירה כאמור יצרפו להצהרות המוגשות לפי סעיפים 73(א) ו-73(ג) לחוק מיסוי מקרקעין הצהרות, לעניין היותה של העסקה חייבת במס בשיעור אפס לרבות לעניין העדר יחסים מיוחדים ביניהם, והרוכש יצרף להצהרתו את תעודת הזכאות המקורית.

16. עשה אדם אחד מהמעשים המפורטים להלן במטרה להתחמק או להשתמט מתשלום מס, או לעזור לאדם אחר להתחמק או להשתמט מתשלום מס דינו- מאסר 5 שנים או כפל הקנס הקבוע בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין, התשל"ז-1977 :

- (1) הציג לעוסק במקרקעין מסמך מזויף הנחזה כתעודת זכאות;
- (2) מסר ידיעה כוזבת או מסר מסמך אחר הכולל ידיעה כאמור בקשר לדירת המגורים המוטבת;
- (3) מסר ידיעה כוזבת או מסר מסמך אחר הכולל ידיעה כאמור בקשר לבקשה שהגיש לקבלת תעודת זכאות לפי סעיף 4(א);
- (4) פעל בניגוד לאמור בסעיף 7 לחוק זה;

17. תחולת הוראות מחוק מס ערך מוסף באין הוראה אחרת לפי חוק זה, יחולו הוראות חוק מס ערך מוסף, בשינויים המחויבים, לגבי מס בשיעור אפס על עסקה למכירת דירת מגורים מוטבת, כאמור בחוק זה, כאילו נקבע שיעור אפס על עסקה כאמור בחוק מס ערך מוסף.

18. אי תחולת החוק הוראות חוק זה לא יחולו על עסקאות למכירת דירות בהתאם להחלטת מועצי מקרקעי ישראל מספר 1295 מיום י"ז בחשוון התשע"ד (21 באוקטובר 2013), או החלטה דומה אחרת הקובעת הנחות במחיר הקרקע.

19. תחילה והוראת שעה (א) תחילתו של חוק זה ביום פרסומו, והוא יחול על עסקאות למכירת דירות מגורים מוטבות לרוכשים זכאים או מוטבים החל מיום הפרסום ואילך.

(ב) על אף האמור בסעיף 10, תהיה התקופה הקובעת לעניין ערך מטר מרובע דירתי, טרם עדכנו כאמור בסעיף 9(ג) – התקופה שמיום 1 בינואר 2012 ועד 31 במרץ 2014.

20. תיקון חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, בסעיף 69 א - מוסף

(1) אחרי סעיף קטן (ב) יבוא-

"(ב1) המנהל רשאי לקבוע פרטים נוספים החייבים בפירוט בדו"ח תקופתי לעוסק אשר בתקופת הדו"ח מכר דירת מגורים מוטבת, כהגדרתה בחוק מס ערך מוסף (הטבה במס בעסקה לרכישת דירת מגורים מוטבת), התשע"ד-2014 ;

(2) בסעיף קטן (ז), אחרי פסקה (3) יבוא -

"(4) מוכר "דירת מגורים מוטבת" כהגדרתה בחוק מס ערך מוסף (הטבה במס בעסקה לרכישת דירת מגורים מוטבת), התשע"ד-2014";

תיקון חוק מיסוי 21. בחוק מיסוי מקרקעין, בסעיף 105, אחרי סעיף קטן (א) יבוא -
מקרקעין

"(1א) על אף האמור בסעיף קטן (א), מותר לגלות לגורם המוסמך מידע כאמור בסעיף 4(ג) לחוק מס ערך מוסף (הטבה במס בעסקה לרכישת דירת מגורים מוטבת), התשע"ד-2014.