

הצעת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס בשל עיכוב בבנייה למגורים) (תיקון מס' 75), התשע"ג-2012

הוספת פרק שישי² 1. בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963¹, לפני פרק שביעי יבוא:

"פרק שישי 2: מס בשל עיכוב בבנייה למגורים

הגדרות 72יב. בפרק זה –

"איגוד בעל זכויות בנייה למגורים" – איגוד שעבר המועד הקובע היה בעל זכות במקרקעין, לבדו או יחד עם איגוד בשליטתו, במקרקעין שעל פי התכנית החלה עליהם באותו מועד, מותרת בהם בנייה של מאתיים דירות מגורים לפחות, במצטבר, שטרם הוחל בבנייתן; לעניין זה יובאו בחשבון גם מקרקעין שהתכנית החלה עליהם מתירה גם ייעודים או שימושים אחרים ובלבד שעיקר ייעודה למגורים;

דבריו הסבר

עליהם לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, מאפשרת הוצאת היתר בנייה ובניית דירות מגורים, וזאת כדי לעודד בנייה על אותם מקרקעין ובכך להגדיל את היצע הדירות למגורים ולהוריד את מחירי הדירות.

מכיוון שתכליתו של החוק המוצע להגדיל את היצע דירות המגורים מוצע להטיל את המס רק על מקרקעין המהווים חלק ממלאי משמעותי של מקרקעין לבנייה. אשר על כן מוצע לקבוע כי המס יחול רק על מקרקעין שהיו ערב תחילתו של החוק המוצע בבעלותו של איגוד המחזיק, לבדו או ביחד עם איגוד בשליטתו, מאתיים יחידות דירות לפחות, במצטבר.

המס המוצע יהיה בשיעור שבין 0% ל-10% ויגזור ממועד המכירה וממצב המקרקעין בעת המכירה.

נוסף על כך כדי להביא לכך שהמס המוצע אכן יתמך חברות לפתח מקרקעין ולבנות עליהם דירות מגורים, אך מנגד לא יפגע בחברות אשר אינן יכולות לפתח או לבנות כאמור בשל מגבלות החלות על המקרקעין המונעות זאת מהן, מוצע לקבוע כי אם התקיימה במקרקעין מגבלה כאמור לא תובא בחשבון תקופת המגבלה לצורך חישוב שיעור המס.

סעיף 1 לסעיף 72 המוצע

להגדרה "איגוד בעל זכויות בנייה למגורים" – כאמור לעיל בחלק הכללי של דברי ההסבר, מכיוון שתכליתו של החוק המוצע להגדיל את היצע דירות המגורים, מוצע להטיל את המס רק על מקרקעין המהווים חלק ממלאי משמעותי של מקרקעין לבנייה. אשר על כן מוצע לקבוע כי המס יחול רק על מקרקעין שהיו ערב תחילתו של החוק המוצע בבעלותו של איגוד המחזיק, לבדו או ביחד עם איגוד בשליטתו, מאתיים יחידות דירות לפחות, במצטבר.

כללי

ביום י"א בתשרי התשע"ב (9 באוקטובר 2011) החליטה הממשלה, בהחלטה מס' 3756, לאמץ את עיקרי המלצות הוועדה לשינוי כלכלי-חברתי, שמינה ראש הממשלה בראשותו של פרופסור מנואל טרכטנברג, ושחבריה היו נציגים של משרדי הממשלה, נציגי האקדמיה ונציגי ציבור (להלן – הוועדה או ועדת טרכטנברג), ולבצע בהקדם את הפעולות הנדרשות ליישומן.

המלצות הוועדה הנוגעות לתחומים שונים חולקו לארבעה פרקים עיקריים – דיוור, יוקר המחיה והתחרותיות, שירותים חברתיים ומסים.

בפרק הדיוור, ציינה הוועדה, כי במציאות הקיימת בישראל, מספר קטן של חברות קבלניות או שעיסוקן בבנייה מחזיקות במלאי קרקעות רב, שהן קרקעות הזמינות לבנייה למגורים, דבר המונע תחרות בשוק הנדל"ן ותורם לעליית המחירים. קרקעות אלה מצויות, לעתים קרובות, באזורי ביקוש, ומסיבות שונות פוטנציאל הבנייה בהן אינו ממומש. אחת הסיבות לכך היא רצונן של החברות לבנות ולמכור דירות בקצב מבוקר ובכך לשלוט על המחיר שבו יימכרו. לפיכך המליצה הוועדה על הטלת מס בשל עיכוב בנייה למגורים (להלן – מס עיכוב בנייה או המס).

ביום כ"ד באדר התשע"ב (18 במרס 2012) החליטה הממשלה, בהחלטה מס' 4431, לאמץ את המלצות פרק הדיוור בעניין מס עיכוב בנייה. הצעת חוק זו באה בהמשך להחלטת הממשלה כאמור.

בהצעת חוק זו מוצע לתקן את חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן – החוק) ולהטיל מס עיכוב בנייה על מכירת זכות במקרקעין שהתכנית החלה

¹ ס"ח התשכ"ג, עמ' 156; התשע"ב, עמ' 521.

"המועד הקובע" – יום תחילתו של חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס בשל עיכוב בבנייה למגורים) (תיקון מס' 75), התשע"ג-2012;

"מקרקעין לבנייה" – מקרקעין שדירות המגורים שניתן לבנות עליהם הובאו במניין דירות המגורים לעניין קביעת איגוד כ"איגוד בעל זכויות בנייה למגורים";

"תכנית" – תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965², שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה.

272. דיג. (א) במכירת זכות במקרקעין, במועד הקובע או לאחריו, במקרקעין לבנייה, יוטל על המוכר מס בשל עיכוב בבנייה למגורים בשיעור משווי הזכות הנמכרת, כמפורט להלן, לפי העניין (בפרק זה – מס עיכוב בנייה):

(1) נמכרה הזכות במקרקעין עד תום שלוש שנים מהמועד הקובע – 0%;

(2) נמכרה הזכות במקרקעין לאחר תום שלוש שנים מהמועד הקובע עד תום ארבע שנים מהמועד האמור – 1%;

(3) נמכרה הזכות במקרקעין לאחר תום ארבע שנים מהמועד הקובע עד תום חמש שנים מהמועד האמור – 6%;

(4) נמכרה הזכות במקרקעין לאחר תום חמש שנים מהמועד הקובע – בשיעור של 10%.

(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א), במכירת זכות במקרקעין כאמור באותו סעיף קטן בדירת מגורים כהגדרתה בסעיף 9(ג), יוטל מס עיכוב בנייה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כמפורט להלן, לפי העניין:

ד ב ר י ה ס ב ר

לסעיף 272 המוצע

לסעיפים קטנים (א) ו-(ב)

מוצע לקבוע כי במכירת זכות במקרקעין, ביום תחילתו של החוק המוצע (להלן – המועד הקובע) או לאחריו, במקרקעין לבנייה, יוטל על המוכר מס בשיעור משווי הזכות הנמכרת. מקרקעין לבנייה "ייצבעו" וכאשר הם יימכרו לראשונה לאחר המועד הקובע יחול עליהם המס המוצע בשיעור שבין 0% ל-10%, בהתאם לסוג הזכות הנמכרת. כך, מכירת קרקע שלא בנויות עליה דירות מגורים כהגדרתן בסעיף 9(ג) לחוק, תתחייב בשיעורי מס גבוהים יותר ממכירת דירת מגורים, הואיל ומכירת דירות מגורים מגשימה את התכלית להגדיל את היצע הדירות למגורים. כמו כן יושפע שיעור המס המוצע ממשך הזמן שחלף מיום

נוסף על כך בא החוק המוצע לעודד פיתוחן של קרקעות שהליכי התכנון לגביהן הושלמו. לכן מוצע לקבוע כי המס יוחל רק על מקרקעין שחלה לגביהם תכנית אשר ניתן להוציא מכוחה היתר בנייה.

כמו כן מוצע לקבוע כי במניין הדירות יימנו רק דירות שטרם הוחל בבנייתן. זאת מכיוון שביחס לדירות שהוחל בבנייתן אין צורך ביצירת תמריצים לבנייה.

להגדרה "מקרקעין לבנייה" – מוצע לקבוע מהם המקרקעין שעל מכירת הזכויות בהם יוטל המס, והם אותם המקרקעין שהדירות שניתן לבנות עליהם הובאו בחשבון לצורך קביעת איגוד כ"איגוד בעל זכויות בנייה למגורים" כהגדרתו המוצעת.

² ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

(1) נמכרה הזכות במקרקעין עד תום שלוש שנים מהמועד הקובע – 0%;

(2) נמכרה הזכות במקרקעין לאחר תום שלוש שנים מהמועד הקובע עד תום ארבע שנים מהמועד האמור – 0.5%;

(3) נמכרה הזכות במקרקעין לאחר תום ארבע שנים מהמועד הקובע עד תום חמש שנים מהמועד האמור – 3%;

(4) נמכרה הזכות במקרקעין לאחר תום חמש שנים מהמועד הקובע – 6%.

(ג) הוראות סעיף זה לא יחולו על מכירת זכות במקרקעין כאמור בסעיפים קטנים (א) או (ב) בלא תמורה או לקרוב כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה, ואולם במכירת הזכות בידי מי שקיבל אותה בלא תמורה או בידי הקרוב, לפי העניין, יחולו הוראות סעיף זה כפי שהיו חלות אילו נמכרה הזכות בידי מי שממנו נתקבלה.

(ד) התירה התכנית החלה על המקרקעין לבנייה גם ייעודים או שימושים אחרים, יובא בחשבון לצורך חישוב מס עיכוב בנייה לפי סעיף זה, שווי החלק המיועד למגורים, בלבד.

(ה) מס עיכוב בנייה לא יוטל יותר מפעם אחת על אותם מקרקעין לבנייה.

השהיית התקופות 72 יד. (א) על אף הוראות סעיף 72ג, התקופות המנויות להלן לא יחשבו שיעור המס לחישוב שיעור המס יובאו במניין התקופות האמורות בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) של הסעיף האמור:

ד ב ר י ה ס ב ר

לסעיף קטן (ה)

מוצע לקבוע כי מס עיכוב בנייה לא יוטל יותר מפעם אחת על אותם מקרקעין לבנייה. בהתאם להוראה זו יוטל מס לעיכוב בנייה רק על מכירת מקרקעין לבנייה הנעשית לראשונה במועד הקובע או לאחריו. לעניין זה יובהר כי גם מס בשיעור של 0% ייחשב כמס שהוטל.

לסעיף 72 המוצע

לסעיף קטן (א)

כדי למנוע מצב שבו יוטל מס עיכוב בנייה במקרים שבהם קיימת מגבלה המונעת מבעל הזכות במקרקעין, מנסיבות שאינן תלויות בו, לקבל היתר בנייה או לבנות לאחר קבלת ההיתר, מוצע לקבוע כי התקופה שבה קיימת מגבלה כאמור לא תובא במניין התקופות הקבועות בסעיף 72 המוצע לצורך חישוב שיעור המס (להלן – התקופות לחישוב המס). ואולם מוצע לקבוע כי במקרים שבהם יש בידי אחר אמצעים לבניית דירות מגורים ועל כן מכירת הזכות במקרקעין לאחר תסיר את המגבלה כאמור, לא יושהו התקופות לחישוב המס.

כניסת החוק המוצע לתוקף ועד למכירת המקרקעין לבנייה, כך שבשלוש השנים הראשונות יחול מס בשיעור של 0%, וזאת כדי לאפשר לאיגודים לבנות דירות למגורים ובכך להגשים את תכלית החקיקה, ולאחר מכן יעלה שיעור המס באופן מדורג.

לסעיף קטן (ג)

מוצע, כי מכירות בלא תמורה ומכירות בין קרובים לא ייחשבו כמכירה לעניין הטלת מס עיכוב בנייה. במכירות אלה ייכנס הרוכש בנעלי המוכר וכאשר ימכור את הזכות במקרקעין שקיבל, יחולו עליו הוראות החוק המוצע והוא ימוסה במס המוצע כפי שהיה ממוסה המוכר אילו הוא שמר את הזכות.

לסעיף קטן (ד)

מוצע לקבוע כי במקרה שבו מתירה התכנית החלה על מקרקעין לבנייה גם ייעודים או שימושים אחרים, יובא בחשבון לצורך חישוב המס, רק שווי החלק המיועד למגורים, וזאת מכיוון שתכלית החוק המוצע לעודד בנייה למגורים.

- (1) תקופה שבה התקיימה במקרקעין לבנייה מגבלה המונעת מבעל הזכות במקרקעין, מנסיבות שאינן תלויות בו, לקבל היתר בנייה או לבנות לאחר קבלת ההיתר, ובלבד שאין במכירת המקרקעין לאחר כדי להסיר את המגבלה כאמור;
- (2) תקופה שבה נקט בעל הזכות במקרקעין, במקרקעין לבנייה, פעולות להגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים, מהסוג שקבע המנהל בכללים.
- (ב) שר האוצר רשאי לקבוע מגבלות נוספות שבהתקיימן יושהו התקופות האמורות בסעיף 72(א) ו-(ב), לתקופות שיקבע.
- 72טו. שונה ייעוד מקרקעין לבנייה מבנייה למגורים לייעוד אחר, בטרם מכירת הזכות במקרקעין באותם מקרקעין, לא יחול מס עיכוב בנייה על מכירת הזכות כאמור.
- 72טז. מס עיכוב בנייה לא יותר בניכוי בחישוב השבח לפי חוק זה ובחישוב ההכנסה החייבת לפי הפקודה.
- 72ז. (א) איגוד בעל זכויות בנייה למגורים יגיש למנהל, בתוך 120 ימים מהמועד הקובע, או במועד הגשת הצהרה לפי סעיף קטן (ב), לפי המוקדם, הצהרה בכתב, בטופס שיקבע המנהל, ובה פירוט לגבי זכויותיו במקרקעין, לבד או יחד עם איגוד בשליטתו, במקרקעין לבנייה.

שינוי ייעוד

שלילת ניכוי

הצהרה לעניין מקרקעין לבנייה

ד ב ר י ה ס ב ר

לסעיף 72טז המוצע

מכיוון שתכליתו של מס עיכוב בנייה ליצור תמריץ כלכלי לבניית דירות למגורים, מוצע לקבוע כי המס האמור לא יותר בניכוי בחישוב השבח לפי החוק ובחישוב ההכנסה החייבת לפי פקודת מס הכנסה.

לסעיף 72ז המוצע

לסעיף קטן (א)

מוצע לקבוע כי איגוד בעל זכויות בנייה למגורים יגיש למנהל, בתוך 120 ימים מהמועד הקובע, או במועד הגשת ההצהרה כמוצע בסעיף קטן (ב), לפי המוקדם, הצהרה בכתב, בטופס שיקבע המנהל, ובה פירוט לגבי זכויות במקרקעין שיש לו במקרקעין לבנייה, וזאת כדי שיהיה ניתן "לצבוע" את המקרקעין לבנייה שהיו בידו האיגוד, לבדו או ביחד עם איגוד בשליטתו, ערב המועד הקובע, גם אם נמכרו לאחר תקופה ארוכה.

עוד מוצע לקבוע כי התקופה שבה ננקטו פעולות להגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים, מהסוג שקבע המנהל בכללים, לא תובא גם היא בחשבון לצורך חישוב התקופות לחישוב המס, וזאת במטרה למנוע הטלת מס מקום שבו מוגשמת תכלית החקיקה – עידוד בניית דירות מגורים.

לסעיף קטן (ב)

מוצע להסמיך את שר האוצר לקבוע בתקנות מגבלות נוספות על אלה הקבועות בסעיף קטן (א), שבהתקיימן יושהו התקופות המנויות בסעיף 72 המוצע, לתקופות שיקבע.

לסעיף 72טו המוצע

מוצע לקבוע כי במקרים שבהם שונה ייעוד המקרקעין מבנייה למגורים לייעוד אחר, בטרם נמכרו המקרקעין לבנייה, לא יחול מס עיכוב בנייה על מכירתם, מכיוון שבמקרה זה הטלת המס לא תגשים את המטרה של עידוד בנייה למגורים.

(ב) המוכר זכות במקרקעין, במקרקעין לבנייה, כאמור בסעיף 72 יגיש למנהל הצהרה בדבר מכירת הזכות כאמור בטופס שיקבע המנהל, יחד עם ההצהרה לפי סעיף 73.

דין מס עיכוב בנייה 72 יח. דין מס עיכוב בנייה כדין מס, לעניין הצהרה, שומה, תשלום המס וגבייתו, למעט לעניין פטור ממס.

כללים ותיאומים 72 יט. שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע כללים ותיאומים ככל הנדרש לביצוע הוראות פרק זה.

ד ב ר י ה ס ב ר

לסעיף 72 יח המוצע

מוצע להבהיר, כי דין מס עיכוב בנייה כדין מס, וזאת לעניין הצהרה, שומה, גבייה ותשלום המס. עם זאת מוצע להבהיר כי אין בהוראה האמורה כדי להחיל על מס עיכוב בנייה הוראות פטור החלות על מסים אחרים.

לסעיף קטן (ב)

מוצע לקבוע כי המוכר זכות במקרקעין לבנייה, יגיש למנהל, יחד עם ההצהרה שהוא מגיש לפי סעיף 73 לחוק לעניין מס שבח ומס רכישה, הצהרה נוספת, בטופס שיקבע המנהל, בדבר מכירת הזכות, וזאת לשם אכיפת הוראות החוק המוצע.