

**הצעת חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תיקון מס' 60),
התשס"ז-2007**

1. הוספת פרק חמישי 5
בחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963¹ (להלן – החוק העיקרי), אחרי סעיף 49 לא יבוא:

"פרק חמישי 5: פטור במכירת זכות במקרקעין שתמורתה מושפעת מזכויות בניה לפי תמ"א 38

הגדרות 49לב. בפרק זה –

"זכויות בניה לפי תכנית החיזוק" – זכויות לבניה נוספת שהוקנו לפי הוראות תוכנית החיזוק;

"מס מכירה" – כהגדרתו בסעיף 72ג;

"שירותי בניה לפי תכנית החיזוק" – כל אחד מאלה, לפי הוראות תכנית החיזוק;

(1) חיזוק של מבנה שלגביו ניתנו זכויות בניה לפי תכנית החיזוק (בהגדרה זו – מבנה), מפני רעידות אדמה;

(2) הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה;

(3) התקנת מעלית במבנה;

(4) עיצוב המבנה ושיפוץ;

"תכנית החיזוק" – תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38).

ד ב ר י ה ס ב ר

מטרתו העיקרית של התיקון המוצע בהצעת חוק זו היא לעודד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה באמצעות מתן פטור ממס שבח מקרקעין וממס מכירה במכירת זכות במקרקעין שתמורתה מושפעת מזכויות בניה שניתנו לפי תכנית החיזוק, כאמצעי מימון לביצוע עבודות החיזוק.

סעיף 1 מוצע לתקן את חוק מיסוי מקרקעין ולהוסיף בו את פרק חמישי 5 שעניינו פטור ממס שבח מקרקעין וממס מכירה, במכירת זכות במקרקעין שתמורתה מושפעת מזכויות לבניה נוספת שהוקנו לפי תכנית החיזוק, וזאת לאור החשיבות שבביצוע חיזוק של מבנים מפני רעידות אדמה בהתאם לתכנית החיזוק.

לסעיף 49לב המוצע

מוצע לקבוע הגדרות למונחים שנעשה בהם שימוש בחוק המוצע, אשר בחלקן מפנות להגדרות הקיימות בחוק מיסוי מקרקעין ובחלקן יהיו הגדרות מיוחדות להצעת חוק זו.

כללי במסגרת ההיערכות הכוללת של מדינת ישראל לאפשרות של רעידות אדמה, התקבלה ביום ט"ז באדר ב' התשס"ה (27 במרס 2005) החלטת ממשלה המאשרת את תכנית המיתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה – תמ"א 38 (להלן – תכנית החיזוק). מטרתה של תכנית זו היא ליצור כלים המיועדים להקל על ביצוע חיזוקם של מבנים כאמור וכן לעודד בעלי בתים לחזק את נכסיהם ולשפר את עמידותם מפני רעידות אדמה.

במועד אישורה של תכנית החיזוק, החליטה הממשלה על הקמת ועדת מנכ"לים אשר תבחן את הצעדים המשלימים הנחוצים ליישום התכנית. המלצות הוועדה הוגשו לממשלה ואושרו על ידה בהחלטה מס' רעד/1 מיום כ"ו באב התשס"ז (20 באוגוסט 2006). בין השאר המליצה הוועדה על תיקון חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן – חוק מיסוי מקרקעין).

¹ ס"ח התשכ"ג, עמ' 405; התשס"ו, עמ' 226

פטור ממס וממס מכירה במכירה שתמורתה מושפעת מזכויות בניה לפי תכנית החיזוק (בסעיף זה – הזכות הנמכרת), תהיה פטורה ממס וממס מכירה, עד גובה שוויין של זכויות הבניה כאמור, ובלבד שהתקיימו שניים אלה:

(1) התמורה בעד המכירה ניתנה בשירותי בניה לפי תכנית החיזוק;

(2) בוצע חיזוק של המבנה שלגביו ניתנו זכויות בניה לפי תכנית החיזוק, מפני רעידות אדמה, בהתאם להוראות תכנית החיזוק.

(ב) תמורה בעד מכירה כאמור בסעיף קטן (א) שניתנה שלא בשירותי בניה לפי תכנית החיזוק, יראו אותה כדמי מכר של זכות אחרת במקרקעין אשר שווי רכישתה הוא חלק יחסי משווי הרכישה של הזכות הנמכרת, כיחס שבין התמורה האמורה לבין שווי הזכות הנמכרת, ובהתאם לכך ייוחסו גם הניכויים והתוספות.

סייג לפטור 49ל. הוראות פרק זה לא יחולו על מכירת זכות במקרקעין, במקרקעין המהווים מלאי עסקי בידי המוכר כהגדרתו בסעיף 85 לפקודה.

פטור נוסף 49ל. מוכר זכאי לפטור כאמור 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 1.

2. פרק חמישי 5 לחוק העיקרי בנוסחו בחוק זה, יחול על מכירת זכות במקרקעין שנעשתה תחילה ביום ט' באייר התשס"ה (18 במאי 2005) ואילך.

ד ב ר י ה ס ב ר

לסעיף 49ל המוצע

מוצע לקבוע סייג לפטור לפי פרק זה ולפיו לא יינתן פטור כאמור לגבי מבנה המהווה מלאי עסקי, כהגדרתו בסעיף 85 לפקודת מס הכנסה, וזאת לאור התכלית המונחת ביסוד הפטור, כמפורט לעיל.

לסעיף 49ל המוצע

מוצע לקבוע כי הפטור לפי פרק חמישי 5 המוצע לא ישלול פטור אחר ממס, כגון הפטור במכירת דירות מגורים בהתאם לתנאי פרק חמישי 1.

סעיף 2 מוצע לקבוע כי תחילתו של פרק חמישי 5 לחוק העיקרי בנוסחו בחוק המוצע תהא ביום ט' באייר התשס"ה (18 במאי 2005), הוא מועד פרסומה של ההודעה על אישור תכנית החיזוק בידי הממשלה (ההודעה פורסמה ב"פ התשס"ה, בעמ' 2640).

לסעיף 49ל המוצע

בסעיף קטן (א) מוצע לקבוע כי מכירת זכות במקרקעין שהתמורה המשתלמת בעדה מושפעת מזכויות לבניה נוספת שהוקנו לפי תכנית החיזוק, תהיה פטורה ממס שבח מקרקעין וממס מכירה עד גובה שוויין של זכויות הבניה האמורות, ובלבד שלא שולמה בשל אותה מכירה תמורה בכסף, או בשווה כסף שאינם שירותי בניה לפי תכנית החיזוק, ושבמבנה נעשה חיזוק מפני רעידות אדמה בהתאם להוראות תכנית החיזוק. לפי המוצע, "שירותי בניה לפי תכנית החיזוק" הם כל אחד מאלה: חיזוק המבנה שלגביו ניתנו זכויות בניה לפי תכנית החיזוק, מפני רעידות אדמה, הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה, התקנת מעלית בו או עיצוב המבנה ושיפוץ.

בסעיף קטן (ב) מוצע לקבוע כי על חלק מזכויות הבניה שבעדן שולמה תמורה בכסף או בשווה כסף שאינם שירותי בניה לפי תכנית החיזוק כאמור לעיל, יחול חיוב במס שבח מקרקעין ובמס מכירה.