

הצעת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 104), התשפ"ד-2024

1. תיקון סעיף 9 בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963¹ (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 9 –
- (1) בסעיף קטן (ג1ג), במקום פסקה (1) יבוא:
- "(1) במכירת זכות במקרקעין, שהם בניין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים, שנעשתה ביום כ"ה באב התשע"ג (1 באוגוסט 2013) או לאחריה, ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:
- (א) על חלק השווי שעד 5,348,565 שקלים חדשים – 8%;
- (ב) על חלק השווי העולה על 5,348,565 שקלים חדשים – 10%;";
- (2) סעיף קטן (ו11) – בטל.
2. סעיף 9 לחוק העיקרי, בנוסחו בחוק זה, יחול על מכירת זכות במקרקעין שנעשתה ביום תחילתו של חוק זה או לאחריה.

ד ב ר י ה ס ב ר

על דירה שנייה, כהוראת שעה עד תום שנת 2024, במטרה למתן את הביקוש לרכישת דירות בידי משקיעים ולסייע בבלימת עליית מחירי הדירות. ואולם טרם הושגה מטרתו של התיקון האמור, ולכן מוצע לעגן את שיעורי מס הרכישה כהוראת קבע בסעיף 9(ג1ג) לחוק. מטרתו של תיקון זה כאמור למתן את הביקוש לרכישת דירות בידי משקיעים ולסייע בבלימת עלייה פוטנציאלית של מחירי הדירות, וזאת לצד יצירת יציבות מיסויית בשוק.

לפסקה (2)

כפועל יוצא של תיקון שיעורי מס הרכישה בסעיף 9(ג1ג) לחוק כאמור, מוצע למחוק את הסעיף שמסדיר בהוראת שעה את שיעורי מס הרכישה האמורים עד תום שנת 2024.

סעיף 2 מוצע לקבוע כי תיקון זה יחול על מכירת זכות במקרקעין שנעשתה ביום תחילתו של חוק זה או לאחריה.

סעיף 1 לפסקה (1)

ניסיון העבר מלמד כי אוכלוסיית המשקיעים בשוק הדיור מושפעת מאוד משינויים באחוז מס הרכישה על דירות שניות ומעלה. זאת, היות שרכישות הנכסים על ידם נעשות על פי רוב לשם השקעה. כך לדוגמה, אחוז עסקאות המשקיעים בשוק הדיור עלה מ-13.6% בשנת 2020 לכ-20% בשנת 2021, לאחר שהופחת מס הרכישה על משקיעים, והמשיך לעלות באופן ניכר גם לאחר שהוכרזה העלאת המס בשנת 2022, עד לכ-28.6% מהעסקאות בשוק, וזאת עד למועד עליית המס כפועל, שלאחריה התמתן שיעור המשקיעים בשוק.

נוסף על כך, בשל הוראות שונות בדיני המס, המיסוי החל על רווחים שוטפים מהשקעה בדירות מגורים נמוך באופן יחסי למיסוי החל על רווחים מהשקעות חלופיות.

בתיקון מס' 98 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן – החוק), הועלו שיעורי מס הרכישה

¹ ס"ח התשכ"ג, עמ' 156; התשפ"ג, עמ' 542.