



תוכן עניינים

- א. שם החוק המוצע 2
- ב. מטרת החוק המוצע, הצורך בו, עיקרי הוראותיו והשפעתו על הדין הקיים 2
- ג. השפעת תזכיר החוק המוצע על החוק הקיים 2
- ד. השפעת תזכיר החוק המוצע על תקציב המדינה 2
- ה. השפעת תזכיר החוק המוצע על תקנים במשרדי הממשלה וההיבט המנהלי 3
- ו. להלן נוסח תזכיר החוק המוצע ודברי הסבר 3
- פרק ___ : מיסוי מקרקעין 4
1. תיקון חוק מיסוי מקרקעין 4
2. הוראות מעבר 4
3. תיקון חוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), התש"ן-1990 5
- דברי הסבר 5

תזכיר חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"א – 2021, פרק ____ : מיסוי מקרקעין

א. שם החוק המוצע

חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"א – 2021, פרק ____ : מיסוי מקרקעין.

ב. מטרת החוק המוצע, הצורך בו, עיקרי הוראותיו והשפעתו על הדין הקיים

מוצעים מספר צעדים במטרה צעדים לתקן עיוותי מס קיימים בתחום הדיור ולהגדלת היצע הדיור.

התיקון הראשון, בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן – **החוק**), מבקש לעודד רוכשי דירות חלופיות להקדים ולמכור את דירותיהם הראשונות, כך שרק מי שימכור את דירתו הראשונה בתוך 12 חודשים (ולא 24 חודשים – כפי שהחוק מאפשר היום), ייהנה מהשיעורים המופחתים של מס רכישה החלים על רוכש דירה הדירה החלופית, ולפטור ממס שבח במכירת הדירה הראשונה. זאת במטרה להאיץ את מכירת הדירות הראשונות ובכך להביא להגדלת היצע הדירות למגורים דבר שיכול לגרום להורדת מחירי הדירות בשוק.

לצד התיקון דלעיל, בכדי לעודד בנית דירות על קרקע פנויה מוצע גם לתקן את החוק כך שמי שמוכר דירת מגורים מזכה אשר נבנתה על קרקע שנרכשה לפני שנת 2014, לא יוכל ליהנות מהחישוב הליניארי המוטב בעת מכירת הדירה. על אף האמור, מוצע לקבוע הטבה כך שמי שהוציא היתר בניה לבניית דירה לפני סוף שנת 2024, יהיה זכאי לקבל את החישוב הליניארי המוטב במכירת הדירה שנבנתה לפי היתר הבנייה.

בנוסף, מוצע להתאים את נוסח חוק מיסוי מקרקעין לשאר חקיקת המס ולקבוע ששר האוצר, באישור וועדת הכספים, יהיה רשאי לקבוע אילו טפסים יוגשו באופן מקוון מבין כלל הטפסים שבחוק.

לבסוף, מוצע לתקן את חוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), התש"ן-1990, כך שבעל דירה הפטור ממס על הכנסות דמי שכירות לפי החוק האמור יידרש להגיש הצהרה למנהל רשות המסים ובו מידע לגבי הדירה ולגבי הכנסותיו.

ג. השפעת תזכיר החוק המוצע על החוק הקיים

יתוקן חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963.
יתוקן חוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), התש"ן-1990.

ד. השפעת תזכיר החוק המוצע על תקציב המדינה

השינויים המוצעים צפויים להביא לעלייה של כ-600 מיליון ₪ בהכנסות המדינה בהבשלה מלאה,
בחלוקה לפי שנים:
שנת 2022 – 100 מיליון ₪; שנת 2023 – 200 מיליון ₪; שנת 2024 ואילך – 600 מיליון ₪.

ה. השפעת תזכיר החוק המוצע על תקנים במשרדי הממשלה וההיבט המנהלי

אין.

ו. להלן נוסח תזכיר החוק המוצע ודברי הסבר

תזכיר חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"א – 2021, פרק ____: מיסוי מקרקעין

פרק ____: מיסוי מקרקעין

1. תיקון חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 - בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 -

(1) בסעיף 9(ג1)(2)(ב), במקום "ב-24 החודשים" יבוא "ב-12 החודשים";

(2) אחרי סעיף קטן (ב3) יבוא:

"(4ב) על אף האמור בסעיפים קטנים (2) ו-(3ב), במכירת דירת מגורים מזכה שיום רכישתה היה לפני יום המעבר, לא יחולו הוראות הסעיפים האמורים, אם התקיימו שני אלה;

(1) במועד רכישת הזכות במקרקעין עליה בנויה דירת המגורים המזכה הנמכרת, לא הייתה בנויה על המקרקעין דירת מגורים;

(2) התקבל היתר לבניית דירת המגורים לפי חוק התכנון והבנייה לאחר יום ל' בכסל"ו התשפ"א (31 בדצמבר 2024).";

(3) בסעיף 49(ג1) במקום "ב-24 החודשים שקדמו למכירה" יבוא "ב-12 החודשים שקדמו למכירה";

(4) בסעיף 76א במקום "הצהרות לפי סעיפים 73 עד 76, כולן או חלקן, בקשה לתיקון שומה לפי סעיף 85, הודעת השגה לפי סעיף 87 ומסמכים כאמור בסעיף 96" יבוא "הצהרות, מסמכים או טפסים שיש להגיש למנהל לפי חוק זה".

2. הוראות מעבר (א) סעיף 9(ג1)(2)(ב) לחוק מיסוי מקרקעין, כנוסחו בסעיף 1(1) לחוק זה, יחול על דירת מגורים שנרכשה ביום תחילתו של חוק זה (בסעיף זה – יום התחילה) או לאחריו.

(ב) סעיף 49(ג1) לחוק מיסוי מקרקעין, כנוסחו בסעיף 1(3) לחוק זה, יחול על דירת מגורים שנרכשה ביום התחילה או לאחריו, כתחליף לדירה הנמכרת שעליה חלה החזקה כאמור באותו סעיף.

תיקון חוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), התש"ן-1990 3. אחרי סעיף 5 לחוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), התש"ן-1990² יבוא: על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), התש"ן-1990

5א "חובת דיווח יחיד שהייתה לו בשנת המס הכנסה של דמי שכירות בסכום שאינו עולה על סכום התקרה, יגיש למנהל, באופן מקוון, עד יום 30 באפריל של שנת המס העוקבת, הצהרה שבה יפרט פרטים לגבי הדירות אשר השכיר, וסכום דמי השכירות ששולמו לו, אלא אם כן הגיש היחיד דו"ח לפי סעיף 131 לפקודה לגבי הכנסותיו באותה שנת מס עד המועד הקבוע בסעיף 132".

דברי הסבר

לסעיף 1

לפסקה (1)

ביום 29 במרץ 2016 התקבל תיקון 85 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, אשר קבע בהוראת שעה קיצור ל-18 חודשים של משך הזמן שמשפרי דיור יכולים להחזיק במקביל בשתי דירות להיחשב כבעלי דירה יחידה לפני שמכרו את דירתם הישנה. הוראת השעה פגה תוקף ביום 6 ליולי 2021 ולאחר מכן משך התקופה חזר לתקופה של 24 חודשים כלשון החוק. מתן האפשרות ליהנות מהטבות המיסוי לדירה יחידה תוך החזקה בשתי הדירות לתקופה ממושכת מתמרצת את משפרי הדיור להמתין לעליית מחירי הדיור לפני שמוכרים את דירתם הישנה. דבר זה מביא למלאי גדול של "דירות בהמתנה", מקטין את היצע הדירות הזמינות בשוק ומביא לעליית מחירי הדירות. לצד זאת, לפי מחקר של הכלכלנית הראשית במשרד האוצר משפרי דיור המחזיקים ב-"דירה בהמתנה" מאופיינים בהכנסה גבוהה מאוד למשק בית אשר מגיעה בממוצע לכפי שתיים ממשק בית ממוצע בישראל. זאת האיתנות הפיננסית הנדרשת על מנת להחזיק לפרק זמן ארוך בשתי דירות מגורים. מכאן שהתקופה הארוכה הקיימת כיום בחוק המאפשרת ליהנות מהטבות המיסוי המיועדות לבעלי דירה יחידה, גם אם מחזיקים בשתי דירות למשך שנתיים, מיטיבה עם משקי בית בעלי הכנסות גבוהות ופוגעת בזוגות צעירים המעוניינים לרכוש דירה לאור ההשפעה השלילית על מחירי הדירות. על כן, ובמטרה לעודד רוכשי דירות חלופיות להקדים ולמכור את דירותיהם הראשונות, מוצע לתקן את סעיף 9(ג1)(2)(ב) לחוק מיסוי מקרקעין, כך שרק מי שימכור את דירתו הראשונה בתוך 12 חודשים

² ס"ח התש"ן, עמ' 148.

(ולא 24 חודשים – כפי שסעיף זה מאפשר היום), ייהנה מהשיעורים המופחתים של מס רכישה החלים על רוכש דירה יחידה, בשל רכישת הדירה החלופית. יובהר, כי התיקון המוצע אינו נוגע למועדים האמורים באותו סעיף לעניין מי שרוכש דירה מקבלן. לצד התיקון המוצע, מוצע לערוך תיקון דומה לעניין שיעורי מס שבה, כמפורט להלן בדברי ההסבר לסעיף 3.

לפסקה (2)

ביום כ"ט באב התשע"ג (5 באוגוסט 2013), פורסם חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), התשע"ג-2013 (ס"ח התשע"ג, עמ' 116). בסעיף 43 לחוק האמור תוקן חוק מיסוי מקרקעין. במסגרת אותו תיקון בוטלה הוראת הפטור ממס שבה שהייתה קבועה בסעיף 49ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין, וחלה על מוכר דירה שבבעלותו יותר מדירת מגורים אחת. מנגד, נקבע באותו תיקון שלמי שבבעלותם יותר מדירת מגורים אחת יחושב מס השבח במכירת דירה לפי החישוב הליניארי המוטב", כך ששבח שיוחס לתקופה שעד יום כ"ט בטבת התשע"ד (1 בינואר 2014) יהיה פטור ממס שבה, ואילו שבח שיוחס לתקופה שמהמועד האמור ואילך יחויב במס שבה בשיעור שנקבע בחוק מיסוי מקרקעין.

למרות שמטרתו של התיקון היה להקל עם מי שהיו בעלי דירות מגורים במועד התיקון כך שיהיו פטורים ממס על השבח שנצבר לפני התיקון, ובדומה למצב החוקי שחל לפני תיקון מס' 76, התיקון לא הגביל את החישוב הליניארי המוטב כך שיחול רק על זכות במקרקעין שהייתה דירת מגורים במועד כניסת החוק לתוקף. על כן, גם מי שבמועד התיקון היה בעלים של זכות במקרקעין שהיא קרקע (אשר לא היה יכול לקבל פטור במכירתה לפני התיקון) יכול ליהנות במכירת הזכות מהחישוב הליניארי המוטב, ובלבד שבונה על הקרקע דירת מגורים לפני המכירה. לפיכך, מוצע לתקן את סעיף 48א(ג) לחוק מיסוי מקרקעין כך שיקבע כי מוכר זכות במקרקעין שהיא דירת מגורים, לא יוכל להנות מהחישוב הליניארי המוטב, אם במועד הרכישה על המקרקעין לא הייתה בנויה דירת מגורים.

על אף האמור, ובשל הרצון לעודד בניית דירות על קרקע פנויה ובכדי לאפשר לבעלים של קרקעות כאמור אשר הייתה להם ציפייה ליהנות מהחישוב הליניארי המוטב לממש את ציפייתם זו, מוצע לתת פרק זמן למי שבבעלותו קרקע כאמור להוציא היתר בנייה לשם בניית דירת מגורים, ואם יעשה כן, יקבל במכירתה את המסלול הליניארי המוטב. על כן, מוצע לקבוע שמי הוציא היתר לבניית הדירה עד ליום 31.12.2024, ייהנה מהחישוב הליניארי המוטב במכירת הדירה.

לפסקה (3)

סעיף 49ג(1) לחוק מיסוי מקרקעין מעניק למי שבבעלותו דירת מגורים יחידה, הרוכש דירה חליפית, פרק זמן שבמהלכו הוא יכול להיחשב לבעלים של דירה יחידה לצורך קבלת הפטור ממס שבה הניתן לבעלי דירה יחידה (לפי סעיף 49ב(2) לאותו חוק), הגם שבפועל בבעלותו שתי דירות. כאמור, במהלך השנים האחרונות אנו עדים להתארכות תקופת החזקה בדירות הראשונות לאחר רכישת דירות חלופיות. במטרה להאיץ את מכירת הדירות הראשונות ולהביא להגדלת היצע הדירות

למגורים, מוצע לתקן את סעיף 49ג(1) לחוק מיסוי מקרקעין כך שהפטור לפי סעיף 49ב(2) לחוק יינתן רק למי שמכר את הדירה הראשונה בתוך 12 חודשים (במקום 18 חודשים היום). תיקון דומה מוצע בסעיף 3 לעניין פטור ממס רכישה.

יובהר כי לאור ההגדרה "דירת מגורים" בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין, ברכישת דירה חלופית מקבלן שבנייתה טרם הסתיימה, תימנה התקופה שבמהלכה אפשר למכור את הדירה הראשונה בפטור רק מהמועד שבו נסתיימה בנייתה של הדירה החלופית.

לפסקה (4)

סעיף 76א לחוק מיסוי מקרקעין קובע כי שר האוצר באישור וועדת הכספים רשאי לקבוע כי הצהרות לפי סעיפים 73 עד 76, כולן או חלקן, בקשה לתיקון שומה לפי סעיף 85, הודעת השגה לפי סעיף 87 ומסמכים כאמור בסעיף 96, יוגשו באופן מקוון. ישנם הצהרות וטפסים נוספים שיש להגיש לפי סעיפים אחרים בחוק, אבל לפי נוסח הסעיף היום, אין חובה להגישם באופן מקוון.

יתר על כן, לפי נוסח הסעיף, שר האוצר, באישור וועדת הכספים, לא יכול לקבוע חובה להגשת המסמכים באופן מקוון. זאת בניגוד לסעיפים המקבילים בשאר חוקי המס (כדוגמת פקודת מס הכנסה, וחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976), שבהם נקבע שכל עוד אושרה החלטת שר האוצר על ידי וועדת הכספים, הוא רשאי לקבוע שכל אחד מההצהרות והטפסים שיש להגיש לפי החוקים האמורים יוגשו באופן מקוון. מוצע להתאים את נוסח חוק מיסוי מקרקעין לשאר חקיקת המס ולקבוע ששר האוצר, באישור וועדת הכספים, יהיה רשאי לקבוע אילו טפסים יוגשו באופן מקוון מבין כלל הטפסים שבחוק. ויובהר, שבעת התקנת התקנות לקביעה כי טופס מסויים יוגש באמצעים מקוונים, הקביעה תיבחן לאור אמות המידה הקבועות בהנחיית היועץ 1.2500 לעניין גיבוש הסדרים דיגיטליים.

לסעיף 2

לסעיף קטן (א)

מוצע לקבוע כי התיקון המוצע של סעיף 9ג(1) לחוק מיסוי מקרקעין, בסעיף 1(1) להצעת החוק, יחול רק על דירת מגורים שנרכשה ביום תחילתו של החוק המוצע (להלן בפרק זה – יום התחילה) או לאחריו. כך, לבעליה של דירת מגורים יחידה אשר רכש דירה נוספת (חלופית) לפני יום התחילה, יהיו 24 חודשים מיום רכישת הדירה הנוספת שבמהלכם יוכל למכור את הדירה שהייתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה הנוספת, וליהנות ברכישת הדירה הנוספת משיעורי מס הרכישה הניתנים לרוכש דירה יחידה.

לסעיף קטן (ב)

מוצע לקבוע כי סעיף 49ג(1) לחוק מיסוי מקרקעין כתיקונו המוצע בסעיף 3(1) להצעת החוק, יחול רק על דירה שנרכשה ביום התחילה או לאחריו, כתחליף לדירה הנמכרת שבשלה הופעלה החזקה כאמור בסעיף 49ג(1) האמור. כך, מי שרכש דירה חלופית כאמור לפני יום התחילה, יוכל למכור את דירתו הראשונה (שהייתה דירתו היחידה לפני רכישת הדירה החלופית) בפטור ממס שבח הניתן לבעל דירה יחידה, בתוך 24 חודשים ממועד רכישת הדירה החלופית.

לסעיף 3

חוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), התש"ן-1990 פוטר הכנסות מהשכרת דירת מגורים עד לגובה התקרה הקבועה בחוק. נוסף על כך, בהתאם לתקנות מס הכנסה (פטור מהגשת דין וחשבון), התשמ"ח-1988, מי שהכנסתו מהשכרת דירת מגורים נמוכה מהתקרה אינו נדרש לדווח על ההכנסה שלו משכר הדירה כלל (למעט מי שחייב בהגשת דוח שנתי מסיבות אחרות). לפי ההערכות, בעלי דירה רבים נהנים מהכנסה אשר אינה אמורה להיות פטורה לפי החוק, אך מסיבות שונות הם אינם מדווחים על כך וישנם פערי גבייה להכנסות המדינה של עשרות מיליוני ש"ח. החלת חובת דיווח תקשה על המשך העלמות המס, שכן בעלי הכנסה משכר דירה יימנעו מהצהרה כוזבת לרשויות המס בדבר גובה ההכנסה שלהם ממקור זה.

יובהר כי ככלל, כל אדם מחויב לדווח על כלל הכנסותיו לרשויות המס אם לא נוכה מהן מס במקור בשיעור המרבי – ואילו הפטור מדיווח מהווה חריג לכלל. נוכח הנתונים שלעיל ולצורך הגברת האכיפה מוצע להחיל את כלל הדיווח גם על הכנסות הפטורות כאמור. בכדי שלא להטיל נטל בירוקרטי כבד על אותם משכירים, מוצע לקבוע שהם לא יחויבו בהגשת דו"ח שנתי מלא על כלל הכנסותיהם, אלא רק הצהרה אשר בה מפורטים פרטים לגבי הדירות אשר השכיר, וסכום דמי השכירות ששולמו לו. יצוין, שיתרון נלווה לקבלת דיווח על הכנסות אלה הוא שיהיה ניתן לקבל החלטות מדיניות ברמת המקרו לגבי שוק השכירות על בסיס מידע מהימן. כיום, לגורמים השונים בממשלה אין מידע בדבר הכנסות מהשכרת דירת מגורים, למעט במקרים בהם בעל הדירה מדווח על הכנסה גבוהה מהתקרה או במקרים בהם בעל הדירה בוחר במסלולי מס אחרים. חוסר המידע מעוות את קובעי המדיניות ואינו מאפשר קבלת החלטות בהסתמך על נתונים מבוססים, וכן גם פוגע בשוכרים שמקבלים החלטות ללא מידע מלא.