

תזכיר חוק

א. שם החוק המוצע

תזכיר חוק מיסוי מקרקעין (שבח, ורכישה) (תיקון מס'.. והוראת שעה), התשע"ה-2015.

ב. עיקרי החוק המוצע והצורך בו

כללי

במטרה לסייע במאמצי הממשלה בהפחתת מחירי הדירות, במקביל לפעולות הממשלה המתוכננות בימים אלה להגדלת היצע הדירות, ולאור הקשיחות היחסית של ההיצע בטווח הקצר בצירוף סביבת הריבית הנמוכה, רואה הממשלה לנכון לנקוט צעדים אשר ממתנים את הביקוש להשקעה בדירות מגורים. לפיכך, מוצע בתזכיר זה לקבוע כי מס הרכישה הגבוה יותר המוטל כיום על רוכשי דירת מגורים שאינה דירת מגורים יחידה ייקבע כהוראת קבע, וכן יועלה מס הרכישה בהוראת שעה על אותם רוכשי דירה שאינה דירת מגורים יחידה.

לסעיף 1

פסקה (1)

סעיף 9(ג) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן – חוק מיסוי מקרקעין) מגדיר את המונחים "בנין" ו – "דירת מגורים" וקובע כי ההגדרות יחולו לגבי סעיפים קטנים (ג), (1ג), (1א) ו-(1ב) של סעיף 9 לחוק. בתיקון מס' 76 לחוק מיסוי מקרקעין, שהתקבל בכנסת ביום כ"ט באב התשע"ג (5 באוגוסט 2013), במסגרת חוק ההסדרים לשנים 2013 ו-2014 (בפרק זה – תיקון מס' 76), נוספו לסעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין סעיפים קטנים (1ג) ו-(1ד), ואולם בשל טעות טכנית לא נוספה הפניה לאותם סעיפים בסעיף קטן (ג) של סעיף 9 האמור, על אף שמדובר בסעיפים שתכליתם זהה ורק התקופות הקבועות בהם שונות.

הואיל ומוצע לבטל את סעיף קטן (1ג) של סעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין ולהוסיף את סעיף (1ה), כפי שיפורט להלן, מוצע להוסיף לסעיף קטן (ג) של סעיף 9 האמור, הפניה לסעיף קטן (1ג) ו-(1ה) שלו. כך יובהר כי ההגדרות הקבועות בסעיף 9(ג) לחוק מיסוי מקרקעין חלות גם לגבי סעיף 9(1ג) ו-(1ה).

פסקאות (2) ו-(3)

מוצע לבטל את סעיף קטן (1ד) של סעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין ולתקן את סעיף קטן (1ג) של אותו סעיף, באופן שמדרגות מס הרכישה ושיעוריו כפי שנקבעו בחוק לעניין רכישת זכות במקרקעין שהיא דירת מגורים שאינה דירת מגורים יחידה, עד יום ט' בטבת התשע"ה (31 בדצמבר 2014), והוארכו על ידי סעיף 38 לחוק יסוד: הכנסת, עד ליום 30.6.2015, ימשיכו לחול באופן קבוע גם לאחר מועד זה. במסגרת התיקון המוצע, יוטל מס רכישה קבוע בשיעור גבוה יותר על רוכשי דירות מגורים שאינן דירות יחידות כהגדרתן בחוק, כך שרוכש דירת מגורים שאינה דירה יחידה ימשיך להיות מחויב במס רכישה בהתאם למדרגות ולשיעורים להלן:

על חלק השווי שעד 1,162,120 ש"ח – 5% ;
על חלק השווי העולה על 1,162,120 ש"ח ועד 3,486,350 ש"ח – 6% ;
על חלק השווי העולה על 3,486,350 ש"ח ועד 4,800,605 ש"ח – 7% ;
על חלק השווי העולה על 4,800,605 ש"ח ועד 16,002,015 ש"ח – 8% ;
על חלק השווי העולה על 16,002,015 ש"ח – 10% .

בנוסף, מוצע כי סעיף 9(ג1)(2) ייקבע אף הוא כהוראת קבע, במקום ההוראה הקבועה בסעיף 9(ג1)(2), הואיל ומוצע כאמור לבטל סעיף קטן זה.

וזה נוסחו של סעיף 9(ג1)(ד) לחוק מיסוי מקרקעין שמוצע לבטלו :
"9(ג1)(ד) (1) במכירת זכות במקרקעין, שהם בניין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים, שנעשתה ביום י' בטבת התשע"ה (1 בינואר 2015) או לאחריו, ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן :

- (א) על חלק השווי שעד 1,055,935 שקלים חדשים – 3.5% ;
(ב) על חלק השווי העולה על 1,055,935 שקלים חדשים ועד 4,500,000 שקלים חדשים – 5% ;
(ג) על חלק השווי העולה על 4,500,000 שקלים חדשים ועד 15,000,000 שקלים חדשים – 8% ;
(ד) על חלק השווי העולה על 15,000,000 שקלים חדשים – 10% ;
- (2) על אף הוראות פסקה (1), יחיד תושב ישראל שרכש דירת מגורים ביום י' בטבת התשע"ה (1 בינואר 2015) או לאחריו (בפסקת משנה זו – הדירה) והתקיים בו אחד מאלה :
- (א) הדירה שרכש היא דירתו היחידה ;
(ב) בעשרים וארבעה החודשים שלאחר רכישת הדירה מכר דירת מגורים אחרת שהיתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה ; ואולם אם רכישת הדירה היתה מקבלן – בשנים עשר החודשים מהמועד שבו היתה החזקה בדירה שרכש אמורה להימסר לידיו על פי ההסכם עם הקבלן, מכר דירת מגורים אחרת שהיתה דירתו היחידה עד למועד הרכישת הדירה, ואם חל עיכוב במסירת החזקה בשל נסיבות שאינן בשליטתו של הרוכש – בשנים עשר החודשים מהמועד שבו נמסרה לידיו החזקה בדירה בפועל, מכר את דירת המגורים שהיתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה ;
- (ג) הדירה שרכש היא דירה חלופית כמשמעותה בסעיף 49ה(א) ;
ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע בפסקה (3) ;
- (3) (א) על חלק השווי שעד 1,470,560 שקלים חדשים – לא ישולם מס ;
(ב) על חלק השווי העולה על 1,470,560 שקלים חדשים ועד 1,744,270 שקלים חדשים – 3.5% ;
(ג) על חלק השווי העולה על 1,744,270 שקלים חדשים ועד 4,500,000 שקלים חדשים – 5% ;
(ד) על חלק השווי העולה על 4,500,000 שקלים חדשים ועד 15,000,000 שקלים חדשים – 8% ;

שקלים חדשים – 8% ;

(ה) על חלק השווי העולה על 15,000,000 שקלים חדשים – 10% ;

(4) לעניין סעיף קטן זה יחולו הוראות סעיף קטן (ג1)(4).”

פסקה (4)

מוצע להוסיף את סעיף 9(ג1ה) אשר יקבע הוראת שעה לפיה במכירת זכות במקרקעין שהם דירת מגורים לגבי מי שזו אינה דירת המגורים היחידה שלו, יחול מס רכישה בשיעור של 8% על חלק השווי שעד 4,800,605 ₪ ומס רכישה בשיעור של 10% על חלק השווי העולה על סכום זה. זאת, לאור האמור בחלק הכללי.

לסעיף 2

סעיף קטן (א)

מאחר שהתיקון המוצע בפסקת משנה זו הוא תיקון מבהיר הנובע מטעות טכנית בלבד, מוצע לקבוע, בסעיף 9 להצעת החוק, כי תחילתו של התיקון לגבי סעיף (ג1) הינה ביום כ"ה באב התשע"ג (1 באוגוסט 2013) - מועד כניסתו לתוקף של תיקון מס' 76. תחילתו של התיקון לגבי סעיף (ג1ה) המוצע תהיה ביום פרסום החוק.

סעיף קטן (ב)

כאמור לעיל, הוראת השעה הקבועה בסעיף 9(ג1) הייתה אמורה לפקוע ביום 31.12.2014, ואולם, לאור סעיף 38 לחוק יסוד: הכנסת, אשר קובע כי "כל חיקוק שתקפו היה פוקע תוך שני החדשים האחרונים לתקופת כהונתה של הכנסת היוצאת, או תוך ארבעה חדשים לאחר שהכנסת החליטה להתפזר, או תוך שלושת החדשים הראשונים לתקופת כהונתה של הכנסת הנכנסת — יעמוד בתקפו עד תום שלושת החדשים האמורים", הוארך תוקפה של הוראת השעה האמורה והיא חלה גם היום, עד ליום 30.6.2015. סעיף התחילה בא לשקף למעשה את תחולתו של סעיף 38 בתקופה שמיום 1.1.2015 ועד יום 30.6.2015, ועל כן מוצע להבהיר כי תחילתו של התיקון ביום 1.1.2015, על מנת לשקף את תחולתו של סעיף 38 האמור.

ג. השפעת החוק המוצע על תקציב המדינה.

בהנחה של ירידה של 35% בסך הדירות הנרכשות להשקעה לא צפויה השפעה על הכנסות המדינה ממס רכישה. לגבי פלח השוק של הדירות החדשות (חייבות במע"מ) - בהנחה ששיעור התחלופה בין משקיעים ורוכשי "דירה יחידה" יעמוד על 90%, עלולה להיות ירידה של 200 מלש"ח בגבייה ממע"מ (במונחים שנתיים). ירידה זו צפויה להיות

גבוהה יותר אם שיעור התחלופה בין רוכשי דירות להשקעה לרוכשי דירה יחידה יהיה נמוך יותר.

ד. השפעת המוצע על התקן המינהלי - אין.

הצעת חוק מיסוי מקרקעין (תיקון מס'... והוראת שעה), התשע"ה-2015

תיקון סעיף 9 .1 בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963¹ (להלן - החוק העיקרי), בסעיף 9-

(1) בסעיף קטן (ג), בסיפה, במקום "בסעיף קטן זה ובסעיפים קטנים (ג1), (ג1א) ו-(ג1ב)" יבוא "בסעיף קטן זה ובסעיפים קטנים (ג1), (ג1א), (ג1ב), (ג1ג) ו-(ג1ה)";

(2) בסעיף קטן (ג1ג), בפסקאות (1) ו-(2), ברישה, במקום "מיום כ"ה באב התשע"ג (1 באוגוסט 2013) עד יום ט' בטבת התשע"ה (31 בדצמבר 2014)" יבוא "ביום כ"ה באב התשע"ג (1 באוגוסט 2013) או לאחריו";

(3) סעיף קטן (ג1ד) - בטל;

(4) לפני סעיף קטן (ג2) יבוא:

"(ג1ה) על אף האמור בפסקה (1) של סעיף קטן (ג1ג), במכירת זכות במקרקעין, שהם בניין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים, שלא חלות לגביה הוראות פסקה (2) של הסעיף הקטן האמור, שנעשתה מיום י"ד בתמוז התשע"ה (1 ביולי 2015) עד יום ט"ז בטבת התשפ"א (31 בדצמבר 2020), ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

(1) על חלק השווי שעד 4,800,605 שקלים חדשים - 8%;

(2) על חלק השווי העולה על 4,800,605 שקלים חדשים - 10%";

(5) בסעיף (ג2) -

(א) ברישה, במקום "ו-(ג1ד)" יבוא "ו-(ג1ה)";

(ב) בהגדרה "המדד הבסיסי" -

¹¹ ס"ח התשכ"ג, עמ' 156; התשע"ד, עמ' 736.

(1) במקום "לעניין תיאום הסכומים הנקובים בסעיפים קטנים (ג1) ו-(ד1)" יבוא "לעניין תיאום הסכומים הנקובים בסעיף קטן (ג1)";

(2) בסופה יבוא:

"לעניין תיאום הסכומים הנקובים בסעיף קטן (ג1ה)-
המדד שפורסם ביום כ"ד בטבת התשע"ה (15 בינואר
2015)".;

(6) בסעיפים קטנים (ג3) ו-(ג4), במקום "ו-(ד1)" יבוא "ו-(ג1ה)".

תחילה 2. (א) תחילתו של סעיף 9(ג) לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 1(1) לחוק זה -

(1) לעניין הוספת סעיף קטן (ג1) - ביום כ"ה באב התשע"ג (1 באוגוסט 2013);

(2) לעניין הוספת סעיף קטן (ג1ה) - ביום פרסומו של חוק זה.

(ב) תחילתו של סעיף 9(ג1) לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 1(2) לחוק זה, וביטולו של סעיף קטן (ד1) של סעיף 9 לחוק העיקרי, כאמור בסעיף 1(3) לחוק זה, ביום י' בטבת התשע"ה (1 בינואר 2015).