

הצעת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 99), התשפ"ב-2022

1. תיקון חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, בסעיף 2149, במקום "ועד יום כ"ז בטבת התשפ"ב (31 בדצמבר 2021)" יבוא "ועד יום ו' בתשרי התשפ"ג (1 באוקטובר 2022)" ובמקום "עד יום כ"ז בטבת התשפ"ב (31 בדצמבר 2021)" יבוא "עד יום ו' בתשרי התשפ"ג (1 באוקטובר 2022)".
2. תיקון חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 62 – הוראת שעה), התשס"ח-2008, בסעיף 3, במקום "ועד יום כ"ז בטבת התשפ"ב (31 בדצמבר 2021)" יבוא "ועד יום ו' בתשרי התשפ"ג (1 באוקטובר 2022)".
3. תחילתו של חוק זה ביום כ"ח בטבת התשפ"ב (1 בינואר 2022).

ד ב ר י ה ס ב ר

באופן דומה, לפי סעיף 3 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 62 – הוראת שעה), התשס"ח-2008, ההטבה במס ערך מוסף ליוזמים בפרויקטים כאמור, ניתנת אף היא כהוראת שעה לגבי התקופה שעד אותו מועד.

בהחלטת המועצה הארצית לתכנון ולבנייה מס' 634 מיום ז' בחשוון התש"ף (5 בנובמבר 2019), נקבע כי תוקפה של תמ"א 38 יפקע ביום ו' בתשרי התשפ"ג (1 באוקטובר 2022), וכן נקבעו לעניין זה הוראות מעבר והוראות נוספות.

בהמשך להחלטת המועצה האמורה, מוצע להאריך את תחולת הוראות השעה בחוקי המס כמפורט לעיל ולקבוע כי הוראות פרק חמישי 5 וכן ההוראה לעניין ההטבה במס ערך מוסף, יחולו עד יום ו' בתשרי התשפ"ג (1 באוקטובר 2022) (להלן – תום הוראת השעה). הסדרי המס אשר יחולו על פרויקטים לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה בתקופה שלאחר תום הוראת השעה, ייבחנו בחודשים הקרובים כחלק מהבחינה הכללית של התמריצים הממשלתיים לעידוד פרויקטים אלה (וראו לעניין זה גם את הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 136) (תוכנית לעמידות בפני רעידת אדמה ותוכנית הכוללת הוראה להקניית הבעלות בחלק ציבורי), התשפ"ב-2021 (פורסמה בהצעות חוק הממשלה התשפ"ב, מיום י"ג בכסלו התשפ"ב (17 בנובמבר 2021), עמ' 158)).

מוצע כי תחילתו של החוק המוצע המאריך את התקופה שלגביה יחולו הטבות המס כמפורט לעיל, תהיה בתחילת שנת המס 2022, כלומר: ביום כ"ח בטבת התשפ"ב (1 בינואר 2022).

סעיפים לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה נודעת ו-1 חשיבות לשם ביטחון הדיירים במבנה. נוסף על כך, לחיזוק מבנים קיימים לפי תוכנית המיתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה – תמ"א 38 (להלן – תמ"א 38) חשיבות ציבורית נוספת בשל התועלות הנלוות לפרויקטים אלה, ובהן שיפור מרכזי ערים, שיקום אזורים מוזנחים וניצול שטחים מבזבזים לצורך בנייה, ובדרך זו – הגדלת היצע הדירות.

על כן, פרק חמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן – חוק מיסוי מקרקעין), בשילוב עם סעיף 31 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן – חוק מס ערך מוסף), מקנים הטבות מס משמעותיות ליוזמים ולבעלי דירות המתקשרים ביניהם בפרויקטים לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה בהתאם להוראות תמ"א 38. בפרק חמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין קבועות הוראות אשר פוטרות ממס מכירת זכות במקרקעין שהתמורה המשתלמת בעדה מושפעת מזכויות בנייה לפי תמ"א 38, וכן מכירת זכות במקרקעין בעסקאות שנועדו לצורך הריסת מבנה והקמתו מחדש לפי תמ"א 38. נוסף על כך לפי סעיף 31 לחוק מס ערך מוסף, על מתן שירותי בנייה בהתאם לתמ"א 38 אשר ניתנו בתמורה למכירת זכות במקרקעין הפטורה ממס לפי פרק חמישי 5 (כלומר, שירותי הבנייה שמספק היום לבעלי הדירות הישנות), יחול מס ערך מוסף בשיעור 0.

לפי סעיף 2149 לחוק מיסוי מקרקעין, ההטבה במיסוי מקרקעין לפרויקטים של תמ"א 38 לפי הוראות פרק חמישי 5 ניתנת כהוראת שעה לגבי התקופה שעד יום כ"ז בטבת התשפ"ב (31 בדצמבר 2021).

¹ ס"ח התשכ"ג, עמ' 156; התשפ"ב, עמ' 460.
² ס"ח התשס"ח, עמ' 221; התשע"ו, עמ' 1249.