

**א. שם החוק המוצע**

חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס'), התשע"א-2011.

**ב. עיקרי החוק המוצע והצורך בו**

לאור העליה המשמעותית במחירי הדיור בשנים האחרונות, בעיקר באזורי הביקוש, עקב מחסור בהיצע דירות למגורים, נקבעו בתקופה האחרונה מספר צעדים לצורך הגדלת ההיצע; הרפורמה במינהל מקרקעי ישראל, קידום הרפורמה בחוק התכנון והבניה והקלות ביישום תוכניות להתחדשות עירונית. צעדים אלה חיוניים להגדלת היצע הדירות אך תוצאותיהם יורגשו רק בטווח הבינוני והארוך.

לצד צעדים אלה, נקבעה הוראת שעה בחוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים-הוראת שעה), התשע"א-2011 (להלן-הוראת השעה), (פורסמה בס"ח התשע"א, עמ' 358), לתקופה שעד 31 בדצמבר 2012, שבה נקבעו, בנוסף לפטורים הקבועים בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן-החוק העיקרי), פטור ממס שבח במכירת שתי דירות מגורים מזכות כהגדרתן בחוק העיקרי, ששווי כל אחת מהן עד 2,200,000 ₪, הפחתה של שיעורי מס שבח במכירת קרקע המיועדת לבניית דירת מגורים, הפחתה של שיעורי מס רכישה ברכישת דירת מגורים יחידה וכן העלאת שיעורי מס רכישה ברכישת דירת מגורים שאינה דירה יחידה.

בתזכיר חוק זה מוצעים תיקונים נוספים שמטרתם להגדיל את היצע דירות המגורים במטרה להביא להפחתת המחירים בשוק הנדל"ן למגורים כבר בטווח הקרוב, בין השאר על ידי עידוד מכירת דירות שאינן משמשות כיום למגורים, שישמשו למגורים לאחר מכירתן.

זאת ועוד על מנת להשוות את מסלול המיסוי של השקעה בנדל"ן למסלולי המיסוי של אפיקי השקעה אחרים, מוצע לשנות את הסדר המיסוי החל במכירת דירות בידי מי שיש לו **מספר דירות**, משנת 2013 ואילך, כך שיוענק פטור ממס שבח במכירתה של דירת מגורים מזכה אחת בלבד בכל תקופת זמן נתונה, שתהא תקופת השבח הנבחרת, כמפורט בתזכיר החוק. תקופת השבח הנבחרת תהיה פטורה ממס בידי המוכר. יתרת תקופת השבח תהייה חייבת במס בידיו.

**לסעיף 2 (סעיף 48 לחוק העיקרי) וסעיף 5(סעיף 149(4) לחוק העיקרי):**

מוצע לקבוע כי במכירת דירת מגורים מזכה, תקופת שבח נבחרת כמשמעותה בסעיף 149 שבסעיף 6 לחוק זה תהא פטורה ממס שבח.

חישוב המס בשל יתרת תקופת השבח החייבת במס, יהיה החלק היחסי מהמס שהיה משתלם על מלוא השבח במכירת הדירה (אלמלא הפטור), בהתאם ליחס שבין תקופת השבח שאינה תקופת השבח הנבחרת למלוא תקופת השבח במכירה.

לאור השינויים האמורים בתיקון זה ושינוי הסדרי המס שמוצע להחיל לגבי השבח הנצבר במכירת דירת מגורים מזכה עד לתיקון זה, מוצע לשנות את שיעור המס שיחול על דירת מגורים מזכה שנרכשה לפני 7 בנובמבר 2001 לשיעור המס הנוכחי של 20%, כך שלא יחול חישוב המס הליניארי על השבח הריאלי במכירת דירת מגורים מזכה שנרכשה לפני יום 7 בנובמבר 2001.

כמו כן, מוצע שכל השבח האינפלציוני החייב, המחושב עד ליום 1 בינואר 1994, לא יחוייב במס במכירת דירת מגורים מזכה, בשונה מיתר הזכויות במקרקעין שנרכשו קודם ליום 1 בינואר 1994.

**לסעיפים 4 (סעיף 49 (א) ו (ב) לחוק העיקרי), 5 (סעיף 1א49(1)-(3) ו-5) עד (7) לחוק העיקרי), ו-6 (א) ו(ב) (סעיף 49ב לחוק העיקרי)**

מוצע לשנות את הסדר המיסוי החל במכירת דירות מגורים בידי מי שיש לו מספר דירות, החל משנת המס 2013, כך שיוענק פטור ממס שבח במכירתה של דירת מגורים מזכה אחת בלבד לגבי כל תקופת זמן.

בעת הדיווח למנהל מיסוי מקרקעין על מכירת דירה מזכה יודיע המוכר אם בחר כי יחושב לגביה פטור ממס שבח בשל תקופת שבח נבחרת, שלא תפחת מחמש שנים, או בשל התקופה שמיום הרכישה של הדירה ועד ליום מכירתה לפי התקופה הקצרה. יתכן והמוכר יעדיף שלא לקבל את הפטור במכירת הדירה כדי לשמר את הפטור לגבי אותה תקופת שבח במכירת דירה מזכה אחרת בעתיד.

בשל אותה תקופת שבח נבחרת יהיה המוכר זכאי לפטור על דירה אחת בלבד. לפיכך יתר דירותיו יהיו חייבות במס במכירתן על תקופת השבח הנבחרת שסומנה במכירת הדירה האחרת.

תנאי לפטור בגין תקופת שבח נבחרת הוא כי המוכר לא מכר דירת מגורים מזכה אחרת בשמונה עשר החודשים שקדמו למכירה נשוא הבחירה של תקופת השבח הנבחרת הפטורה.

מוצע לקבוע לגבי דירות מגורים שהיו בידי המוכר ביום 1 בינואר 2013 ונמכרו לאחר מכן, בהיותן דירות מזכות, כלהלן:

דירה שלא הייתה בבחינת דירה מזכה ביום 1 בינואר 2013 - תחויב במס בשל כל תקופת השבח שמיום רכישתה ועד יום פרסום התיקון. המוכר לא יוכל לבחור את התקופה האמורה כתקופת שבח נבחרת.

כל הדירות של המוכר שהיו דירות מזכות ביום 1 בינואר 2013 - יהנו מפטור ממס של תקופת שבח נבחרת שמיום רכישתן ועד ליום פרסום התיקון, במכירת כל אחת מהן.

על מנת למנוע מצב של ניצול פטור ממס שבח במכירת דירה שנבנתה בידי המוכר, שלא לתכלית החוק, בנסיבות שבהן היתה בידי המוכר בעת ובעונה אחת לפחות דירה נוספת על הדירה האמורה לאחר שנסתיימה בנייתה, מוצע לקבוע כי המוכר לא יהנה מתקופת שבח נבחרת חופפת (גם בתקופת שבח שמיום רכישת הזכות במקרקעין ועד לסיום הבנייה של הדירה), אם הדירה שנבנתה נמכרה תוך תקופה קצרה משש שנים מיום סיום בנייתה.

בחירתה של תקופת שבח נבחרת לפטור ממס מותנית במכירת מלוא זכויותיו של המוכר בדירה (למעט בנסיבות של עסקת מכירה שתמורתה שירותי בנייה בבניין שייבנה על הקרקע עליה הדירה) עם ההצהרה על מכירת דירת המגורים. המוכר לא יהיה זכאי לשנות בחירתו לאחר מועד קביעת שומת המנהל למכירת הדירה ולא לאחר שמונה חודשים מההצהרה.

**סעיף 2 (סעיף 29 לחוק העיקרי), סעיף 4 (סעיף 49א(ג) לחוק העיקרי), סעיף 5 (סעיף 1א49(8) לחוק העיקרי), סעיף 6 (סעיף 49ב(ג) לחוק העיקרי), סעיף 9 (סעיף 49 ו לחוק העיקרי) וסעיף 11 (סעיף 62 לחוק העיקרי)**

במכירת דירת מגורים ללא תמורה לקרוב, (לרבות ידוע בציבור, לפי ההלכה הפסוקה), מוצע לקבוע כי יוכל המעביר לבחור לגביה בתקופת שבח נבחרת (בכפוף לתנאי הבחירה) ועל חיוב במס על יתרת תקופת שבח חייבת לפי אחת מאלה ( לפי סעיף 49ב(1) ו(א1)):

1. תשלום המס המתחייב על ידיו.
2. דחיית מועד אירוע המס המתחייב על פי בחירתו כאמור לעיל על תקופת השבח שאינה תקופת השבח הנבחרת על ידיו - למועד מכירת הדירה לראשונה שלא בפטור ממס לקרוב לפי פסקה זו.

אם לא בחר המוכר כאמור לפי אחת החלופות, יחוייב בתשלום המס המתחייב במכירה ללא תמורה כאמור, ללא דחיית אירוע המס.

בנסיבות שבהן המוכר מוכר דירה שנתקבלה בידי ללא תמורה והמעביר לו בחר בחלופה 2 כאמור לעיל, כלומר בדחיית מועד אירוע המס, יחוייב המוכר בתשלום המס בשל תקופת השבח החייבת לפי סעיף 49א(ב2) כפי שמחושב לפי השבח שנצבר מיום רכישת הדירה כאמור בהוראת סעיף 29 לחוק העיקרי ועד ליום מכירתה על ידיו.

סעיף 29 לחוק העיקרי קובע את שווי הרכישה של זכות במקרקעין שהתקבלה ללא תמורה. הסעיף קובע כי בנסיבות שבהם המכירה למוכר היתה פטורה ממס לפי הסעיפים המפורטים בסעיף האמור, יהא

שווי הרכישה בהתאם לשווי שהיה נקבע בידי מי שממנו התקבלה הזכות ללא תמורה. מוצע להוסיף לרשימת הסעיפים המפורטים בסעיף 29 לחוק העיקרי את סעיף 49ב(א1)(2) לענין מכירת דירת מגורים מזכה מיחיד לקרובו .

במכירת דירת מגורים ללא תמורה לקרוב לפי סעיף 62 לחוק העיקרי יהא המוכר פטור ממס לפי סעיף זה והמס המתחייב על השבח שמיום הרכישה ועד יום ההעברה כאמור יחוייב בידי המקבל .  
במכירת דירת מגורים מזכה שנתקבלה במתנה לפי סעיף 62 לחוק העיקרי יחוייב כאמור לעיל המוכר במס על תקופת השבח שמיום הרכישה ועד יום העברתה אליו ולא יוכל לבחור תקופה זו כתקופת שבח נבחרת.

זאת ועוד על מנת למנוע העברות בין קרובים כדי למקסם תקופות שבח נבחרות בידי מספר קרובים, מוצע להמשיך ולהבטיח שההעברה היא אמיתית, בהוראת הצינון הקיימת אף כיום בנוסח הדין בסעיף 149 לחוק העיקרי.

לענין תקופת הצינון כאמור, מוצע לקבוע כי הענקה של מתנה בשיעור משמעותי יותר מהקבוע היום ייחשב כדירה במתנה, כך שיראו קבלת מתנה בגובה 90% לפחות ממחיר הדירה בתוך 3 שנים מרכישתה כקבלתה במתנה זאת במקום המצב הקיים לפיו רואים במתנה בשיעור של 50% מערך הדירה כמתנה לענין הוראת הצינון.

#### **סעיף 5 (סעיף 149א(9)) סעיף 7 (ביטול סעיף 49ד) ו-12 (סעיף 72ב)**

במכירת דירת מגורים מזכה שהגיעה למוכר מאיגוד בפטור ממס לפי סעיף 71 לחוק העיקרי, לא יהיה המוכר זכאי לתקופת שבח נבחרת לגבי תקופת השבח שמיום רכישתה ועד ליום העברתה אליו כאמור, הואיל והאיגוד לא היה זכאי לפטור ממס בשל שבח זה לפי פרק חמישי 1.  
משנקבעת הוראה מפורשת בענין מתייתר סעיף 72ב לחוק העיקרי.  
הוראה מפורשת כמוצע מיינתרת גם את סעיף 49ד לחוק העיקרי שכן תקופת השבח בידי האיגוד לא תהא זכאית לפטור גם בידי היחיד אם תועבר אליו הדירה.

#### **לסעיף 6(ד) (סעיף 49ב(2) לחוק העיקרי)**

הסדר פטור מלא ממס החל במכירת דירת מגורים יחידה ימשיך לחול בשינויים המחוייבים.  
דירת מגורים יחידה היא כזו שלא הייתה למוכר, מיום רכישתה ועד ליום מכירתה, דירה אחרת, למעט בנסיבות הקבועות בסעיף 49ג לחוק העיקרי.

### לסעיף 6(ה) (סעיף 49ב(5) לחוק העיקרי)

במכירת דירת מגורים מזכה שקיבל אדם בירושה, שהייתה למוריש דירת מגורים יחידה, לא תחול מגבלת חלוף התקופה במכירתה כאמור בסעיף 49ב(1) (שמונה עשר חודשים), והמוכר יהיה זכאי לפטור ממס לגבי תקופת השבח שעד לפטירת המוריש.

בדירה שנתקבלה ע"י יורש ושלא היתה דירתו היחידה של המוריש כמשמעותה בסעיף 49ב(2), יוכל היורש לבחור תקופת שבח נבחרת גם לתקופה שקדמה לפטירת המוריש ובכפוף להוראות סעיף 49א(1) (כגון שבבחרתו כאמור לא יהיה זכאי בעת מכירת דירה מדירותיו האחרות לתקופת שבח נבחרת חופפת כאמור וכן לא יוכל לבחור תקופת שבח נבחרת שכבר נבחרה על ידיו בעבר). בחירתה של תקופת השבח הנבחרת ע"י יורש לדירת הירושה הנמכרת לא תהא מסויגת בשל בחירה שעשה המוריש בעבר בשל אותה תקופת שבח נבחרת בנוגע למכירת דירה אחרת.

יוצא מההוראה כי יחול פטור מלא בנסיבות שבהן הדירה שהגיעה למוכר בירושה והייתה בידי דירה יחידה, אף אם המוריש בחר תקופת שבח נבחרת במכירת דירה אחרת לתקופת שבח חופפת.

### סעיף 8 – (סעיף 49ה לחוק העיקרי)

יתוקן סעיף 49ה לחוק העיקרי המעניק הסדר פטורים חד פעמי בנסיבות של מכירת מספר דירות (ולא יותר משלוש) בעלות שווי נמוך יחסית, לצורך רכישת דירה אחת שתהא דירתו היחידה של המוכר לפחות שש שנים ובהתקיים התנאים המצטברים הבאים:

בתוך שנים עשר חודשים ימכרו ע"י המוכר שלוש דירות.

התמורה הכוללת של הדירות לא עלתה על 2.2 מיליון ₪ (להלן - סך התמורות).

המוכר רכש בשנה שלפני מכירת הדירה הנמכרת האחרונה, או ירכוש בשנה שלאחר מכירתה, דירה אחרת בישראל או באזור, בסכום השווה ל-90% לפחות מסך התמורות.

הדירה האחרת תהיה דירת מגורים יחידה בבעלותו של המוכר במשך 6 שנים לפחות מיום רכישתה. בהתקיים התנאים לפטור ממס כאמור, תתוקן השומה בהתאם על אף מגבלת המועדים לתיקון שומה הקבועה בסעיף 85 לחוק העיקרי.

### לסעיף 10 – סעיף 49ז לחוק העיקרי

מוצע להתאים את הוראות הסעיף לפטור בתקופת השבח הנבחרת.

### **הוראת שעה- סעיף 13:**

מוצע לתקן את הוראת השעה ולהוסיף את הוראת סעיף 6א, כך שבתקופה שמיום כניסתו של התיקון לתוקף ועד ה-31 בדצמבר 2012, יינתן פטור ממס שבח גם בעת מכירת דירת מגורים שאינה דירת מגורים מזכה, שהיא דירה שלא נתקיימה לגביה הגדרת דירת מגורים מזכה בחוק העיקרי, ושביום המכירה היא משמשת שלא למגורים, בהתאם להיתר לשימוש חורג או שביום המכירה היא משמשת למגורים; הפטור מותנה בכך שהדירה תותאם למגורים לכל המאוחר ששה חודשים מיום קבלת החזקה בדירה, שיעשה בה שימוש למגורים במהלך השנתיים שלאחר מועד זה ושיוכח כי לא קיים לגביה היתר לשימוש חורג בתוקף.

פטור ממס, מלא או חלקי, לפי הוראות סעיף 6א(א) להוראת השעה, לא יינתן למוכר אחד יותר משלוש פעמים. פטורים שקיבל המוכר לפי הוראות סעיף 6(א) להוראת השעה יופחתו ממניין הפעמים המירבי הקבוע לפי סעיף זה. 1. תנאי זה משווה את דירת המגורים הלא מזכה למצב הקיים לגבי דירת מגורים מזכה, אשר ניתן לקבל בגינה 2 פטורים מכוח סעיף 6(א) להוראת השעה ופטור נוסף, בהתאם לנסיבות, מכוח סעיף 49ב(1) לחוק העיקרי.

במקביל, מוצע לתקן את סעיף 6(ג) להוראת השעה, כך שאם קיבל המוכר פטור מלא או חלקי לפי הוראות סעיף 6א הוא יופחת ממניין הפטורים הקבוע לפי סעיף 6(ג) במכירת דירת מגורים מזכה.

בנוסף מוצע לקבוע כי פטור כאמור לעיל יהיה מותנה עד התקיימות התנאי הקבוע בסעיף 6א(א)(2), וינתן בתום התקופה האמורה, בכפוף להתקיימותו של תנאי זה. בהתאם לכך, יחויב מוכר זכות בדירת מגורים כאמור בתשלום מס השבח, כל עוד לא התקיימו התנאים המזכים למתן הפטור, ויהיה זכאי להחזר עם קיומם. לחלופין יהיה רשאי המוכר להפקיד ערובה להבטחת תשלום כאמור להנחת דעתו של מנהל רשות המיסים.

### **ג. השפעת החוק המוצע על תקציב המדינה**

קשה לאמוד את השפעת החוק המוצע על תקציב המדינה.

### **ד. השפעת החוק המוצע על התקן המינהלי**

ידרשו כ-50 משרות נוספות לרשות המיסים.



**חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 71) תשע"א-2011**

1. תיקון סעיף 29 .1 בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג-1963, (להלן החוק העיקרי) בסעיף 29, אחרי המילים, "לפי הסעיפים" יבוא "49ב(א1)(2)"
2. תיקון סעיף 48 .2 בסעיף 48 לחוק העיקרי, (1) בסעיף קטן (ב), אחרי המילים "במכירת זכות במקרקעין" יבוא "שאינה דירת מגורים מזכה".
- (2) אחרי סעיף קטן (ב) יבוא :
- "(ב) לגבי מכירת דירת מגורים מזכה שבה יש למוכר תקופת שבח נבחרת הפטורה ממש על חלק מתקופת השבח לפי פרק חמישי 1, יחוייב המוכר במס בסכום המתקבל מהכפלת התקופה היחסית לחיוב בסכום המס שהיה עליו לשלם אלמלא היתה תקופת שבח נבחרת במכירת הדירה.
- לעניין זה,
- "התקופה היחסית לחיוב"-ההפרש שבין תקופת השבח הכוללת לבין תקופת השבח הנבחרת של המוכר כמשמעותה בפרק חמישי 1, כשהוא מחולק בתקופת השבח הכוללת "תקופת השבח הכוללת" - התקופה שמיום הרכישה של הדירה ועד ליום מכירתה."
- (3) האמור בסעיף קטן (ג) יסומן (1) ובסופו יבוא :
- "(2) האמור בפסקה (1) לא יחול במכירת דירת מגורים מזכה שבה יש למוכר תקופת שבח נבחרת הפטורה ממש על חלק מתקופת השבח לפי פרק חמישי 1."
3. תיקון סעיף 49 .3 בסעיף 49 לחוק העיקרי, בסעיף קטן (א), אחרי הגדרת "היום הקובע" יבוא :
- "יום תחילת התיקון" – יום פרסומו של חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 71) התשע"א-2011."
4. תיקון סעיף 49 .4 במקום האמור בסעיף 49 לחוק העיקרי יבוא :
- "(א) מוכר, המוכר את כל הזכויות במקרקעין שיש לו בדירת מגורים מזכה, שלגביה נתקיימו התנאים האמורים בפרק זה, יהיה זכאי במכירתה, על פי בקשתו שתוגש במועד הגשת ההצהרה לפי סעיף 73, לפטור ממש על תקופת שבח נבחרת כמשמעותה בפרק זה. על יתרת תקופת השבח של הדירה יהא המוכר חייב במס.
- (ג) על אף האמור בסעיף קטן (א) המוכר ללא תמורה לקרובו חלק מזכויותו בדירת מגורים מזכה יהיה זכאי לפטור על תקופת שבח נבחרת במכירה זו אם נתקיימו התנאים האמורים בפרק זה."
5. הוספת סעיף 149 .5 אחרי סעיף 49 לחוק העיקרי יבוא :
- " תנאים לתקופת שבח נבחרת



(1) מוכר דירת מגורים מזכה זכאי לבחור תקופה שתחילתה מיום רכישתה של הדירה ועד ליום מכירתה כתקופת שבח נבחרת אשר בגינה יהא פטור ממס כפוף להוראות פרק זה.

(2) (א) המוכר לא יהא זכאי לפטור על תקופת שבח נבחרת בדירה הנמכרת כאשר תקופת השבח, כולה או מקצתה, נבחרה כתקופת שבח נבחרת לגבי דירה מזכה אחרת.

(ב) על אף האמור בפיסקת משנה (א) במכירת דירת מגורים שנבנתה, יהא זכאי המוכר לבחור תקופת שבח נבחרת גם מיום רכישת הזכות במקרקעין ועד ליום שבו נסתיימה בנייתה של הדירה שנבנתה אף אם נבחרה כתקופת שבח נבחרת לדירה האחרת, אלא אם כן נתקיימו כל התנאים הבאים:

(1) הדירה האחרת נמכרה לאחר יום סיום הבנייה של הדירה שנבנתה.

(2) הדירה שנבנתה הוחזקה בידי המוכר פחות משש שנים לאחר היום שבו נסתיימה בנייתה.

לעניין זה

"יום סיום הבנייה"-המועד שבו ניתן אישור להספקת חשמל, מים או חיבור של טלפון לדירה, לפי סעיף 265 לחוק התכנון והבנייה.

"דירה שנבנתה"- זכות במקרקעין שנרכשה בידי המוכר כשאיננו דירת מגורים כמשמעותה בסעיף 9(ג) והפכה לדירת מגורים בידיו.

(3) בכפוף לאמור בסעיף זה, המוכר זכאי לבחור כתקופת שבח נבחרת את מלוא תקופת השבח שבמכירת הדירה או חלק מוגדר ממנה, ובלבד שתקופת השבח המוגדרת הנבחרת כאמור לא תפחת מחמש שנים.

(4) (א) הפטור ממס בתקופת השבח הנבחרת יהא בגובה סכום המס המתקבל מהכפלת התקופה היחסית לשבח הפטור בסכום המס שהיה על המוכר לשלם אלמלא היתה במכירה תקופת שבח נבחרת.

לעניין זה,

"התקופה היחסית לשבח הפטור"- תקופת השבח הנבחרת כשהיא מחולקת בתקופת השבח הכוללת.

"תקופת השבח הכוללת" - התקופה שמיום הרכישה של הדירה ועד ליום מכירתה.

(5) במכירת דירת מגורים מזכה שלא התקיימה לגביה הגדרת "דירת מגורים מזכה" ביום י"ט בטבת התשע"ג (1 בינואר 2013), לא יהא המוכר זכאי לפטור על תקופת שבח שמיום רכישת הדירה ועד ליום תחילת התיקון.

(6) על אף האמור בפסקאות משנה (1) ו-(2), לגבי כל דירת מגורים מזכה נמכרת שנתקיימה לגביה הגדרת "דירת מגורים מזכה" ביום י"ט בטבת התשע"ג (1 בינואר 2013), יראו את תקופת השבח שמיום רכישת הדירה ועד ליום תחילת התיקון כתקופת שבח נבחרת.

(7) המוכר לא יוכל לשנות בקשתו לתקופת שבח נבחרת לדירת המגורים הנמכרת, כולה או מקצתה, ולא יוכל לשנות בחירתו שלא לזהות במכירת הדירה הנמכרת תקופת שבח נבחרת כלשהי וזאת לאחר שנערכה לו שומה לפי סעיף 78 או לאחר חלוף שמונה חודשים מיום הגשת ההצהרה לפי סעיף 73, לפי המוקדם מביניהם.

(8) לגבי דירת מגורים נמכרת שנתקבלה על ידי המוכר ללא תמורה לפי סעיף 62, לא יהא המוכר זכאי לפטור על תקופת שבח נבחרת שמיום רכישת הדירה ועד ליום שנתקבלה על ידי המוכר כאמור.

(9) לגבי דירת מגורים נמכרת שנתקבלה על ידי המוכר ללא תמורה לפי סעיף 71, לא יהא המוכר זכאי לפטור על תקופת שבח נבחרת שמיום רכישת הדירה ועד ליום שנתקבלה על ידי המוכר כאמור.

#### תיקון סעיף 149 ב. בסעיף 149 לחוק העיקרי -

(1) ברישה, במקום המילים "לפטור ממס במכירתה" יבוא: "במכירתה לפטור ממס על תקופת השבח הנבחרת".

(2) בפסקה (1), במקום "בארבע שנים" יבוא "בשמונה עשר חודשים", אחרי המילים "בפטור חלקי" יבוא "ומכירה בפטור על תקופת שבח נבחרת כלשהי".

(3) אחרי פסקה (1) יבוא:

"(א1) במכירת דירת מגורים מזכה ללא תמורה מיחיד לקרובו, אשר חלק מתקופת השבח במכירה נבחרה על ידי המוכר כתקופת שבח נבחרת ויתרתה של תקופת השבח חייבת במס, זכאי המוכר לבחור באחת מאלה, על פי בקשתו שתוגש במועד הגשת ההצהרה לפי סעיף 73. מוכר שלא בחר לפי סעיף זה תחול עליו פסקה (1) כלהלן:

(1) תשלום המס בשל תקופת השבח החייבת במס על ידיו.

(2) דחיית המס בשל תקופת השבח החייבת במס עד מכירת הדירה על ידי קרובו או על ידי המוכר הראשון הבא אחרי אשר מוכר את הדירה שלא בפטור לפי פסקה זו ותשלום המס המתחייב בידי אותו קרוב או מוכר שלא בפטור, לפי העניין."

(4) בפסקה (2), במקום האמור בה יבוא:

"(2) (א) הדירה הנמכרת היא דירתו היחידה של המוכר בישראל ובאזור כהגדרתו בסעיף 16א, והמוכר לא מכר במשך שמונה עשר החודשים שקדמו למכירה האמורה, דירת מגורים אחרת כאמור בפטור ממס לפי פסקה זו, ומיום רכישתה ועד למכירתה לא היתה לו בעת ובעונה אחת יותר מדירת מגורים אחת כאמור;

(ב) במכירת דירה יחידה כאמור יהא המוכר זכאי לפטור ממס על מלוא תקופת השבח כתקופת השבח הנבחרת, למעט בנסיבות כאמור בסעיף 149(5).

(ג) פסקה זו לא תחול על מכירת חלק בדירה שהוא פחות מ-25%

ממנה ועל מכירת דירה שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב בטבת תשנ"ז (1 בינואר 1997);

(5) במקום האמור בפסקה (5) יבוא :

"(5) (א) במכירה של דירת מגורים מזכה שקיבל המוכר בירושה ואשר היתה דירתו היחידה של המוריש כמשמעותה בסעיף קטן (2), יהא המוכר זכאי לפטור ממס לגבי תקופת השבח שעד לפטירת המוריש כתקופת שבח נבחרת. אולם על תקופת שבח נבחרת זו לא תחול הוראת סעיף 1א49(2) במכירת דירה אחרת על ידיו".

(ב) במכירת דירת מגורים מזכה שקיבל המוכר בירושה ואשר לא הייתה דירה יחידה בידי המוריש, זכאי המוכר לבחור תקופת שבח נבחרת גם לגבי התקופה שקדמה לפטירת המוריש וזאת אף אם המוריש בחר אותה תקופת שבח נבחרת במכירתה של דירת מגורים אחרת."

(6) בפסקה (6), פסקת משנה (4) תמחק.

7. סעיף 49ד לחוק העיקרי - יימחק ביטול סעיף 49ד

8 במקום האמור בסעיף 49ה לחוק העיקרי יבוא : תיקון סעיף 49ה

"(א) על אף הוראות סעיף 49ב, תושב ישראל המוכר דירת מגורים מזכה, יהא זכאי במכירתה לפטור ממס על תקופת שבח נבחרת שכולה או מקצתה חושבה כתקופת שבח נבחרת לדירה או שתי דירות אחרות כאמור בפסקה (1), אם נתקיימו כל אלה :

(1) המוכר מכר בפטור ממס לאותה תקופת שבח כולה או מקצתה עד שתי דירות אחרות לפי פרק זה בתוך שנים עשר החודשים שקדמו למכירה נושא הפטור (להלן – הדירות הראשונות);

(2) סכום השווי הכולל של הדירות הראשונות ושל הדירה הנמכרת (להלן- הדירה האחרונה), ביחד, לא עלה על שני מליון ומאתיים אלף שקלים חדשים;

(3) המוכר רכש בשנה שלפני מכירת הדירה האחרונה או ירכוש בשנה שלאחר מכירתה, דירה אחרת כהגדרתה בסעיף 9(ג), בישראל או באזור כהגדרתו בסעיף 16א, בסכום השווה לתשעים אחוזים לפחות משווי הדירות כאמור בפסקה (2).

(4) הדירה האחרת כאמור בפסקת משנה (3) הוחזקה בידי המוכר לפחות שש שנים לאחר רכישתה (להלן-תקופת החזקה הנדרשת) והיתה נחשבת כדירתו היחידה כמשמעותה בסעיף 49ב(2) אילו נמכרה על ידו בתום תקופת החזקה הנדרשת; לעניין היותה דירה יחידה לא יבואו בחשבון הדירות הראשונות והדירה האחרונה.

(ב) על אף הוראות סעיף 49ב, התקיימו לגבי תושב ישראל, המוכר את הדירה האחרונה, הוראות סעיף קטן (א)(1), (3) ו-(4), וסכום השווי של הדירות הראשונות והדירה האחרונה, יחד, עלה על שני מליון ומאתיים אלף שקלים חדשים, יהא המוכר זכאי לפטור ממס על תקופת השבח הנבחרת במכירה של הדירה הנמכרת האחרונה, על סכום השווה להפרש שבין שני

מיליון ומאתיים שקלים חדשים לבין סכום השווי הכולל של הדירות הראשונות; את יתרת סכום השווי של הדירה האחרונה יראו כדמי מכר של זכות אחרת במקרקעין אשר שווי רכישה הוא חלק יחסי מהשווי של הזכות כולה, כיחס שבין חלק שווי המכירה המתייחס לזכות זו לבין מלוא שווי המכירה, ובהתאם לכך ייוחסו גם הניכויים והתוספות.

(ג) הסכומים הנקובים בסעיף זה יתואמו בתחילת כל שנת מס לפי שיעור עליית המדד, לעומת המדד שפורסם לאחרונה לפני יום כה' בטבת התשע"א (1 בינואר 2011) ויעוגלו ל-1,000 השקלים החדשים הקרובים.

(ד) פטור לפי סעיף זה לא יינתן למוכר אחד יותר מפעם אחת או פעמיים בנסיבות בהן מכר בתקופת אותם שניים עשר חודשים שתי דירות לפי תנאי סעיף זה.

(ה) התקיימו התנאים המזכים בפטור לפי סעיף זה לאחר שחלפו ארבע שנים מיום שנעשתה השומה, תתוקן השומה על אף האמור בסעיף 85.

תיקון סעיף 149 9. בסעיף 149 לחוק העיקרי,

(1) במקום הרישה בסעיף קטן (א), יבוא: "על אף האמור בהוראות הקודמות של פרק זה במכירת דירת מגורים שהמוכר קיבל אותה במתנה שלא לפי הוראות פרק זה לא יהא המוכר זכאי לפטור ממס לתקופת שבח נבחרת -"

(2) בסעיף קטן (ג), במקום "50%" יבוא "90%".

תיקון סעיף 149 10. בסעיף 149 לחוק העיקרי, בסעיף קטן (א):

(1) בפיסקת משנה (1), במקום המילה "בפטור" יבוא "בפטור ממס לתקופת השבח הנבחרת".

(2) בפסקת משנה (2), במקום המילים "לפטור נוסף" יבוא "לפטור נוסף לאותה תקופת שבח נבחרת שבחר המוכר לדירה הנמכרת, גם" ובסופה יבוא "להלן הזכויות המזכות בפטור)".

(3) אחרי פיסקת משנה (2) יבוא:

"(2א) על יתרת תקופת השבח המחושבת לפי סכום שווי הדירה וסכום הזכויות המזכות בפטור יהא המוכר חייב במס כמכירת דירת מגורים שאינה פטורה ממס."

תיקון סעיף 62 11. בסעיף 62 לחוק העיקרי, סעיף קטן (ב) יימחק.

תיקון סעיף 72ב 12. סעיף 72ב לחוק העיקרי – יימחק.

תיקון עקיף 13. בחוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים-הוראת שעה),

- (1) בסעיף 6 (ג) בסופו יבוא-  
"ובלבד שאם קיבל המוכר פטור מלא או חלקי לפי הוראות סעיף 6א הוא  
יופחת ממניין הפעמים לפי סעיף זה;  
(2) אחרי סעיף 6 להוראת השעה יבוא :

6א(א) מוכר המוכר בתקופה שמיום תחילתו של חוק זה עד יום י"ח  
בטבת התשע"ג (31 בדצמבר 2012) את כל הזכויות במקרקעין  
שיש לו בדירת מגורים שאינה מזכה, יהיה זכאי על פי בקשתו,  
שתוגש במועד הגשת ההצהרה לפי סעיף 73 לחוק מיסוי  
מקרקעין, לפטור ממס, מלא או חלקי, במכירתה, בהתאם  
להוראות סעיפים קטנים (1)-(4) לסעיף 6(א) ובלבד שנתקיימו  
גם כל התנאים הבאים :

- (1) במועד הגשת ההצהרה לפי סעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין  
הוכיח המוכר להנחת דעתו של המנהל כי לא קיים לגבי הדירה  
הנמכרת היתר לשימוש חורג בתוקף;  
(2) הדירה שימשה למגורים במשך שנתיים רצופות שתחילתן  
לא יאוחר מתום שישה חודשים מיום קבלת החזקה בדירה ;

(ב) לענין סעיף זה-

"דירת מגורים שאינה מזכה" – דירה או חלק מדירה, שבנייתה  
נסתיימה והיא בבעלותו או בחכירתו של יחיד ומיועדת למגורים  
לפי תכנית, שלא נתקיימה לגביה הגדרת "דירת מגורים מזכה"  
ונתקיים בה אחד מאלה :

- (1) ביום המכירה היא משמשת שלא למגורים בהתאם להיתר  
לשימוש חורג ;  
(2) ביום המכירה היא משמשת למגורים ;  
"היתר לשימוש חורג", "תכנית"- כמשמעותם בחוק התכנון  
והבניה ;

- (ג) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו בהתקיים אחד מאלה :  
(1) המוכר קיבל את דירת המגורים בלא תמורה בתקופה  
שמיום ג' באייר התשע"א (5 ביוני 2011) עד יום י"ח בטבת  
התשע"ג (31 בדצמבר 2012) ;  
(2) מכירת דירת המגורים שאינה מזכה היא מכירה לקרוב  
כאמור בסעיף 6(ב)2) ;

(ד) הוראות סעיף 6(ה) יחולו על מכירות לפי סעיף זה.

(ה) פטור ממס, מלא או חלקי, לפי הוראות סעיף קטן (א), לא יינתן למוכר אחד יותר משלוש פעמים ובלבד שאם קיבל המוכר פטור מלא או חלקי לפי הוראות סעיף 6(א) הוא יופחת ממניין הפעמים לפי סעיף זה;

(ו) המוכר דירת מגורים שאינה מזכה שמתקיים לגביה התנאי המפורט בסעיף קטן (א)1, רשאי לבחור באחד מאלה:

(1) תשלום מס השבח לפי הוראות סעיף 48(ב) או 48(ב1) לחוק מיסוי מקרקעין לפי העניין, ובהתקיים האמור בסעיף קטן (א)2 – יהיה זכאי המוכר להחזר המס ששילם, ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 103א לחוק מיסוי מקרקעין;

(2) מתן ערובה להנחת דעתו של המנהל בגובה מס השבח שהיה עליו לשלם לפי הוראות פסקה (1); תוקפה של ערובה כאמור יפוג בהתקיים האמור בסעיף קטן (א)2.

תחילתו של חוק זה, למעט סעיף 13, ביום י"ט בטבת התשע"ג 1 בינואר 2013.	(א)	.14	תחילה
תחילתו של סעיף 13 ביום פרסומו של חוק זה.	(ב)		