



תוכן עניינים

2. תזכיר חוק
- א. שם החוק המוצע 2.
- ב. מטרת החוק המוצע, הצורך בו, עיקרי הוראותיו והשפעתו על הדין הקיים 2.
- ג. השפעת תזכיר החוק המוצע על התקציב ועל התקן המנהלי של המשרד היוזם, משרדים אחרים ורשויות אחרות. 2.
- ד. להלן נוסח תזכיר החוק המוצע ודברי הסבר 2.
3. תזכיר חוק לתיקון חוק מיסוי מקרקעין, שבח ורכישה (תיקון מס' ..) (הארכת תוקף פרק חמישי 5), התשפ"ב-2022.
1. תיקון סעיף 2149 לחוק מיסוי מקרקעין 3.
2. תיקון חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 62 – הוראת שעה) 3.
3. תחילה 3.

תזכיר חוק

א. שם החוק המוצע

חוק לתיקון חוק מיסוי מקרקעין, שבח ורכישה (תיקון מס' ..) (הארכת תוקף פרק חמישי 5), התשפ"ב-2022

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

בפרק חמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין, קבועות הוראות אשר פוטרות ממס מכירת זכות במקרקעין שהתמורה המשתלמת בעדה מושפעת מזכויות בנייה לפי תכנית מיתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), וכן למכירת זכות במקרקעין בעסקאות שנועדו לצורך הריסת מבנה והקמתו מחדש לפי תמ"א 38.. בנוסף, לפי סעיף 31ב לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן - חוק מס ערך מוסף), על מתן שירותי בנייה בהתאם לתמ"א 38, אשר ניתנו בתמורה למכירת זכות במקרקעין הפטורה ממס לפי פרק חמישי 5 (קרי, שירותי הבנייה שמספק היזם לבעלי הדירות הישנות), יחול מס ערך מוסף בשיעור 0. תוקף ההטבות האמורות עתיד לפוג בסוף שנת 2021. מוצע להאריך את תחולת הוראת השעה ולקבוע שהוראות הפרק יחולו על מכירת זכות נמכרת לפי סעיף 49לג ולפי סעיף 49לג1 לחוק מיסוי מקרקעין עד ליום 1 באוקטובר 2022. כמו כן מוצע להאריך את תוקף ההטבה לעניין מע"מ עד אותו מועד

ג. השפעת תזכיר החוק המוצע על התקציב ועל התקן המנהלי של המשרד היוזם, משרדים אחרים ורשויות אחרות.

לפי הערכת רשות המסים, שווי הטבות המס הניתנות לפרויקטים של חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, לנישומים, הוא כ-500 מיליון שקלים חדשים בשנה. מתוכם 120 מיליון שקלים חדשים בשנה כתוצאה מפטור ממס שבח הקבוע בחוק מיסוי מקרקעין וכן 380 מיליון שקלים חדשים כתוצאה ממתן מע"מ 0 על שירותי הבנייה.

ד. להלן נוסח תזכיר החוק המוצע ודברי הסבר

תזכיר חוק מטעם משרד האוצר :

תזכיר חוק לתיקון חוק מיסוי מקרקעין, שבח ורכישה (תיקון מס' ..) (הארכת תוקף פרק חמישי 5),

התשפ"ב-2022

1. תיקון סעיף 2ל49 1. בסעיף 2ל49 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963¹, 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)(תיקון מס' 62 – הוראת שעה), בסעיף 3 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 62 – הוראת שעה), התשס"ח-2008², במקום "עד יום כ"ז בטבת התשפ"ב (31 בדצמבר 2021)" יבוא "עד יום ו' בתשרי התשפ"ג (1 באוקטובר 2022)".
3. תחילה תחילתו של חוק זה ביום כ"ח בטבת התשפ"ג (1 בינואר 2022).

דברי הסבר

לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה נודעת חשיבות לשם ביטחון הדיירים במבנה. בנוסף, לחיזוק מבנים קיימים לפי תכנית המיתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38) חשיבות ציבורית נוספת בשל התועלות הנלוות לפרויקטים אלה ובהן שיפור מרכזי ערים, שיקום אזורים מוזנחים וניצול שטחים מבוזבזים לצורך בניה, ובדרך זו, הגדלת היצע הדיור. 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, מקנים הטבות מס משמעותיות ליזמים ולבעלי דירות המתקשרים ביניהם בפרויקטים לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה בהתאם להוראות של תמ"א 38.

בפרק חמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין, קבועות הוראות אשר פוטרות ממס מכירת זכות במקרקעין שהתמורה המשתלמת בעדה מושפעת מזכויות בנייה לפי תכנית מיתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), וכן למכירת זכות במקרקעין בעסקאות שנועדו לצורך הריסת מבנה והקמתו מחדש לפי תמ"א 38. בנוסף, לפי סעיף 31 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן – חוק מס ערך מוסף), על מתן שירותי בנייה בהתאם לתמ"א 38, אשר ניתנו בתמורה למכירת זכות במקרקעין הפטורה ממס לפי פרק חמישי 5 (קרי, שירותי הבנייה שמספק היזם לבעלי הדירות הישנות), יחול מס ערך מוסף בשיעור 0.

לפי סעיף 2ל49 לחוק מיסוי מקרקעין, הטבות המס הניתנות לפרויקטים של תמ"א 38 במיסוי מקרקעין ניתנות כהוראת שעה אשר עתידה להסתיים ב-31 בדצמבר 2021. באופן דומה, ולפי סעיף 3 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 62 – הוראת שעה), התשס"ח-2008, הטבת המס במס ערך מוסף הניתנת ליזמים בפרויקטים כאמור, עתידה להסתיים באותו מועד.

¹ ס"ח התשכ"ג, עמ' 156; התשפ"ב, עמ' 207.
² ס"ח התשס"ח, עמ' 221; התשע"ו, עמ' 1249.

בהחלטת המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, מיום ז' בחשוון התש"ף (5 בנובמבר 2019), נקבע כי תוקפה של תמ"א 38 יפקע ביום ו' בתשרי התשפ"ג (1 באוקטובר 2022), ונקבעו הוראות מעבר והוראות נוספות. בהמשך להחלטת המועצה האמורה, מוצע להאריך את תחולת הוראות השעה בחוקי המס ולקבוע כי הוראות הפרק וכן ההוראה לעניין ההטבה במע"מ יחולו עד ליום 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) (תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה ותכנית הכוללת הוראה להקניית הבעלות בחלק ציבורי), התשפ"ב-2021 (ה"ח התשפ"ב, עמ' 158)).