



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 התקציב ועל התקן המנהלי של המשרד היוזם, משרדים אחרים ורשויות אחרות.	3
ד. להלן נוסח תזכיר החוק המוצע ודברי הסבר	3
1. תיקון סעיף 9	4
2. תיקון סעיף 49ג	4
3. תחילה ותחולה	4
דברי הסבר	4

תזכיר חוק

א. שם החוק המוצע

חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון), התשפ"ה-2025 ;

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

לסעיף 1

סעיף 9(ג1)(2)(ב) לחוק מיסוי מקרקעין, התשכ"ג-1963 (להלן – **חוק מיסוי מקרקעין**), קובע את התקופה שבמהלכה משפרי דיור יכולים להחזיק שתי דירות במקביל ולהיחשב לבעלי דירה יחידה (לפני שמכרו את דירתם הישנה) לצורך שיעור מס הרכישה שהם חבים בו. בסעיף זה, בנוסחו כיום, עומדת התקופה האמורה על 24 חודשים.

ביום י"א בסיוון התשפ"ג (31 למאי 2023) התקבל בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג-2023, אשר קבע בהוראת שעה קיצור של משך התקופה האמורה ל-18 חודשים (להלן – **הוראת השעה**). הוראת השעה עתידה לפקוע ביום 1 ביוני 2025. עם פקיעתה תשוב התקופה האמורה לעמוד על תקופה של 24 חודשים כלשון החוק.

מתן האפשרות ליהנות מהטבות המיסוי לדירה יחידה בזמן החזקה בשתי הדירות לתקופה ממושכת, מתמרצת את משפרי הדיור להמתין לעליית מחירי הדיור לפני שהם מוכרים את דירתם הישנה. דבר זה מביא למלאי גדול של "דירות בהמתנה", מקטין את היצע הדירות הזמינות בשוק ומביא לעליית מחירי הדירות. לצד זאת, ככלל, משפרי דיור המחזיקים ב"דירה בהמתנה" מאופיינים בהכנסה גבוהה מאוד למשק בית, שמגיעה בממוצע לפי שניים לערך מההכנסה של משק בית ממוצע בישראל.

מכאן שהתקופה הארוכה הקבועה כיום בחוק מיסוי מקרקעין, המאפשרת גם לבעלי דירות המחזיקים בשתי דירות למשך שנתיים ליהנות מהטבות המיסוי המיועדות לבעלי דירה יחידה, מיטיבה עם משקי בית בעלי הכנסות גבוהות ופוגעת בזוגות צעירים המעוניינים לרכוש דירה, עקב ההשפעה השלילית של "דירות בהמתנה" 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 ולקבע את תקופת 18 החודשים הקיימת כיום בהוראת שעה כהסדר קבע בחוק. כך, משפר דיור המוכר דירתו הראשונה בתוך 18 חודשים, ולא 24 חודשים כפי שסעיף זה מאפשר היום, ייהנה מהשיעורים המופחתים של מס רכישה החלים על רוכש דירה יחידה, בשל רכישת הדירה החלופית. לצד התיקון המוצע, מוצע לערוך תיקון דומה לעניין החבות במס שבח, כמפורט להלן בדברי ההסבר לסעיף 2 להצעת חוק זו.

לסעיף 2

בדומה לאמור בסעיף 1, סעיף 49(1) לחוק מיסוי מקרקעין מעניק למי שבבעלותו דירת מגורים יחידה, הרוכש דירה חלופית, פרק זמן שבמהלכו הוא יכול להיחשב לבעלים של דירה יחידה לצורך קבלת הפטור ממס שבח הניתן לבעלי דירה יחידה (לפי סעיף 49(2) לאותו חוק), הגם שבפועל בבעלותו שתי דירות.

בדומה לאמור לעיל לעניין מס רכישה, גם לעניין מס שבח פרק הזמן האמור עומד כיום על 24 חודשים בהוראת הקבע, אך בהתאם להוראת שעה עד 1 ביוני 2025 פרק הזמן יעמוד על 18 חודשים.

מהנימוקים אשר הובאו לעיל, מוצע לתקן את סעיף 49(1) לחוק מיסוי מקרקעין ולהפוך את הוראת השעה

להוראת קבע כך שהפטור לפי סעיף 49ב(2) לחוק יינתן רק למי שמכר את הדירה הראשונה בתוך 18 חודשים מיום רכישת הדירה החלופית, במקום 24 חודשים.

יובהר כי לנוכח 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 הסתיימה בנייתה של הדירה החלופית.

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

צפויה הגדלת הכנסות המדינה בהיקף שנתי של כ-20 מיליון שקלים חדשים.

ד. להלן נוסח תזכיר החוק המוצע ודברי הסבר

תזכיר חוק מטעם משרד האוצר:

תזכיר חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון), התשפ"ה – 2025

1. תיקון סעיף 9 בסעיף 9(ג1), לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963¹ (להלן – החוק העיקרי), בפסקה (2)(ב), במקום "ב-24 החודשים" יבוא "ב-18 החודשים".
2. תיקון סעיף 49ג1 לחוק העיקרי, במקום "ב-24 החודשים שקדמו למכירה" יבוא "ב-18 החודשים שקדמו למכירה".
3. תחילה ותחולה (א) תחילתו של חוק זה ביום ה' בסיוון התשפ"ה (1 ביוני 2025).
(ב) סעיף 9 לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 1 לחוק זה, יחול על זכות במקרקעין שהיא דירת מגורים שנרכשה ביום התחילה או לאחריו.
(ג) סעיף 49ג1 לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 2 לחוק זה, יחול על דירת מגורים שנרכשה ביום התחילה או לאחריו, כתחליף לדירה הנמכרת שלגביה חלה החזקה כאמור באותו סעיף.

דברי הסבר

לסעיף 1

סעיף 9(ג1)(2)(ב) לחוק מיסוי מקרקעין, התשכ"ג-1963 (להלן – חוק מיסוי מקרקעין) קובע את התקופה שבמהלכה משפרי דיור יכולים להחזיק במקביל בשתי דירות ולהיחשב לבעלי דירה יחידה (לפני שמכרו את דירתם הישנה) לצורך שיעור מס הרכישה שהם חבים בו. בסעיף זה, בנוסחו כיום, עומדת התקופה האמורה על 24 חודשים.

ביום י"א בסיוון התשפ"ג (31 למאי 2023) התקבל בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג-2023, אשר קבע בהוראת שעה קיצור של משך התקופה האמורה ל-18 חודשים (להלן – הוראת שעה). הוראת השעה עתידה לפקוע ביום 1 ביוני 2025. עם פקיעתה תשוב התקופה האמורה לעמוד על תקופה של 24 חודשים כלשון החוק.

מתן האפשרות ליהנות מהטבות המיסוי לדירה יחידה בזמן החזקה בשתי הדירות לתקופה ממושכת, מתמרצת את משפרי הדיור להמתין לעליית מחירי הדיור לפני שהם מוכרים את דירתם הישנה. דבר זה מביא למלאי גדול של "דירות בהמתנה", מקטין את היצע הדירות הזמינות בשוק ומביא לעליית מחירי הדירות. לצד זאת, ככלל, משפרי דיור המחזיקים ב"דירה בהמתנה" מאופיינים בהכנסה גבוהה מאוד למשק בית, שמגיעה בממוצע לפי שניים לערך מההכנסה של משק בית ממוצע בישראל.

מכאן שהתקופה הארוכה הקבועה כיום בחוק מיסוי מקרקעין, המאפשרת גם לבעלי דירות המחזיקים

¹ ס"ח התשכ"ג, עמ' 156; התשפ"ג, עמ' 542.

בשתי דירות למשך שנתיים ליהנות מהטבות המיסוי המיועדות לבעלי דירה יחידה, מיטיבה עם משקי בית בעלי הכנסות גבוהות ופוגעת בזוגות צעירים המעוניינים לרכוש דירה, עקב ההשפעה השלילית של "דירות בהמתנה" 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 ולקבע את תקופת 18 החודשים הקיימת כיום בהוראת שעה כהסדר קבע בחוק. כך, משפר דיור המוכר דירתו הראשונה בתוך 18 חודשים, ולא 24 חודשים כפי שסעיף זה מאפשר היום, ייהנה מהשיעורים המופחתים של מס רכישה החלים על רוכש דירה יחידה, בשל רכישת הדירה החלופית.

לצד התיקון המוצע, מוצע לערוך תיקון דומה לעניין החבות במס שבח, כמפורט להלן בדברי ההסבר לסעיף 2 להצעת חוק זו.

לסעיף 2

בדומה לאמור בסעיף 1, סעיף 49(1) לחוק מיסוי מקרקעין מעניק למי שבבעלותו דירת מגורים יחידה, הרוכש דירה חלופית, פרק זמן שבמהלכו הוא יכול להיחשב לבעלים של דירה יחידה לצורך קבלת הפטור ממס שבח הניתן לבעלי דירה יחידה (לפי סעיף 49(2) לאותו חוק), הגם שבפועל בבעלותו שתי דירות. בדומה לאמור לעיל לעניין מס רכישה, גם לעניין מס שבח פרק הזמן האמור עומד כיום על 24 חודשים בהוראת הקבע, אך בהתאם להוראת שעה עד 1 ביוני 2025 פרק הזמן יעמוד על 18 חודשים. מהנימוקים אשר הובאו לעיל, מוצע לתקן את סעיף 49(1) לחוק מיסוי מקרקעין ולהפוך את הוראת השעה להוראת קבע כך שהפטור לפי סעיף 49(2) לחוק יינתן רק למי שמכר את הדירה הראשונה בתוך 18 חודשים מיום רכישת הדירה החלופית, במקום 24 חודשים. יובהר כי לנוכח 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 הסתיימה בנייתה של הדירה החלופית.

לסעיף 3

מוצע שהחוק יחול לגבי יחידים שרכשו דירה חליפית ביום התחילה או לאחריו, כתחליף לדירה היחידה שלהם. הרצון הוא שהליך החקיקה יתקדם במהירות כך שלא ייווצר פער בין תום תקופת הוראת השעה הקיימת לתחילת ההוראה הקבועה בהצעת החוק.