

הצעת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 106), התשפ"ה–2025

1. תיקון סעיף 73 בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג–1963¹, בסעיף 73, אחרי סעיף קטן (ד) יבוא:

"(1) על אף האמור בסעיף זה, יראו בהצהרת הרוכש שנמסרה באשר למכירה שהיא הפקעה לפי סעיף 5(א), כהצהרה שנמסרה גם על ידי המוכר לעניין סעיף קטן (א), ויראו את המקדמה ששולמה על ידי הרוכש לפי סעיף 15(ב) לחוק כסכום המס המגיע מהמוכר.

(2) הוראות פסקה (1) לא יחולו אם המוכר הגיש הצהרה לפי סעיף קטן (א) במועד הקבוע באותו סעיף קטן או אם שווי המכירה כאמור באותה פסקה עולה על 100,000 שקלים חדשים."

ד ב ר י ה ס ב ר

המדובר הועבר מטעם הרשות המפקיעה כאמור בסעיף 15(ב) לחוק, כאמור לעיל, רבים אינם מקיימים חובת הצהרה זו, דבר שעלול להביא להטלת קנסות על אי-הגשת הצהרה בהתאם לסעיף 94א לחוק מיסוי מקרקעין.

אשר על כן, כדי להקל על אוכלוסייה זו, מוצע לקבוע כי יראו בהצהרה שמוגשת מטעם המדינה, בכובעה כמפקיעה, בהתאם לסעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין, כהצהרה גם מטעם הנפקע או המוכר (להלן – המוכר) כאשר לפרטי הזכות הנמכרת, פרטי העסקה והתמורה בעד מכירת הזכות, כאמור בפסקאות (1) עד (3) בסעיף 73(א) לחוק מיסוי מקרקעין, ובכך בעצם לפטור אוכלוסייה זו מחובת ההצהרה לעניין זה. יצוין שלפי סעיף 73(ד1) המדינה אינה צריכה להצהיר על הפרטים המופיעים בפסקאות (4) עד (7) לסעיף 73(א) לחוק, לכן מוצע לקבוע כי אף על פי שהנתונים האלה אינם נמצאים בהצהרה המדוברת, הדבר לא ימנע מלראות את ההצהרה כהצהרה גם מטעם המוכר. במקביל, מוצע להגביל הקלה זו להפקעות ששוויין או סכום הפיצוי בגינן אינו עולה על 100,000 אלף שקלים חדשים, כדי למקד את ההקלה רק על הפקעות שנעשו על חלקים שוליים ומשניים מהקרקעות המופקעות. הקלה כאמור תהווה הקלה בירוקרטית משמעותית למוכרים, ותמנע הטלת קנסות בשל אי-הצהרה על המוכרים שאינם מודעים לחובתם להגיש הצהרה.

יודגש כי אין בתיקון המוצע כדי לפגוע בזכותו של המוכר להצהיר בעצמו על המכירה לפי סעיף 73(א) במועד הקבוע להגשת הצהרה כאמור, גם אם סכום הפיצוי נמוך מהתקרה המצוינת והעסקה נופלת לגרדי הסעיף המוצע. כמו כן, הזכות להגיש תיקון שומה לפי סעיף 85 לחוק מיסוי מקרקעין נשמרת, ויהיה ניתן לתקן את השומה בתוך 4 שנים לבקשת הנישום או ביוזמת המנהל אם יתברר שהמס אשר היה צריך הנישום לשלם שונה מהמס אשר נוכח במקור אם מתקיימים התנאים הקבועים בסעיף האמור.

סעיף 1 הפקעת קרקעות להקמת תשתיות היא קריטית להתפתחות ולתפקוד התקין של מדינה. כאשר המדינה או רשות ציבורית (להלן – רשות) נדרשת לפתח תשתיות כמו כבישים, מסילות רכבת, גשרים, נמלים, שדות תעופה או צנרות דלק ומים, הפקעת קרקעות פרטיות היא לעיתים בלתי נמנעת. הפקעת קרקעות מאפשרת לרשות לתכנן ולבצע פרויקטים רחבי היקף שלא היה ניתן לממשם באופן פרטי או באופן מקומי בלבד.

על פי הדין, כשרשות מפקיעה קרקע היא מפצה את בעלי הקרקע בהתאם להערכת שווי הקרקע והנכסים הקיימים על הקרקע (להלן – סכום הפיצוי). לעיתים, מאחר וההפקעה נעשית על חלק שולי וקטן מהקרקע, הפיצוי שניתן בעדה הוא נמוך מאוד ביחס לשווייה המלא.

עם זאת, ובלא קשר לגובה הפיצוי המשולם, לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג–1963 (להלן – חוק מיסוי מקרקעין), ההפקעה נחשבת כמכירת זכות במקרקעין, ומקבל הפיצוי נדרש לדווח על קבלת הפיצוי כמכירת זכות במקרקעין ולשלם את המס הנדרש בשל המכירה.

במקביל, לפי סעיפים 73 ו-15(ב) לחוק מיסוי מקרקעין, רשות המפקיעה, בכובעה כמפקיעה וכרוכשת לעניין זה, מחויבת להצהיר על ההפקעה המהווה אירוע מס, ומחויבת להעביר למנהל תשלום על חשבון המס שהמוכר חייב בו (להלן – המקדמה).

וכן, אורחים רבים המפוצים בעקבות הפקעה כלשהי, סטנה ככל שתהיה, מחויבים על פי סעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין להצהיר על אירוע מס זה, אף על פי שבפועל, במרבית המקרים, המכירה דווחה למנהל מיסוי מקרקעין על ידי הרשות המפקיעה ולעיתים תשלום המקדמה עולה כדי תשלום המס שעל המוכר לשלם למנהל. בפועל, מאחר שחלק מהמוכרים אינם מיוצגים לפני רשויות המס, ומאחר והלכה למעשה, סכום המס החייב בעקבות אירוע המס

¹ ס"ח התשכ"ג, עמ' 156; התשפ"ה, עמ' 394.