



תוכן עניינים

2.....	תזכיר חוק
2.....	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
3.....	תזכיר חוק מיסוי מקרקעין (שבח וריכשה) (תיקון מס'...), התשפ"ב-2021
3.....	1. תיקון סעיף 9
3.....	2. תחולה
4.....	דברי הסבר

תזכיר חוק

א. שם החוק המוצע

חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' ...), התשפ"ב-2021.

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

מטרת התיקון המוצע היא העלאת שיעור מס רכישה לרוכשי דירות מגורים, אשר הדירה הנרכשת אינה דירתם היחידה.

מוצע לתקן את סעיף 9(ג1) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 לגבי רוכשים אלו, ולקבוע כי במכירת זכות במקרקעין שהיא דירת מגורים יחול מס רכישה בשיעור של 8% על חלק השווי שעד 5,348,565 ש"ח ומס רכישה בשיעור של 10% על חלק השווי העולה על סכום זה.

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

ההערכה היא כי יהיה איזון בין תוספת ההכנסות בשל העלייה בשיעור במס לבין הפסד ההכנסות בשל הירידה במספר הדירות הנרכשות על ידי רוכשים אשר הדירה הנרכשת אינה דירתם היחידה.

ד. להלן נוסח תזכיר החוק המוצע ודברי הסבר

תזכיר חוק מטעם משרד האוצר :

תזכיר חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס'...), התשפ"ב-2021

תיקון סעיף 9 .1 בסעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963¹ (להלן - החוק העיקרי) -

(1) בסעיף קטן (ג1) -

(א) בפסקה (1), במקום "ביום כ"ה באב התשע"ג (1 באוגוסט 2013) או לאחריו" יבוא "בתקופה שמיום כ"ה באב התשע"ג (1 באוגוסט 2013) ועד ליום שלפני תחילתו של חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס'...), התשפ"ב-2021";

(ב) אחרי פסקה (1) יבוא -

"(א1) על אף האמור בפסקה (1), במכירת זכות במקרקעין, שהם בניין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים, שנעשתה מיום תחילו של חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס'...), התשפ"ב-2021, ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

(1) על חלק השווי שעד 5,348,565 שקלים חדשים - 8%;

(2) על חלק השווי העולה על 5,348,565 שקלים חדשים - 10%";

(ג) בפסקה (2), במקום "על אף הוראות פסקה (1) יבוא "על אף הוראות פסקאות (1) ו-(א1)";

(2) בסעיף קטן (ג2), בסופו יבוא -

"לעניין תיאום הסכומים הנקובים בסעיף קטן (ג1)(א1) - המדד שפורסם ביום ב' בשבט התשפ"א (15 בינואר 2021)."

תחולה .2 סעיף 9 לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 1 לחוק זה, יחול על מכירת בניין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים מיום תחילתו של חוק זה ואילך.

¹ ס"ח התשכ"ג, עמ' 156; התשע"ד, עמ' 736.

דברי הסבר

שוק הנדל"ן למגורים מאופיין בהיצע קשיח בטווח הזמן הקצר, ללא אפשרות להתאים את ההיצע לשינויים בביקוש. בהתאם לכך, שינויים בביקוש מובילים באופן ישיר לעליה במחירי הדירות. נתוני העבר מצביעים על כך שעליית הביקוש של המשקיעים לדירות מגורים מייצרת "ביקוש עודף" אשר מתווסף ובא על חשבון רכישות הזוגות הצעירים. ביקושים אלו מביאים לעלייה במחירי הדירות ודוחקים את הזוגות הצעירים אל מחוץ לשוק. ביום ח' באב התש"ף (29 ביולי 2020) פורסם תיקון מס' 95 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן-חוק מיסוי מקרקעין), אשר הוריד את שיעור מס הרכישה לרוכשי דירת מגורים, אשר הדירה הנרכשת אינה דירתם היחידה, באמצעות ביטול הוראת השעה להעלאת שיעור המס נקבעה ביום ו' בתמוז התשע"ה (23 ביוני 2015), במסגרת תיקון 81 לחוק מיסוי מקרקעין, והיתה אמורה לעמוד בתוקף עד תום שנת 2020.

לפי נתוני הכלכלנית הראשית, הורדה זו של שיעור המס הביאה לגידול חד במספר הדירות הנרכשות להשקעה, הן במונחים כמותיים והן כשיעור מסך העסקאות. שיעור רכישות המשקיעים מאז הפחתת מס הרכישה עלה לכ-20% מסך העסקאות בשוק הדיור לעומת שיעור של כ-13% בחודשים שלפני העלאת מס הרכישה. במקביל נרשמה האצה בקצב עליית מחירי הדירות עפ"י מדד הלמ"ס. כך, בשנים עשר החודשים שחלפו מאז הורדת מס הרכישה ועד יולי האחרון עלו מחירי הדירות בשיעור של 9.2%. זהו שיעור הגידול הגבוה ביותר מאז שנת 2010. מגמה דומה עולה מנתוני הכלכלנית הראשית אודות ההשפעה של העלאת מס הרכישה על משקיעים במסגרת תיקון 81 לחוק מיסוי מקרקעין. עם העלאת מס הרכישה על המשקיעים נראתה ירידה בביקוש לרכישת דירות שהתבטאה בהתמתנות משמעותית בקצב עליית מחירי הדירות. בנוסף, החלה לראשונה מגמה של יציאת משקיעים משוק הנדל"ן (דהיינו מספר הדירות שנמכרו על ידי משקיעים עלה על מספר הדירות שנרכשו על ידי משקיעים). כך, מאז 2016 ועד הורדת מס הרכישה על המשקיעים ביולי אשתקד נגרעו מ"מלאי" הדירות בידי משקיעים כ-26 אלף דירות, שרובן ככולן נרכשו ע"י מי שעבורם זוהי דירתם היחידה. מאז יולי האחרון נעצרה מגמה זו, כתוצאה מרכישות מוגברות של משקיעים.

נוכח העלייה המשמעותית בביקוש לרכישת דירות מגורים והעלייה במחיריהן שהחלה מאז הופחת מס הרכישה ביולי 2020, מוצע לתקן את סעיף 9(ג1) לחוק מיסוי מקרקעין ולקבוע כי במכירת זכות במקרקעין שהיא דירת מגורים לגבי מי שזו אינה דירת המגורים היחידה שלו, יחול מס רכישה בשיעור של 8% על חלק השווי שעד 5,348,565 ₪ ומס רכישה בשיעור של 10% על חלק השווי העולה על סכום זה.

העלאת המס צפויה למתן את ביקוש המשקיעים ולסייע בבלימת עליית מחירי הדירות בתקופה זו. צעד זה נלווה לצעדים נוספים להגדלת היצע יחידות הדיור בשוק שיתנו מענה לביקוש הגובר ויביאו ליציבות מחירים בטווח הארוך.

העלאת המס תחול על מכירת בניין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים, שנעשתה מיום פרסום החוק ואילך.