

## חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תיקון מס' 55), התשס"ה-2005\*

1. בחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963<sup>1</sup> (להלן – החוק העיקרי),  
בסעיף 1 –

(1) בהגדרה "איגוד מקרקעין", אחרי "הם זכויות במקרקעין" יבוא "למעט איגוד שהזכויות בו רשומות למסחר בבורסה כהגדרתה בפקודה";

(2) בהגדרה "פעולה באיגוד", בהגדרה "הקצאה" שבה, במקום "מחברי האיגוד" יבוא "מבעלי הזכויות באיגוד";

(3) בהגדרה "התקופה הקובעת", בסופה יבוא "אלא אם כן נקבעה בחוק זה, לענין מסוים, תקופה אחרת".

2. בסעיף 3 לחוק העיקרי, אחרי "יחושב המס" יבוא "לרבות לפי סעיף 7א".

3. בסעיף 4א לחוק העיקרי, במקום "העברת בעלות במקרקעין" יבוא "העברת זכויות בזכות במקרקעין" ובמקום "לגירושין" יבוא "שניתן אגב הליכי גירושין" ובסופו יבוא "ובמכירת הזכות במקרקעין או בפעולה באיגוד מקרקעין על ידי מי שהועברו לו הזכויות בזכות במקרקעין כאמור, יהיו שווי הרכישה של הזכות ויום רכישה, לרבות לענין סעיף 7א, שווי הרכישה ויום הרכישה שהיו נקבעים לפי הוראות חוק זה או לפי הוראות הפקודה, לפי הענין, אילו נמכרה הזכות או נעשתה הפעולה על ידי מי שהעביר את הזכויות בה".

4. בסעיף 5 לחוק העיקרי –

(1) בסעיף קטן (ב) –

(א) בפסקה (א1), במקום הסיפה החל במילים "יהיו יום הרכישה ושווי הרכישה" יבוא "יראו את עלות המלאי העסקי כיתרת שווי הרכישה של הזכות";

(ב) פסקה (ב1) – תימחק;

(2) בסעיף קטן (ג)4, בהגדרה "חלוקת נכסי עיזבון בין יורשים", בסופה יבוא "ויראו עיזבון של שני מורישים כעיזבון אחד אם התקיימו כל אלה:

(א) לפני פטירתם היו המורישים בני זוג או שהיו ילד והורהו;

(ב) טרם הסתיימה חלוקת העזבונות.";

(3) סעיף קטן (ד) – בטל.

5. בסעיף 7א לחוק העיקרי –

(1) בסעיף קטן (א), אחרי "שווי הרכישה" יבוא "ויום הרכישה";

(2) בסעיף קטן (ג), במקום "לענין שיעור המס" יבוא "לענין פטור ממס ושיעור המס", והסיפה החל במילים "ובלבד" – תימחק.

6. בסעיף 9 לחוק העיקרי –

(1) בסעיף קטן (ג1א)2, בפסקת משנה (א), במקום הרישה יבוא:

\* התקבל בכנסת ביום י"ט באדר ב' התשס"ה (30 במרס 2005); הצעת החוק ודברי הסבר פורסמו בהצעות חוק הממשלה – 105, מיום י"א בסיון התשס"ד (31 במאי 2004), עמ' 462.

<sup>1</sup> ס"ח התשכ"ג, עמ' 156; התשס"ה, עמ' 124.

"על אף הוראות פסקה (1), יחיד שרכש דירת מגורים במועד הקובע או לאחריו (בפסקת משנה זו – הדירה) והתקיים בו אחד מאלה, לפי המאוחר:

(1) הדירה שרכש היא דירתו היחידה;

(2) בעשרים וארבעה החודשים שלאחר רכישת הדירה, מכר דירת מגורים אחרת שהיתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה; ואולם אם רכישת הדירה היתה מקבלן – בשנים עשר החודשים מהמועד שבו היתה החזקה בדירה שרכש אמורה להימסר לידיו על פי ההסכם עם הקבלן, מכר דירת מגורים אחרת שהיתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה, ואם חל עיכוב במסירת החזקה בשל נסיבות שאינן בשליטתו של הרוכש – בשנים עשר החודשים מהמועד שבו נמסרה לידיו החזקה בדירה בפועל, מכר את דירת המגורים שהיתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה; ישלם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:"

(2) בסעיף קטן (ב)1, ההגדרה "יחיד תושב ישראל" – תימחק;

(3) בסעיף קטן (ג)2, בהגדרה "המדד", במקום "מדד מחירי הדירות בבעלות" יבוא "מדד שירותי דיור בבעלות הדיירים".

תיקון סעיף 16א

7. בסעיף 16א לחוק העיקרי –

(1) בסעיף קטן (א) –

(א) בהגדרה "אזרח ישראלי", אחרי פסקה (1) יבוא:

"(א1) יחיד שהוא תושב ישראל;

(ב1) מי שזכאי לעלות לישראל לפי חוק השבות, התש"י-1950, והוא תושב אזור;"

(ב) אחרי ההגדרה "'חבר בני אדם" ו"תושב ישראל"' יבוא:

"תושב אזור" – כהגדרתו בסעיף 3א לפקודה;

"זכות במקרקעין המצויים באזור" – זכות במקרקעין, במקרקעין המצויים באזור, לרבות הרשאה כאמור בהגדרה "זכות במקרקעין" שבסעיף 1, להשתמש במקרקעין המצויים באזור, שנתן הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור שמינה מפקד כוחות צבא הגנה לישראל באזור, או מי מטעמו, או שההרשאה להשתמש ניתנה מכוח הרשאה כאמור, והכל אפילו אם ניתנה ההרשאה לתקופה הקצרה מ-25 שנים;"

"בעל שליטה" – כהגדרתו בסעיף 32(9) לפקודה;"

(2) בסעיף קטן (ב), במקום "כרוכש זכות במקרקעין" יבוא "כרוכש זכות במקרקעין, במקרקעין";

(3) בסעיף קטן (ג), אחרי "ושאזרח ישראלי חבר בו" יבוא "ושאזרח ישראלי בעל שליטה בו, במישרין או בעקיפין".

תיקון סעיף 19

8. בסעיף 19 לחוק העיקרי, בפסקה (4)ב, אחרי פסקת משנה (3) יבוא:

(4) "התקופה הקובעת" – התקופה שמיום כ"א בחשוון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) עד יום י' בטבת התשס"ז (31 בדצמבר 2006)."

<sup>2</sup> ס"ח התש"י, עמ' 159.

- ביטול סעיף 29 א 9. סעיף 29 לחוק העיקרי – בטל.
- תיקון סעיף 29 ב 10. בסעיף 29 לחוק העיקרי, במקום סעיף קטן (ו) יבוא:
- ”(ו) הוראות סעיף זה יחולו, בשינויים המחויבים ולפי הענין, גם לענין קרקע חקלאית נמכרת או חלופית, דירת מגורים נמכרת או חלופית, זכות במקרקעין שנמכרה כאמור בסעיף 49יג וזכות למגורים בבית אבות.”
- תיקון סעיף 31 11. בסעיף 31 לחוק העיקרי –
- (1) האמור בו יסומן ”(א)” ובו –
- (א) אחרי ”זכות במקרקעין” יבוא ”או של זכות באיגוד מקרקעין”;
- (ב) הסיפה החל במילים ”ואם היה האיגוד” – תימחק;
- (2) אחרי סעיף קטן (א) יבוא:
- ”(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א), שווי הרכישה של זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין כאמור באותו סעיף קטן, יהיה שווה ביום שהמוכר רכש את הזכות באיגוד שמכוחה התקבלה הזכות במקרקעין, או שווה ביום רכישתה בידי האיגוד, לפי המאוחר, בהתקיים שניים אלה:
- (1) ערב פירוקו היה האיגוד איגוד מקרקעין;
- (2) יום הרכישה של הזכות באיגוד שמכוחה התקבלה הזכות במקרקעין קדם ליום פרסומו של חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תיקון מס’ 55), התשס”ה-2005.”
- תיקון סעיף 32 12. בסעיף 32 לחוק העיקרי, במקום ”לפי הסעיפים 65 או 68” יבוא ”לפי סעיפים 65, 67 או 68” ובמקום ”בסעיף 65” יבוא ”בסעיפים 65 ו-67”.
- תיקון סעיף 37 13. בסעיף 37 לחוק העיקרי, בפסקה (1) –
- (1) ברישה, במקום ”או זכות באיגוד שנרכשו” יבוא ”שנרכשה”;
- (2) בפסקת משנה (א), המילים ”או הפעולה” ו”או עושה הפעולה” – יימחקו;
- (3) בפסקת משנה (ב), המילים ”יום רכישתה על ידי האיגוד שממנו נתקבלה; ואם היה האיגוד ערב פירוקו איגוד מקרקעין” – יימחקו;
- (4) פסקת משנה (ח) – תימחק;
- (5) במקום פסקת משנה (ט) יבוא:
- ”(ט) לגבי זכות במקרקעין ששווי רכישתה נקבע לפי סעיף 29ב(ב), (ג), ו-(ד) – יום הרכישה של הזכות הנמכרת כמשמעותה בסעיף האמור, ולגבי זכות במקרקעין ששווי רכישתה נקבע לפי סעיף 29ב(ה) – היום שבו נרכשה אותה זכות; הוראות פסקת משנה זו יחולו, בשינויים המחויבים ולפי הענין, גם לענין קרקע חקלאית נמכרת או חלופית, דירת מגורים נמכרת או חלופית, זכות במקרקעין שנמכרה כאמור בסעיף 49יג וזכות למגורים בבית אבות כמשמעותם בפרק חמישי 3.”
- תיקון סעיף 39 14. בסעיף 39 לחוק העיקרי –

<sup>3</sup> ס”ח התשס”ה, עמ’ 438.

- (1) במקום הרישה עד "אם אינן" יבוא "לשם קביעת סכום השבח יותר בניכוי הוצאות שהוצאו לרכישת הזכות במקרקעין או במכירתה, לרבות כל אחד מאלה, אם אינן כלולות בשווי הרכישה ואינן";
- (2) אחרי פסקה (2) יבוא:
- "(2א) סכום ששולם למי שהחזיק במקרקעין שנה או יותר בעד פינויים, ובלבד שאינו קרובו של המוכר; לענין זה, "קרוב" – כהגדרתו בסעיף 105יא לפקודה";
- (3) אחרי פסקה (7) יבוא:
- "(7א) שכר טרחת שמאי מקרקעין ושכר טרחת מודד מוסמך, ששולמו בקשר עם רכישת הזכות במקרקעין, השבחתה ומכירתה;
- (7ב) הוצאות שהוציא החוכר או בעל הזכות במקרקעין, לפי הענין, לשם הוכחת זכותו במקרקעין";
- (4) בפסקה (9), בסופה יבוא "בעד חכירת הזכות, ולרבות בעד דמי חכירה מהוונים או דמי היוון, ששולמו בשלה למינהל מקרקעי ישראל";
- (5) אחרי פסקה (11) יבוא:
- "(11א) הוצאות כאמור בסעיף 17(11) לפקודה, לרבות בשל הליכי השגה, ערר וערעור";
- (6) בפסקה (12) –
- (א) ברישה, במקום "לפי סעיפים 28, 30 עד 34 והסיפה של סעיף 29" יבוא "לפי סעיפים 26(א)(2), 28, 29 סיפה, 29ב, 30 עד 34 ו-49כג";
- (ב) בפסקת משנה (א), אחרי "בלא תמורה" יבוא "או שנתקבלה אגב הליכי גירושין וחלו עליה הוראות סעיף 4א", ואחרי "לפי סעיף זה" יבוא "או לפי סעיף 39א";
- (ג) בפסקת משנה (ב), אחרי "לפי סעיף זה" יבוא "או לפי סעיף 39א";
- (ד) בסופה יבוא:
- "(ג) אם הזכות היא זכות חלופית כהגדרתה בסעיף 49יא – ההוצאות המותרות בניכוי לפי סעיף זה או לפי סעיף 39א, שהוציא המוכר בשל הזכות הנמכרת, כהגדרתה בסעיף 49יא, שמכירתה היתה פטורה ממס לפי הוראות פרק חמישי 3; הוראות פסקת משנה זו יחולו, בשינויים המחויבים, גם לענין קרקע חקלאית חלופית, דירת מגורים חלופית וזכות למגורים בבית אבות, כמשמעותם בפרק חמישי 3.
- (ד) אם הזכות היא יחידת מגורים חלופית, כהגדרתה בסעיף 49יט – ההוצאות המותרות בניכוי לפי סעיף זה או סעיף 39א, שהוציא המוכר בשל יחידת המגורים הנמכרת, כמשמעותה בסעיף 49כב, שמכירתה היתה פטורה ממס לפי הוראות פרק חמישי 4; הוראות פסקת משנה זו יחולו, בשינויים המחויבים, גם לענין יחידת מגורים חלופית או יחידה אחרת, שהתקבלה בתמורה ליחידה אחרת נמכרת, כאמור בסעיף 49כז.

- תיקון סעיף 39א .15 בסעיף 39א(א) לחוק העיקרי –
- (1) ברישה, המילים "שיום רכישה הוא יום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) (בסעיף זה – היום הקובע) או לאחריו, – יימחק, ובמקום "עד יום המכירה" יבוא "עד 90 ימים לאחר יום המכירה";
- (2) פסקה (1) – תימחק.
- תיקון סעיף 40 .16 בסעיף 40 לחוק העיקרי –
- (1) במקום סעיף קטן (ג) יבוא:
- "(ג) במכירת זכות חלופית יותרו הניכויים המותרים, בהתאם להוראות אלה:
- (1) הניכויים המותרים שהם הוצאות בשל הזכות הנמכרת שמכירתה היתה פטורה ממס לפי הוראות פרק חמישי 3, יותרו כנגד השבח כמפורט להלן:
- (א) היה שווי הזכות החלופית המתואמת כשווי המכירה של הזכות הנמכרת – כנגד השבח במכירת הזכות החלופית;
- (ב) עלה שווי הזכות החלופית המתואמת על שווי המכירה של הזכות הנמכרת – כנגד השבח במכירת חלק הזכות החלופית;
- (2) הניכויים המותרים שהם הוצאות בשל הזכות החלופית, יותרו כנגד השבח במכירת חלק הזכות החלופית וכנגד השבח במכירת הזכות החלופית הנוספת, כיחס שבין חלק הזכות החלופית והזכות החלופית הנוספת, לכלל הזכות החלופית הנוספת.";
- (2) אחרי סעיף קטן (ג) יבוא:
- "(ד) הוראות סעיפים קטנים (ב) ו-(ג) יחולו, בשינויים המחויבים ולפי הענין, גם לענין קרקע חקלאית נמכרת או חלופית, דירת מגורים נמכרת או חלופית או זכות במקרקעין שנמכרה כאמור בסעיף 49יג וזכות למגורים בבית אבות.
- (ה) למונחים המופיעים בסעיפים קטנים (ב) עד (ד) שמשמעותם מפורשת בפרק חמישי 3, תהא המשמעות הנודעת להם בפרק האמור."
- תיקון סעיף 47 .17 בסעיף 47 לחוק העיקרי, בהגדרה "יתרת שווי רכישה", בסופה יבוא "ולענין זכות חלופית, כהגדרתה בסעיף 49יא – גם לאחר ניכוי הפחת בשל הזכות הנמכרת הפטורה, ובשל יתרת הזכות הנמכרת, כהגדרתן באותו סעיף; האמור בהגדרה זו לענין זכות חלופית, יחול, בשינויים המחויבים, גם לענין קרקע חקלאית חלופית, דירת מגורים חלופית וזכות למגורים בבית אבות, כמשמעותם בפרק חמישי 3."
- תיקון סעיף 48א .18 בסעיף 48א לחוק העיקרי –
- (1) בסעיף קטן (ב1) (1), במקום "של 50%" יבוא "המס הגבוה ביותר הנקוב בסעיף 121 לפקודה";
- (2) בסעיף קטן (ד) –
- (א) הרישה המסתיימת במילים "ועד לשנת הרכישה" תסומן "(1)";

(ב) הסיפה, החל במילים "ואולם לגבי" תסומן "(2)" ובה, במקום "ואולם" יבוא "על אף הוראות פסקה (1)" ובמקום "ובלבד ששיעור המס לא יעלה על השיעור הקבוע בסעיפים קטנים (א) או (ב)1), לפי הענין" יבוא "ואולם אם שיעור המס בשנת המכירה לפי הוראות סעיף קטן זה הוא 25% או יותר, יחויב השבח במס לפי הוראות סעיפים קטנים (א) או (ב), לפי הענין ו-(ג)";

(3) בסעיף קטן (ד1), בפסקה (3), ברישה, במקום "במקרקעין שהם קרקע, ובלבד שנתקיימו" יבוא "במקרקעין שהיו ביום רכישתם קרקע, אלא אם כן התקיימו";

(4) בסעיף קטן (ה) –

(א) בפסקה (1)א), במקום "ביתרת" יבוא "בשיעור המס הקבוע בסעיף קטן (ב). בשיעורי המס החלים על כלל הכנסתו החייבת של המוכר לפי הוראות הפקודה וביתרת";

(ב) אחרי פסקה (1) יבוא:

"(א1) במכירת זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד מקרקעין, כשיום הרכישה של הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד המקרקעין, לפי הענין, היה לפני יום התחילה, יחולו הוראות פסקה (1), בשינויים האלה:

(א) השבח הריאלי עד יום התחילה ויתרת השבח הריאלי יחושבו כפי שהיו מחושבים אילו לא הגיש המוכר בקשה כאמור בפסקה (1);

(ב) חישוב המס ייעשה בהתחשב בשיעורי המס הקבועים בסעיף קטן (ב1), וכן בהתחשב בשיעורי המס החלים על כלל הכנסתו החייבת של המוכר וביתרת נקודות הזיכוי שלהם הוא זכאי, כאמור בפסקה (1);

(ג) בשנה שבה נבע הרווח, יחושב המס על חלק השבח המיוחס למכירת הזכות במקרקעין או לפעולה באיגוד מקרקעין, לפי האמור בסעיף קטן (ב1)."

19. בסעיף 49ב(1)ג) לחוק העיקרי, אחרי "לפי סעיפים" יבוא "1149". תיקון סעיף 49ב

20. בסעיף 49ג(1) לחוק העיקרי, במקום "בשנה שקדמה למכירה" יבוא "ב-18 החודשים שקדמו למכירה". תיקון סעיף 49ג

21. בסעיף 149א(2), אחרי "ואם הוא נשוי" יבוא "או אם הוא הורה יחיד כהגדרתו בסעיף 1 לחוק משפחות חד הוריות, התשנ"ב-1992". תיקון סעיף 149

22. בסעיף 149 לחוק העיקרי –

(1) אחרי סעיף קטן (א) יבוא:

"(א1) על אף הוראות סעיף קטן (א), במכירת חלק מדירת מגורים מזכה, יקראו כל אחד מהסכומים הנקובים בסעיף קטן (א)2) ו-3), באופן יחסי, בהתאם לחלקו של המוכר בדירת המגורים המזכה";

(2) בסעיף קטן (ב), במקום "סעיף קטן (א)" יבוא "סעיפים קטנים (א) ו-(א1)".

23. בסעיף 49 לחוק העיקרי –

(1) בסעיף קטן (א) –

<sup>4</sup> ס"ח התשנ"ב, עמ' 147.

(א) בהגדרה "אופציה", בפסקה (2), במקום "או ניתנת למימוש" יבוא "ולמימוש";

(ב) אחרי ההגדרה "אופציה" יבוא:

"התקופה הקובעת" – התקופה שמיום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) עד יום י' בטבת התשס"ז (31 בדצמבר 2006);";

(2) בסעיף קטן (ג) –

(א) אחרי פסקה (1) יבוא:

"(א1) לצורך חישוב מס המכירה, תיווסף לשווי המכירה התמורה שקיבל בעל הזכות במקרקעין בעבור האופציה";

(ב) בפסקה (2), במקום "מס המכירה ומס הרכישה" יבוא "מס הרכישה".

תיקון סעיף 49יא 24. בסעיף 49יא לחוק העיקרי –

(1) בסעיף קטן (א) –

(א) בהגדרה "מבנה עסקי", בפסקה (1), בסופה יבוא "או שהוא מושכר למדינה או לגוף שחלות עליו הוראות סעיף 9(2) לפקודה, ומשמש אותם במישרין";

(ב) אחרי ההגדרה "מלאי עסקי" יבוא:

"התקופה הקובעת" – התקופה שמיום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) עד יום י' בטבת התשס"ז (31 בדצמבר 2006);";

(2) בסעיף קטן (ב) –

(א) בפסקת משנה (2)(ב), אחרי "והוצאות הבניה לא פחתו" יבוא "מ-70%";

(ב) בפסקת משנה (4), במקום "המכירה אינה לקרוב ואינה שינוי ייעוד" יבוא "מכירת הזכות הנמכרת אינה לקרוב ורכישת הזכות החלופית אינה מקרוב, והן אינן שינוי ייעוד";

(3) בסעיף קטן (ד), בפסקה (2), במקום "הזכות המתואמת" יבוא "הזכות הנמכרת".

25. בסעיף 49יא לחוק העיקרי, בסעיף קטן (ב) –

תיקון סעיף 49יא1

(1) בפסקה (1), במקום "סעיפים 40(ב) ו-49יא(ג)" יבוא "סעיף 49יא(ג)";

(2) בפסקה (2), במקום "סעיפים 40(ג) ו-49יא(ד)" יבוא "סעיף 49יא(ד)".

26. בסעיף 49יא לחוק העיקרי, בסעיף קטן (ב) –

תיקון סעיף 49יאב

(1) בפסקה (1), במקום "סעיפים 40(ב) ו-49יא(ג)" יבוא "סעיף 49יא(ג)";

(2) בפסקה (2), במקום "סעיפים 40(ג) ו-49יא(ד)" יבוא "סעיף 49יא(ד)".

27. בסעיף 49יא(ד), בהגדרה "בית אבות", במקום הסיפה החל במילים "שניתן לו" יבוא "שהוא אחד מאלה:

תיקון סעיף 49יאג

(1) דיור מוגן;

(2) מקום המעניק שירותי סיעוד לנזקקים, שניתן לו רישיון על פי חוק הפיקוח על המעונות, התשכ"ה – 1965<sup>5</sup>."

28. ביטול סעיף 49טו לחוק העיקרי – בטל.

<sup>5</sup> ס"ח התשכ"ה, עמ' 48.

(1) בסעיף קטן (א) –

(א) בפסקה (1), במקום "(בפרק זה – הזכות החלופית)" יבוא "(בסעיף זה – הזכות החלופית במקרקעין)";

(ב) אחרי פסקה (1) יבוא:

"(א1) הוראות פסקה (1) לא יחולו במכירת זכות חלופית במקרקעין שחלות עליה הוראות סעיפים 60, 61(א), 64, 65, 67 ו-69 וכן לא יחולו לענין הוראות סעיפים 51 ו-91א.";

(ג) בפסקה (2), אחרי "הזכות החלופית" יבוא "במקרקעין";

(2) בסעיף קטן (ג), בכל מקום, אחרי "הזכות החלופית" יבוא "במקרקעין".

הוספת סעיף 49טז1

30. אחרי סעיף 49טז לחוק העיקרי יבוא:

"אי-שלילת פטור 49טז1. מכירת דירת המגורים הנמכרת בפטור ממס לפי סעיף 49יב או 49יג, לדירת מגורים לא תיחשב, לענין סעיף 49ב(1), כמכירה פטורה ממס." מזכה

תיקון סעיף 49יז

31. בסעיף 49יז לחוק העיקרי, האמור בו יסומן "(א)" ואחריו יבוא:

"(ב) הוראות סעיף קטן (א) יחולו, בשינויים המחוייבים, גם לענין קרקע חקלאית חלופית, דירת מגורים חלופית וזכות למגורים בבית אבות."

תיקון סעיף 49יח

32. בסעיף 49יח לחוק העיקרי, במקום "הזכות החלופית, נרכשה" יבוא "הזכות הנמכרת, הקרקע החקלאית הנמכרת, דירת המגורים הנמכרת או הזכות למקרקעין שנמכרה כאמור בסעיף 49יג, נמכרו".

תיקון סעיף 49יט

33. בסעיף 49יט לחוק העיקרי –

(1) בכותרת השולים, בסופה יבוא " וחזקות";

(2) האמור בו יסומן "(א)" ובו –

(א) לפני ההגדרה "יחידה" יבוא:

"התקופה הקובעת" – התקופה שמיום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) עד יום י' בטבת התשס"ז (31 בדצמבר 2006);";

(ב) בהגדרה "יחידת מגורים", בסופה יבוא "ואשר שימשה למגורים כאמור במשך תקופה של שנתיים רצופות לפחות, סמוך לפני מתן צו ההכרזה על המתחם לפי סעיף 33א לחוק התכנון והבניה או לפי סעיף 49כח, לפי הענין";

(ג) בהגדרה "יחידה אחרת", אחרי "יחידת מגורים" יבוא "המשמש את בעל הזכויות בו" ובסופו יבוא "ואשר שימש כאמור במשך תקופה של שנתיים רצופות לפחות, סמוך לפני מתן צו ההכרזה על המתחם לפי סעיף 33א לחוק התכנון והבניה או לפי סעיף 49כח, לפי הענין";

(ד) בהגדרה "מתחם", במקום "ומתחם" יבוא "או מתחם";

(3) אחרי סעיף קטן (א) יבוא:

"(ב) לענין פרק זה –

(1) יראו מוכר וכן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים – כמוכר אחד;



(2) יראו מכירה ליזם של זכות דיירות מוגנת ביחידת מגורים לפי חוק הגנת הדייר כמכירת זכות במקרקעין, ויחולו עליה לענין זה הוראות חוק זה החלות על מכירת זכות במקרקעין בלבד.

תיקון סעיף 49 כב 34. בסעיף 49כב לחוק העיקרי, ברישה, אחרי "ובחלקים ב' ו-ה, לפקודה," יבוא "לענין פינוי לשם בינוי", ואחרי "במכירה ליזם של" יבוא "כל".

תיקון סעיף 49כב 35. בסעיף 49כב(א) לחוק העיקרי –

(1) בפסקה (1) –

(א) אחרי "(בפרק זה – יחידת המגורים הנמכרת)", יבוא "ולענין פינוי לשם בינוי – המוכר ליזם את כל הזכויות שיש לו ביחידת המגורים הנמכרת.";

(ב) במקום הסיפה המתחילה ב"ולא ניתנה" יבוא "ותמורה כספית אחרת, זכאי בשל המכירה לפטור ממס לפי חוק זה או לפי הפקודה, לפי הענין, ובלבד ששווי הזכות ביחידת המגורים החלופית והתמורה הכספית הנוספת לא עלו על תקרת השווי; לענין זה, "תקרת השווי" – אחד מאלה, לפי הגבוה:

(1) 150% משווי יחידת המגורים הנמכרת, בניכוי שוויין של זכויות לבניה נוספת ביחידת המגורים הנמכרת, כמשמעותן בסעיף 49א(ב)(1);

(2) שווי דירת מגורים, כהגדרתה בסעיף 9(ג), באותו מתחם, ששטחה 120 מ"ר;

והכל בתוספת תשלום בעבור דמי שכירות לתקופת בניית יחידת המגורים החלופית, ולכיסוי הוצאות כרוכות כפי שקבע המנהל.";

(2) במקום פסקה (2) יבוא:

"(2) על אף האמור בפסקה (1), עלה שוויה של הזכות ביחידת המגורים החלופית על תקרת השווי (בפרק זה – הפרש השווי), יחולו הוראות אלה:

(א) יראו את המוכר כמוכר זכות ביחידת מגורים ששוויה כתקרת השווי (בפרק זה – הזכות הנמכרת הפטורה), וזכות נוספת ביחידת מגורים ששוויה כהפרש השווי (בפרק זה – הזכות הנמכרת החייבת);

(ב) יראו את המוכר כרוכש זכות בדירת המגורים החלופית ששוויה כתקרת השווי (בפרק זה – הזכות החלופית הבסיסית), וזכות נוספת ששוויה כהפרש השווי (בפרק זה – הזכות החלופית הנוספת);

(ג) מכירת הזכות הנמכרת הפטורה, פטורה ממס."

תיקון סעיף 49כב 36. בסעיף 49כב לחוק העיקרי –

(1) בפסקה (2), במקום "הזכות הנוספת" יבוא "הזכות הנמכרת החייבת", ובכל מקום, המילים "והתמורה הנוספת" – יימחקו;

(2) בפסקה (3), במקום "הזכות הנוספת" יבוא "הזכות הנמכרת החייבת";

(3) בפסקה (4), במקום הסיפה החל במילים "הוא שווי הרכישה שהיה נקבע" יבוא "הוא כמפורט להלן:

(א) שווי הרכישה של הזכות החלופית הבסיסית הוא השווי שהיה נקבע לפי חוק זה במכירת יחידת המגורים הנמכרת, בניכוי שווי הרכישה שנקבע לזכות הנמכרת החייבת, כאמור בפסקה (2);

(ב) שווי הרכישה של הזכות החלופית הנוספת הוא שווי רכישה כפי שנקבע לפי חוק זה.<sup>6</sup>;

(4) בפסקה (5), במקום "יהיה יום הרכישה כאמור בפסקה (3)" יבוא "הוא כמפורט להלן:"

(א) יום הרכישה של הזכות החלופית הבסיסית הוא יום הרכישה של הזכות הנמכרת החייבת כאמור בפסקה (3);

(ב) יום הרכישה של הזכות החלופית הנוספת הוא יום רכישה כפי שנקבע לפי חוק זה.

תיקון סעיף 49כח

37. בסעיף 49כח לחוק העיקרי –

(1) בסעיף קטן (א), בהגדרה "הועדה", במקום "33(א)" יבוא "33א(ג)";

(2) בסעיף קטן (ב), במקום "חמישים" יבוא "עשרים וארבע".

תיקון סעיף 67

38. בסעיף 67 לחוק העיקרי –

(1) בסעיף קטן (א)(1), המילים "והחלוקה נעשתה בהתאם לחלקיהם בזכות" – יימחקו;

(2) בסעיף קטן (ב), בהגדרה "איחוד מקרקעין", במקום האמור בה יבוא:

"(1) איחוד חלקות גובלות או חלקות רצופות לשם תכנון מחדש, לרבות איחוד חלקות כאמור לפי תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965<sup>6</sup>;

(2) עסקת קומבינציה בחלקות גובלות או בחלקות רצופות, שלפי סעיף 19(4) רואים אותן כזכות אחת במקרקעין."

תיקון סעיף 70

39. בסעיף 70 לחוק העיקרי –

(1) האמור בו יהיה סעיף קטן "א" ובו –

(א) ברישה, המילים "ללא תמורה" – יימחקו, ואחרי "על ידי בעלי זכויות באותו איגוד" יבוא "בתמורה להקצאה בלבד, באותו איגוד";

(ב) פסקה (3) – תימחק;

(ג) אחרי פסקה (4) יבוא:

"(5) היחס שבין שווי הזכויות באיגוד שהוקצו, לבין שווי כלל הזכויות באיגוד מיד לאחר ההקצאה, הוא כיחס שבין השווי של הזכות במקרקעין שנמכרה, לשווי האיגוד מיד לאחר המכירה.";

(2) אחרי סעיף קטן (א) יבוא:

"(ב) בסעיף זה, "הקצאה" – כמשמעותה בהגדרה "פעולה באיגוד" שבסעיף 1.

תיקון סעיף 71

40. בסעיף 71 לחוק העיקרי –

(1) בסעיף קטן (א) –

(א) פסקה (4) – תימחק;

<sup>6</sup> ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

(ב) אחרי פסקה (5) יבוא:

"(6) בתקופה שקדמה לפירוק לא היתה באיגוד המתפרק הקצאה מטיבה;

(7) הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד לא נרכשו בידי האיגוד בתקופה שקדמה לפירוק";

(2) אחרי סעיף קטן (ג) יבוא:

"(ד) בסעיף זה –

"הקצאה" – כמשמעותה בהגדרה "פעולה באיגוד" שבסעיף 1;

"הקצאה מטיבה" – הקצאה, אחת או יותר, למעט הקצאה במועד התאגדותו של איגוד, שמתקיימים לגביה שניים אלה:

(1) ההקצאה היא לבעלי זכויות באיגוד, או למי שאינו בעל זכויות באיגוד ואשר בשל ההקצאה כאמור היה לבעל זכויות בו, במישרין או בעקיפין;

(2) בעקבות ההקצאה שונו זכויותיהם של בעלי הזכויות באיגוד, כולם או חלקם, במישרין או בעקיפין, בשיעור של 10% או יותר;

"התקופה שקדמה לפירוק" – תקופה של ארבע שנים שסיומה ביום שבו הוחל בפירוק האיגוד המתפרק."

הוספת סעיף 71א. 41. אחרי סעיף 71 לחוק העיקרי יבוא:

71א. (א) הועברה זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין בפטור ממס לפי הוראות סעיף 71, יחויב בעל המניות שקיבל את הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד המקרקעין כאמור, במס מיוחד על הרווח הנוסף, אם הודיע על רצונו להתחייב במס בהצהרה שהגיש למנהל לפי סעיף 73 על העברת הזכות לידי.

"רווח נוסף  
בפירוק

(ב) לא הודיע בעל המניות על רצונו להתחייב במס כאמור בסעיף קטן (א) או שלא שילם את המס המיוחד בשל הרווח הנוסף במועד האמור, יחויב במס על הרווח הנוסף במועד מכירתה של הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד המקרקעין שהעברתה אליו היתה פטורה ממס לפי סעיף 71, נוסף על המס החל על השבח כאמור בחוק זה.

(ג) שיעור המס שיחול על הרווח הנוסף הוא השיעור שהיה חל אילו היה הרווח הנוסף מתקבל כדיבידנד לפי סעיפים 125ב(2) או 126ב(ב) או (ג) לפקודה, או בשיעור שהיה חל אילו היו רואים ברווח הנוסף רווחים ראויים לחלוקה לפי סעיף 94ב לפקודה, לפי הענין.

(ד) נמכרה הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד מקרקעין כאמור בסעיף קטן (א) בפטור ממס, לא יחולו לגבי הרווח הנוסף פטור ממס, כולו או חלקו, או דחיית מס, למעט פטור ממס לפי סעיפים 60, 61, 64, 65, 67 עד 69 ו-71; חל פטור כאמור בסעיף קטן זה, יחולו הוראות סעיף קטן (ב) במכירת זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין בידי מי שקיבל אותה מהמוכר.

(ה) (1) היה למוכר כאמור בסעיף קטן (ב) הפסד במכירת זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין, רשאי המוכר לקזז הפסד כאמור בהתאם להוראות הפקודה או כנגד הרווח הנוסף, לפי בחירתו.

(2) היה הרווח הנוסף בסכום שלילי, יראוהו כניכוי שיותר במכירת זכות במקרקעין, לצורך הוראות חוק זה או כהפסד לצורך הוראות הפקודה; הוראות סעיף 33 לפקודה לא יחולו לענין הפסד כאמור בפסקה זו.

(ו) בסעיף זה –

“בעל מניות” – בעל הזכות באיגוד שקיבל זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין בפטור ממס לפי סעיף 71;

“המחיר המקורי של המניות” – המחיר המקורי של המניות בהפחתת המחיר המקורי של המניות כשהוא מוכפל ביחס שבין התמורה שהתקבלה במכירת המניות לפי סעיף 93(א)(3) לפקודה, אם היתה כזו, לבין הסכום המתקבל מצירוף התמורה שהתקבלה כאמור ושוויה של הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד המקרקעין, כפי שהיתה ביום שבו הוחל בפירוקו של האיגוד;

“מחיר מקורי”, “תמורה” – כהגדרתם בסעיף 88 לפקודה;

“יתרת שווי רכישה מתואמת” – כהגדרתה בסעיף 47; לענין הגדרה זו, יראו את שווי הרכישה כפי שנקבע לפי סעיף 31;

“רווח נוסף” – ההפרש שבין יתרת שווי הרכישה המתואמת של הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד המקרקעין, לפי הענין, כפי שהיתה במועד שבו הוחל בפירוקו של האיגוד, כשהיא מתואמת ליום המכירה, לבין המחיר המקורי של המניות כשהוא מתואם ליום המכירה;”.

42. בסעיף 72א לחוק העיקרי, אחרי “התשי”ט–1959” יבוא “למעט סעיף 1ג53 שבו”.

תיקון סעיף 72א

43. בסעיף 72ג לחוק העיקרי –

(1) בהגדרה “מכירת מקרקעין”, במקום “עשיית פעולה באיגוד מקרקעין” יבוא “מכירת זכות באיגוד מקרקעין שיש לו זכויות במקרקעין שיום רכישתם קדם ליום כ”א בחשון התשס”ב (7 בנובמבר 2001)”;

(2) בהגדרה “שווי המכירה”, במקום הסיפה החל במילים “החלק היחסי” יבוא “החלק היחסי, כמשמעותו בסעיף 9(ב), משווי המכירה של כל הזכויות במקרקעין של האיגוד, אילו נמכרו ביום הפעולה”.

44. בסעיף 72ד(ב) לחוק העיקרי, המילה “מזכה” – תימחק.

תיקון סעיף 72ד

45. בסעיף 72ה לחוק העיקרי, במקום “ממס מכירה” יבוא “ממס מכירה; מצא המנהל שהתמורה המשתלמת בעד דירת המגורים המזכה הושפעה מזכויות לבניה נוספת כמשמעותן בסעיף 49א(ב), פטור ממס מכירה גם הסכום הפטור ממס שבח לפי הוראות סעיף 49א(2), (3) או (א)1, לפי הענין”.

תיקון סעיף 72ה

46. בסעיף 75 לחוק העיקרי –

תיקון סעיף 75

(1) בכותרת השוליים, בסופה יבוא “או על ידי בעלי הזכויות בו”;

(2) בסופו יבוא:

"(ג) היתה הקצאה באיגוד מקרקעין, כמשמעותה בהגדרה "פעולה באיגוד" שבסעיף 1, ימסרו האיגוד ובעלי הזכויות בו, למנהל, בתוך 30 ימים מיום ההקצאה, הודעה על כך, בטופס שקבע המנהל לענין זה לפי הוראות סעיף 112."

תיקון סעיף 81 47. בסעיף 81 לחוק העיקרי –

(1) בכותרת השוליים, המילים "שהוצהר עליו שאינו איגוד מקרקעין" – יימחקו;

(2) אחרי "סעיף 16(ג) יבוא "או לפי סעיף 75(ג)".

הוספת סעיף 85א 48. אחרי סעיף 85 לחוק העיקרי יבוא:

"תיקון שומה 85א. התקיימו התנאים המזכים בפטור ממס לפי חלק ה2 לפקודה, לאחר בשינויי מבנה שחלפו ארבע שנים מיום שנעשתה שומה לפי סעיפים 78, 79 ו-82, יתקן המנהל את השומה, על אף האמור בסעיף 85."

תיקון סעיף 794 49. בסעיף 94ד(א) לחוק העיקרי, בפסקה (3), בהגדרה "סוגי חיוב", במקום "ריבית" יבוא "מס מכירה, הפרשי הצמדה וריבית".

תיקון סעיף 115 50. בסעיף 115(א) לחוק העיקרי, בסופו יבוא "כן רשאי שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת, לקבוע אגרות ותשלומים אחרים שיש לשלמם בעד פעולות ושירותים שנותן המנהל לצורך ביצוע הוראות חוק זה".

51. בפקודת מס הכנסה<sup>7</sup> –  
תיקון פקודת מס הכנסה –  
מס' 65

(1) אחרי סעיף 27 יבוא:

"ניכוי בעד פחת 27א. (א) בסעיף זה תהא לכל מונח המשמעות הנודעת לו בחוק מיסוי מקרקעין, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת. בחילוף מקרקעין ובפינוי ובינוי

(ב) בחילוף זכות במקרקעין, לפי פרק חמישי 3 לחוק מיסוי מקרקעין, יחולו לענין ניכוי בעד פחת וכן לענין ניכוי נוסף בשל פחת או הפחתה כמשמעותם בסעיף 3 לחוק תיאומים בשל אינפלציה, הוראות אלה:

(1) המחיר המקורי של הזכות החלופית יהיה אחד מאלה, לפי הענין:

(א) היה שווי הזכות החלופית המתואם בגובה שווי המכירה של הזכות הנמכרת – יתרת המחיר המקורי של הזכות הנמכרת;

(ב) פחת שווי הזכות החלופית המתואם משווי המכירה של הזכות הנמכרת – יתרת המחיר המקורי של הזכות הנמכרת הפטורה;

(ג) הוראות סעיף קטן (ב) יחולו, בשינויים המחויבים, גם לענין מכירה ליזם של יחידה אחרת במתחם, שתמורתה התקבלה יחידה אחרת כאמור בפרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין, עד גובה תקרת השווי;

<sup>7</sup> דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 6, עמ' 120; ס"ח התשס"ה, עמ' 365.

- (2) המחיר המקורי של חלק הזכות החלופית יהיה יתרת המחיר המקורי של הזכות הנמכרת;
- (3) המחיר המקורי של הזכות החלופית הנוספת יהיה – שוויה ביום רכישה;
- (4) שיעור הפחת יהיה השיעור שנקבע לניכוי בעד פחת בשל הזכות החלופית או הזכות החלופית הנוספת, לפי הענין;
- (5) פחת כאמור, בסעיף זה, יינתן רק אם הזכות החלופית, חלק הזכות החלופית או הזכות החלופית הנוספת, לפי הענין, הם נכסים בני פחת.”;

(2) בסעיף 91(ה) –

(א) האמור בו יסומן “(1)”, ובו, במקום “ביתרת” יבוא “בשיעור המס הקבוע בסעיף קטן (ב), ולענין מס שבח – בהתחשב בשיעור המס הקבוע בסעיף 48א(ב) לחוק מיסוי מקרקעין, וכן בהתחשב בשיעורי המס החלים על כלל הכנסתו החייבת של הנישום וביתרת”;

(ב) אחרי פסקה (1) יבוא:

”(2) במכירת נכס שיום רכישתו לפני המועד הקובע או במכירת זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד מקרקעין, כשיום הרכישה של הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד המקרקעין לפי הענין, היה לפני יום התחילה, יחולו הוראות פסקה (1), בשינויים אלה:

(א) רווח ההון הריאלי עד המועד הקובע ויתרת רווח ההון הריאלי, או השבח הריאלי עד יום התחילה ויתרת השבח הריאלי, לפי הענין, יחושבו כפי שהיו מחושבים אילו לא הגיש הנישום בקשה כאמור בפסקה (1).

(ב) חישוב המס ייעשה בהתחשב בשיעורי המס הקבועים בסעיף קטן (ב1) או בסעיף 48א(ב1) לחוק מיסוי מקרקעין, לפי הענין, וכן בהתחשב בשיעורי המס החלים על כלל הכנסתו החייבת של הנישום וביתרת נקודות הזיכוי שלהן הוא זכאי, כאמור בפסקה (1).”;

(ג) בסעיף קטן זה, “זכות במקרקעין”, “זכות באיגוד מקרקעין”, “יום התחילה”, “מס שבח”, “שבח ריאלי עד יום התחילה” ו“יתרת השבח הריאלי” – כהגדרתם בחוק מיסוי מקרקעין.”;

(3) בסעיף 93, אחרי סעיף קטן (ב) יבוא:

”(ב1) הוראות סעיף זה יחולו גם בפירוק איגוד מקרקעין.

(2) היתה העברת זכות במקרקעין מהמפרק לחבר פטורה ממס לפי הוראות סעיף 71 לחוק מיסוי מקרקעין, יחולו הוראות אלה:

(1) יראו את המחיר המקורי של המניות כמחיר המקורי, בהפחתת המחיר המקורי כשהוא מוכפל ביחס שבין שוויה של הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד המקרקעין, לפי הענין, שמכירתם היתה פטורה ממס, לבין הסכום המתקבל מצירוף התמורה שהתקבלה כאמור בסעיף 93א(3) ושוויה של הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד המקרקעין שמכירתה פטורה ממס כפי שהיתה ביום שבו הוחל בפירוקו של האיגוד;

(2) לענין הוראות סעיף 94ב לפקודה, יופחת מהרווחים הראויים לחלוקה, כהגדרתם באותו סעיף, סכום השווה לרווח הנוסף, כפי שהיה אילו נמכרה הזכות במקרקעין ביום שבו הוחל בפירוקו של האיגוד, ובלבד שהרווח הנוסף כאמור הוא בסכום חיובי.

(3ב) לענין סעיפים קטנים (ב1) ו-(ב2), תהא לכל מונח המשמעות הנודעת לו בחוק מיסוי מקרקעין, לרבות בסעיף 71א שבו, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

52. בחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959<sup>8</sup> (להלן – חוק לעידוד השקעות הון) – תיקון חוק לעידוד השקעות הון – מס' 61

(1) בסעיף 53א –

(א) בפסקה (א3), בהגדרה "בנין חדש להשכרה", בפסקת משנה (3), במקום "ממחצית שטחו" יבוא "מ-70% משטחו";

(ב) בפסקה (ג3), בהגדרה "התקופה הקובעת", במקום "ביום ו' בטבת התשס"ד (31 בדצמבר 2003)" יבוא "ביום י' בטבת התשס"ז (31 בדצמבר 2006)";

(2) בסעיף 53ג –

(א) בסעיף קטן (ה), במקום "בשל הפחת" יבוא "בשל סכום הפחת";

(ב) סעיף קטן (ו) – בטל;

(3) אחרי סעיף 53ג יבוא:

1.153. (א) על אף הוראות חוק מיסוי מקרקעין, מכירת בנין להשכרה או בנין חדש להשכרה (בסעיף זה – הבנין הנמכר), פטורה ממס שבח וממס מכירה, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(1) זכויותיו של המוכר בבנין הנמכר נמכרו במלואן;

(2) המוכר רכש, בתוך שנים עשר החודשים שלפני המכירה או שנים עשר החודשים שלאחריה, בנין או קרקע כמפורט להלן לחילוף הבנין הנמכר (בסעיף זה – בנין חלופי):

(א) בנין להשכרה;

(ב) בנין חדש להשכרה;

(ג) קרקע לבניית בנין להשכרה או בנין חדש להשכרה ובלבד שהתקיים בתוך חמש שנים מיום רכישתו או מיום מכירת הבנין הנמכר, לפי המוקדם, אחד מאלה:

(1) קיימת תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965<sup>9</sup> (בסעיף זה – תכנית), המתירה בניה על הקרקע ונבנה עליה בנין להשכרה או בנין חדש להשכרה, ששטחו 70% לפחות מהשטח הכולל הניתן לבניה לפי התכנית החלה על הקרקע במועד קבלת האישור לאספקת שירותים, כמשמעותו בהגדרה "סיום בניה" שבסעיף 19(ב4)(2) לחוק מיסוי מקרקעין;

<sup>8</sup> ס"ח התשי"ט, עמ' 234; התשס"ה, עמ' 397.

(2) קיימת תכנית כאמור בפסקת משנה (א) ונבנה עליה בנין להשכרה או בנין חדש להשכרה והוצאות הבניה לא פחתו מ־70% משווי המכירה של הבנין הנמכר;

(3) השווי המתואם של הבנין החלופי לא פחת משווי המכירה של הבנין הנמכר;

(4) כל הדירות להשכרה בבנין החלופי ששוויין עד גובה שווי המכירה של הדירות להשכרה בבנין הנמכר, הושכרו לאחר רכישתו של הבנין החלופי, לתקופה של חמש שנים לפחות;

(5) מכירת הבנין הנמכר, בין אם הוא בנין להשכרה ובין אם הוא בנין חדש להשכרה, היתה לאחר שהסתיימה תקופת ההשכרה המהווה תנאי למתן הטבות כאמור בסעיף 53ב(ב);

(6) מכירת הבנין הנמכר אינה לקרוב ורכישת הבנין החלופי אינה מקרוב, והן אינן שינוי ייעוד.

(ב) (1) במכירת בנין נמכר שהתקיימו לגביו התנאים האמורים בסעיף קטן (א), למעט התנאי האמור בפסקה (3) של אותו סעיף קטן, יחולו הוראות סעיף 49א(ג) לחוק מיסוי מקרקעין, בשינויים המחויבים.

(2) עלה השווי המתואם של הבנין החלופי על שווי המכירה של הבנין הנמכר, יחולו הוראות סעיף 49א(ד) לחוק מיסוי מקרקעין, בשינויים המחויבים.

(ג) במכירת הבנין החלופי וברכישת הבנין החלופי, כולו או חלקו, יחולו הוראות אלה:

(1) היו הבנין הנמכר והבנין החלופי בנינים חדשים להשכרה, יחויב השבח הריאלי במס בשיעור הקבוע בסעיף 53ג(ב);

(2) היו הבנין הנמכר והבנין החלופי בנינים להשכרה, יחויב השבח הריאלי במס בשיעורים הקבועים בסעיף 47א(א), (1א) או (ג), לפי הענין;

(3) היו הבנין הנמכר בנין להשכרה והבנין החלופי בנין חדש להשכרה, יחויב השבח הריאלי עד יום החילוף במס בשיעורים הקבועים בסעיף 47א(א), (1א) או (ג), לפי הענין ויתרת השבח הריאלי תחויב במס בשיעור הקבוע בסעיף קטן 53ג(ב);

(4) היה הבנין הנמכר בנין חדש להשכרה והבנין החלופי בנין להשכרה, יחויב השבח הריאלי עד יום החילוף במס בשיעור הקבוע בסעיף קטן 53ג(ב), ויתרת השבח תחויב במס בשיעורים הקבועים בסעיף 47א(א), (1א) או (ג), לפי הענין.

<sup>9</sup> ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.



(ד) לענין בנין נמכר או בנין חלופי יחולו, בשינויים המחויבים ולפי הענין, הוראות הסעיפים המפורטים בסעיף קטן זה בחוק מיסוי מקרקעין, גם אם מכירת הבנין הנמכר היתה לאחר התקופה הקובעת כהגדרתה בפרק חמישי 3 לחוק האמור: 29ב, 37(1)ט, 39(12)ג, 40(ב) ו-ג, ההגדרה "יתרת שווי רכישה" שבסעיף 47 כמשמעותה לענין זכות חלופית, 49יד ו-49ז.

(ה) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע הוראות לביצוע סעיף זה, לרבות לענין דיווח.

(1) (1) בסעיף זה –

"השווי המתואם של הבנין החלופי" – שווי הבנין החלופי כפול במדד ביום המכירה של הבנין הנמכר ומחולק במדד יום רכישת הבנין החלופי, ובתוספת הוצאות שהוצאו לבנייתו כשהן מוכפלות במדד יום המכירה ומחולקות במדד יום ההוצאה; לענין זה, יראו כיום ההוצאה את היום שבו תמו שני שלישים מהתקופה המתחילה ביום תחילת הבניה, ומסתיימת ביום גמר הבניה;

"חוק מיסוי מקרקעין" – חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963<sup>10</sup>;

"יום החילוף" – היום שבו נמכר הבנין הנמכר או נרכש הבנין החלופי, לפי המאוחר;

"יתרת השבח הריאלי" – ההפרש שבין השבח הריאלי לבין השבח הריאלי עד יום החילוף;

"קרוב" – כהגדרתו בסעיף 105יא לפקודת מס הכנסה<sup>11</sup>;

"שבח ריאלי עד יום החילוף" – החלק מהשבח הריאלי, שיחסו לכלל השבח הריאלי הוא כיחס שבין התקופה שמיום הרכישה של הבנין הנמכר ועד ליום החילוף, לבין התקופה שמיום הרכישה של הבנין הנמכר ועד ליום המכירה של הבנין החלופי;

"שווי הבנין החלופי" – שווי המכירה של הבנין החלופי, ואם הוא קרקע לבניית בנין להשכרה או בנין חדש להשכרה – לרבות הוצאות הבניה על המכירה של אותו בנין;

"שינוי ייעוד" – כהגדרתו בסעיף 49יא לחוק מיסוי מקרקעין.

(2) לכל מונח בסעיף זה תהיה המשמעות הנודעת לו בחוק מיסוי מקרקעין, אלא אם כן נקבע במפורש אחרת.

53. (א) תחילתם של הסעיפים בחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן – חוק מיסוי מקרקעין) כמפורט להלן, ביום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001):

(1) סעיף 29ב(ו), כנוסחו בסעיף 10 לחוק זה;

<sup>10</sup> ס"ח התשכ"ג, עמ' 156; התשס"ה, עמ' 438.

<sup>11</sup> דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 6, עמ' 120.

- (2) סעיף 37(1)ט, כנוסחו בסעיף 13(5) לחוק זה;
- (3) סעיף 39(12), כנוסחו בסעיף 14(5) לחוק זה;
- (4) סעיף 47, כנוסחו בסעיף 17 לחוק זה;
- (5) סעיף 48א, כנוסחו בסעיף 18 לחוק זה;
- (6) סעיף 49יג, כנוסחו בסעיף 23(2) לחוק זה;
- (7) סעיף 49יא, כנוסחו בסעיף 24 לחוק זה, למעט ההגדרה "התקופה הקובעת" שבסעיף האמור, כנוסחה בסעיף 23(1)ב לחוק זה;
- (8) ביטול סעיף 49טו, כאמור בסעיף 28 לחוק זה;
- (9) סעיף 49טז, כנוסחו בסעיף 29 לחוק זה;
- (10) סעיף 49טזו, כנוסחו בסעיף 30 לחוק זה;
- (11) סעיף 49יז, כנוסחו בסעיף 31 לחוק זה;
- (12) סעיף 49יח, כנוסחו בסעיף 32 לחוק זה;
- (13) סעיף 85א, כנוסחו בסעיף 48 לחוק זה.

(ב) תחילתה של ההגדרה "איגוד מקרקעין" שבסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין, כנוסחה בסעיף 1(1) לחוק זה, ביום כ"ז בטבת התשס"ג (1 בינואר 2003).

(ג) תחילתו של סעיף 9(ג1א)2(א) לחוק מיסוי מקרקעין כנוסחו בסעיף 6 לחוק זה ביום ז' בטבת התשס"ד (1 בינואר 2004).

(ד) תחילתה של ההגדרה "התקופה הקובעת" בחוק מיסוי מקרקעין בסעיפים כמפורט להלן, ביום ז' בטבת התשס"ד (1 בינואר 2004):

- (1) סעיף 19(4)ב(4), כנוסחו בסעיף 8 לחוק זה;
- (2) סעיף 49יא, כנוסחו בסעיף 23(1) לחוק זה;
- (3) סעיף 49יאא, כנוסחו בסעיף 24(1)ב לחוק זה;
- (4) סעיף 49יטא, כנוסחו בסעיף 33(2)א לחוק זה.

(ה) תחילתה של ההגדרה "התקופה הקובעת" בסעיף 53א(ג) לחוק לעידוד השקעות הון, התשכ"ט-1959 (בסעיף זה – חוק לעידוד השקעות הון), כנוסחו בסעיף 52(1)ב לחוק זה, ביום כ"ז בטבת התשס"ג (1 בינואר 2003).

(ו) ביטול סעיף 53ג(ו) לחוק לעידוד השקעות הון, כאמור בסעיף 52(2)ב לחוק זה, ותחילתו של סעיף 53ג(ו) לחוק לעידוד השקעות הון, כנוסחו בסעיף 52(3) לחוק זה, לענין חילוף בנין להשכרה, ביום ז' בטבת התשס"ד (1 בינואר 2004).

תחולה והוראת מעבר

54. (א) סעיף 31 לחוק מיסוי מקרקעין, כנוסחו בסעיף 11 בחוק זה, סעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין, כנוסחו בסעיף 39 לחוק זה, סעיף 71 לחוק מיסוי מקרקעין, כנוסחו בסעיף 40 לחוק זה, סעיף 71א לחוק מיסוי מקרקעין, כנוסחו בסעיף 41 לחוק זה, וסעיף 93 לפקודת מס הכנסה, כנוסחו בסעיף 51(3) לחוק זה, יחולו לגבי זכות במקרקעין שהוקנתה לבעל הזכות באיגוד בפטור ממס לפי סעיף 71 לחוק מיסוי מקרקעין, לאחר יום פרסומו של חוק זה; ואולם, הוראות סעיף 71א לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 41 לחוק זה וסעיף 93 לפקודה, כנוסחו בסעיף 51(3) לחוק זה, לא יחולו על איגוד שיום הרכישה של הזכויות במקרקעין או הזכויות באיגוד מקרקעין שהיו לו, היה לפני יום ה' בניסן התשנ"ח (1 באפריל 1998).

(ב) סעיף 71 לחוק מיסוי מקרקעין, כנוסחו בסעיף 40 לחוק זה יחול על הקצאה מיטיבה שנעשתה ביום פרסומו של חוק זה ואילך.

(ג) הוראות סעיף 75 לחוק מיסוי מקרקעין, כנוסחו בסעיף 46 לחוק זה, יחולו גם על הקצאה כאמור באותו סעיף שהיתה באיגוד מקרקעין בתקופה שמיום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) עד יום תחילתו של חוק זה, ואולם התקופה למסירת הודעה לפי הסעיף האמור תהיה 60 ימים מיום פרסומו של חוק זה.

בנימין נתניהו  
שר האוצר

אריאל שרון  
ראש הממשלה

ראובן ריבלין  
יושב ראש הכנסת

משה קצב  
נשיא המדינה

### חוק לתיקון פקודת התעבורה (מס' 66), התשס"ה-2005\*

תיקון סעיף 3

1. בפקודת התעבורה<sup>1</sup> (להלן – הפקודה), בסעיף 3 –

(1) אחרי סעיף קטן (א) יבוא:

"(א1) שר התחבורה רשאי, מטעמים מיוחדים, להאריך, בצו, את התקופות האמורות בסעיף קטן (א), דרך כלל או לענין רישיונות רכב מסוימים, לתקופות נוספות שלא יעלו במצטבר על 90 ימים, ורשאי הוא להתנות את ההארכה בתנאים";

(2) בסעיף קטן (ב), בסופו יבוא "ולענין זה לא תבוא בחשבון כל תקופת הארכה לפי סעיף קטן (א1)".

תיקון סעיף 57א

2. בסעיף 57א לפקודה –

(1) בסעיף קטן (א), בפסקאות (1) ו-(2), אחרי "לתקופה של 30 ימים" יבוא "ואם במהלך שלוש השנים האחרונות נמסרה הודעת איסור שימוש באותו רכב לפי סעיף זה, או שניתן לגביו צו איסור שימוש לפי סעיף 57ג – לתקופה של 60 ימים";

(2) בסעיף קטן (ב), במקום פסקה (2) יבוא:

"(2) המגרש שבו יועמד הרכב במהלך תקופת איסור השימוש, אשר ייבחר בהתחשב בהצעתו של הנהג מבין המגרשים שיועדרו לכך; השר לביטחון הפנים, בהסכמת שר התחבורה ובאישור ועדת הכלכלה של הכנסת, יקבע הוראות לענין זה, לרבות לענין אופן קביעתם של מגרשים שיועדרו להעמדת רכב במהלך תקופת איסור שימוש והרשות המוסמכת לקבעם, מספרם, מיקומם וגודלם של מגרשים כאמור ואופן השמירה והפיקוח על כלי רכב שיועמדו בהם, וכן לענין שיעור ההוצאות בשל שינוע כלי רכב למגרשים שנקבעו לפי פסקה זו ובשל העמדתם בהם";

(3) בסעיף קטן (ד)(1), במקום הרישה עד המילים "לרשות הרישוי" יבוא "המשטרה תודיע לרשות הרישוי על מתן הודעת איסור שימוש לפי סעיף זה", והמילה "גם" – תימחק.

\* התקבל בכנסת ביום י"ט באדר ב' התשס"ה (30 במרס 2005); הצעת החוק ודברי הסבר פורסמו בהצעות חוק הממשלה – 144, מיום כ"ג בכסלו התשס"ה (6 בדצמבר 2004), עמ' 450; ובהצעות חוק – הכנסת 63, מיום כ"ט בטבת התשס"ה (10 בינואר 2005), עמ' 64.  
<sup>1</sup> דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 7, עמ' 173; ס"ח התשס"ה, עמ' 430 ועמ' 421.