



חוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים – הוראת שעה), התשע"א–2011*

- פרשנות 1. לכל מונח בחוק זה תהא המשמעות הנודעת לו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג–1963¹ (להלן – חוק מיסוי מקרקעין), אלא אם כן נקבע במפורש אחרת.
2. העלאת שיעורי מס הרכישה לגבי דירה שאינה דירה יחידה על אף האמור בפסקה (1) של סעיף 9(ג1א) לחוק מיסוי מקרקעין, במכירת זכות במקרקעין שהם בניין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים, שלא חלות לגביה הוראות פסקה (2) של הסעיף האמור, שנעשתה בתקופה שמיום י"ז באדר א' התשע"א (21 בפברואר 2011) עד יום י"ח בטבת התשע"ג (31 בדצמבר 2012), ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:
- (1) על חלק השווי שעד מיליון שקלים חדשים – 5% ;
- (2) על חלק השווי העולה על מיליון שקלים חדשים ועד שלושה מיליון שקלים חדשים – 6% ;
- (3) על חלק השווי העולה על שלושה מיליון שקלים חדשים – 7% .
3. הפחתת שיעורי מס הרכישה לגבי דירה יחידה (א) על אף האמור בפסקה (2) של סעיף 9(ג1א) לחוק מיסוי מקרקעין, יחיד שרכש דירת מגורים מיום י"ז באדר א' התשע"א (21 בפברואר 2011) עד יום י"ח בטבת התשע"ג (31 בדצמבר 2012), והתקיים בו אחד התנאים כאמור בפסקאות (1) או (2) של פסקה (2)(א), ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:
- (1) על חלק השווי שעד 1,350,000 שקלים חדשים – לא ישולם מס ;
- (2) על חלק השווי העולה על 1,350,000 שקלים חדשים ועד 1,601,210 שקלים חדשים – 3.5% ;
- (3) על חלק השווי העולה על 1,601,210 שקלים חדשים – 5% .
- (ב) לעניין סעיף זה, יראו רוכש ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים, למעט ילד נשוי – כרוכש אחד.

* התקבל בכנסת ביום י"ב באדר א' התשע"א (16 בפברואר 2011); הצעת החוק ודברי הסבר פורסמו בהצעות חוק הממשלה – 560, מיום י"ב בשבט התשע"א (17 בינואר 2011), עמ' 404.
¹ ס"ח התשכ"ג, עמ' 405.

4. הצמדה למדד הסכומים הנקובים בסעיפים 2 ו-3 יתואמו ב-16 בינואר 2012 לפי שיעור עליית המדד שפורסם בחודש ינואר 2011, ויעוגלו לסכום הקרוב שהוא מכפלה של 5 שקלים חדשים; בסעיף זה, "המדד" – כהגדרתו בסעיף 9(ג) לחוק מיסוי מקרקעין.
5. הפחתת שיעור מס שבח לגבי קרקע המיועדת לבניית דירות מגורים
- (א) על אף האמור בסעיף 48א(ב1) לחוק מיסוי מקרקעין, במכירת זכות במקרקעין, בידי יחיד, שמתקיימים לגביה התנאים המפורטים להלן, יהיה היחיד חייב במס על השבח הריאלי בהתאם להוראות סעיף 48א(ב):
- (1) יום הרכישה של הזכות במקרקעין חל בתקופה שמיום ט"ו בניסן התשכ"א (1 באפריל 1961) עד יום כ' בחשוון התשס"ב (6 בנובמבר 2001);
- (2) יום המכירה של הזכות במקרקעין חל בתקופה שמיום ח' בכסלו התשע"א (15 בנובמבר 2010) עד יום ה' בטבת התשע"ב (31 בדצמבר 2011);
- (3) המכירה היא של זכות במקרקעין שקיימת לגביה תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965² (בסעיף קטן זה – תכנית בנייה), המתירה בנייה על הקרקע של 8 דירות לפחות המיועדות לשמש למגורים;
- (4) לא יאוחר מתום 36 חודשים מיום המכירה, הסתיימה בנייתן על הקרקע של 80% לפחות מהדירות המיועדות לשמש למגורים המותרות לבנייה לפי תכנית הבנייה החלה על הקרקע במועד סיום הבנייה או של 8 דירות המיועדות לשמש למגורים, לפי הגבוה; לענין פסקה זו יראו בקבלת אישור להספקת חשמל, מים או חיבור של טלפון לבניין, לפי סעיף 265 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, כסיום הבנייה.
- (ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו על מכירה שנעשתה בלא תמורה או בין קרובים, על מכירה שחל לגביה פטור מהמס, כולו או חלקו, או שיעור מס מופחת, לפי חוק מיסוי מקרקעין או לפי הפקודה, או על מכירה שחלות לגביה הוראות סעיף 5(ב) לחוק מיסוי מקרקעין.

² ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

(ג) המוכר זכות במקרקעין שמתקיימים לגביה התנאים המפורטים בסעיף קטן (א)(1) עד (3), רשאי לבחור באחד מאלה:

(1) תשלום מס השבח לפי הוראות סעיף 48א(ב1) לחוק מיסוי מקרקעין, ובהתקיים האמור בסעיף קטן (א)(4) – יהיה זכאי המוכר להחזר המס ששילם, ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 103א לחוק מיסוי מקרקעין;

(2) תשלום מס השבח לפי הוראות סעיף 48א(ב1) לחוק מיסוי מקרקעין ומתן ערובה להנחת דעתו של המנהל בגובה יתרת מס השבח שהיה עליו לשלם לפי הוראות סעיף 48א(ב1) לחוק מיסוי מקרקעין; תוקפה של ערובה כאמור יפוג בהתקיים האמור בסעיף קטן (א)(4).

(ד) מכירת זכות במקרקעין לפי הוראות סעיף זה תחויב במס שבח ריאלי כאמור בסעיף 48ב(ב) לחוק מיסוי מקרקעין, ואולם לעניין סעיף 48ב(ב1) אחרי "הוראות סעיפים 121" יקראו "עד שיעור מס של 20%".

(ה) בסעיף זה, "יחיד" – לרבות חברה משפחתית כמשמעותה בסעיף 64א לפקודה.

(א) בלי לגרוע מהוראות פרק חמישי¹ לחוק מיסוי מקרקעין, מוכר המוכר בתקופה שמיום כ"ה בטבת התשע"א (1 בינואר 2011) עד יום י"ח בטבת התשע"ג (31 בדצמבר 2012) (בסעיף זה – התקופה הקובעת), את כל הזכויות במקרקעין שיש לו בדירת מגורים מזכה, יהיה זכאי על פי בקשתו, שתוגש במועד הגשת ההצהרה לפי סעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין, לפטור ממס, מלא או חלקי, במכירתה, בהתאם להוראות אלה:

6. פטור במכירת דירת מגורים מזכה

(1) היה שווי המכירה עד לסכום של 2,200,000 שקלים חדשים (בסעיף זה – סכום התקרה) – תהיה המכירה פטורה ממס;

(2) עלה שווי המכירה על סכום התקרה – יחויב המוכר במס בסכום המתקבל מהכפלת סכום המס שהיה עליו לשלם במכירת הדירה, אלמלא חלו לגביו הוראות סעיף זה, בהפרש שבין שווי המכירה לבין סכום התקרה, כשהוא מחולק בשווי המכירה;

(3) במכירת דירת מגורים מזכה שלדעת המנהל התמורה המשתלמת בעדה הושפעה מזכויות לבנייה נוספת – יהא שווי המכירה, לעניין פסקאות (1) ו-(2), הסכום שיש לצפות לו ממכירתה של הדירה ממוכר מרצון לקונה מרצון בלא הזכויות לבנייה הנוספת כאמור (בפסקה זו – סכום שווי הדירה); היה סכום שווי הדירה נמוך מהסכום לפי סעיף 49(א)(2) לחוק מיסוי מקרקעין, יהא המוכר זכאי לפטור נוסף בשל הזכויות לבנייה נוספת כאמור לפי הוראות אותו סעיף; הוראות סעיף 49(א)(4), (א) ו-(ב) לחוק מיסוי מקרקעין יחולו, בשינויים המחויבים, לעניין מכירה שחלות לגביה הוראות פסקה זו;

(4) במכירת חלק מדירת מגורים מזכה – יקראו את סכום התקרה באופן יחסי, בהתאם לחלקו של המוכר בדירת המגורים המזכה.

(ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו בהתקיים אחד מאלה:

(1) המוכר קיבל את דירת המגורים בלא תמורה בתקופה שמיום כ"ד בחשוון התשע"א (1 בנובמבר 2010) עד יום י"ח בטבת התשע"ג (31 בדצמבר 2012);

(2) מכירת דירת המגורים המזכה היא מכירה לקרוב; בסעיף קטן זה, "קרוב" – כהגדרתו בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין, ואולם המונח "שליטה" בהגדרה האמורה יהיה כאמור בסעיף 19(4)(ב)(3) לחוק האמור.

(ג) פטור ממס, מלא או חלקי, לפי הוראות סעיף קטן (א), לא יינתן למוכר אחד יותר מפעמיים.

(ד) לעניין סעיף 49(1) לחוק מיסוי מקרקעין, לא יראו במכירה שלגביה ניתן פטור ממס, מלא או חלקי, לפי הוראות סעיף קטן (א), כמכירה בפטור ממס, והכל לגבי מוכר דירת מגורים מזכה לפי הוראות פרק חמישי 1 של החוק האמור בתקופה הקובעת.

(ה) לעניין סעיף זה, יראו מוכר ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים, למעט ילדים נשואים – כמוכר אחד.

(א) תחילתם של סעיפים 2 ו-3 ביום י"ז באדר א' התשע"א (21 בפברואר 2011). 7. תחילה

(ב) תחילתו של סעיף 5 ביום ח' בכסלו התשע"א (15 בנובמבר 2010); שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי להאריך את התקופה הקבועה בסעיף 5(א)(2) בשנה אחת נוספת.

(ג) תחילתו של סעיף 6 ביום כ"ה בטבת התשע"א (1 בינואר 2011).

יובל שטייניץ
שר האוצר

בנימין נתניהו
ראש הממשלה

ראובן ריבלין
יושב ראש הכנסת

שמעון פרס
נשיא המדינה