

טיוטת חוק מס ערך מוסף (הטבה במס בעסקה לרכישת דירת מגורים מוטבת), התשע"ד -  
2014 - אישור החלטת ועדת שרים לענייני חקיקה

הצעה להחלטה

מ ח ל י ט י ם :

- א. לאשר את החלטה מס. חק/961 של ועדת השרים לענייני חקיקה מיום 16.6.2014 המצ"ב.
- ב. בהתאם לסעיף 88 בתקנון הכנסת לבקש מוועדת הכנסת להתיר את הקריאה השנייה בהצעת החוק ביום הנחתה על שולחן הכנסת.

## דברי הסבר

### רקע כללי

לשם קידום מהיר של הליכי החקיקה מבקשת הצעת ההחלטה לאשרר את ההחלטה שבה אישרה ועדת השרים לענייני חקיקה את נוסח טיוטת חוק מס ערך מוסף (הטבה במס בעסקה לרכישת דירת מגורים מוטבת), התשע"ד- 2014 (להלן- טיוטת החוק) וכן לפנות לוועדת הכנסת בבקשה לקיצור הזמן הנדרש לשם הצבעה בקריאה שניה על טיוטת החוק. אשרור ההחלטה כאמור, יאפשר את הנחת טיוטת החוק על שולחן הכנסת באופן מידי לאחר השלמת שלב נסחות החוק במשרד המשפטים. כמו כן, פנייה לוועדת הכנסת תייתר את הצורך בהמתנה של יממה עד להבאת הצעת החוק לקריאה שנייה בכנסת.

### נתונים כלכליים והשפעה על משק המדינה

כמפורט בדברי ההסבר לטיוטת החוק.

### תקציב

אבדן הכנסות ממסים צפוי לעמוד על כ- 2.4 מיליארד ש"ח בשנה.

### השפעת ההצעה על מצבת כח האדם

אין השפעה על מצבת כוח האדם.

### עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם

לא רלוונטי

### החלטות קודמות של הממשלה בנושא

החלטת ממשלה שמספרה 1530 מיום 3 באפריל 2014.

### עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה

חוות דעתו של היועץ המשפטי למשרד האוצר מצורפת להצעת ההחלטה.

### סיווגים

סיווג ראשי: ; 07חקיקה ממשלתית ;

תחום פעולה עיקרי: ; 02חברה וכלכלה ;

מוגש על ידי שר האוצר

כ' בסיון התשע"ד  
18 ביוני 2014

## חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה ולוועדות השרים

נושא הצעת ההחלטה:

אשרור טיוטת חוק מס ערך מוסף (הטבה במס בעסקה לרכישת דירת מגורים מוטבת), התשע"ד - 2014

תמצית ההצעה בהתייחס להיבטי המשפטיים:

כמפורט בדברי ההסבר.

קשיים משפטיים, ככל שישנם, ודרכי פתרונם:

הצעת ההחלטה מבקשת לאשר פעם נוספת את נוסח טיוטת חוק מס ערך מוסף, אשר זכה לאישור ועדת השרים לענייני חקיקה ביום 16.6.14.

עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת להם:

לא רלוונטי.

עמדת היועץ המשפטי של המשרד שהשר העומד בראשו מגיש את ההצעה:

אין מניעה משפטית באישור הצעת ההחלטה.

ב/ח' 16.6.14

היועץ המשפטי למשרד האוצר

יואל בריס

חתימה

תפקיד

שם



מזכירות הממשלה

החלטה מספר חק/961 של ועדת השרים לענייני חקיקה מיום 16.06.2014 .

חק/961. טיוטת חוק מס ערך מוסף (הטבה במס בעסקה לרכישת דירת מגורים מוטבת), התשע"ד-2014

מ ח ל י ט י ם, לאחר את טיוטת חוק מס ערך מוסף (הטבה במס בעסקה לרכישת דירת מגורים מוטבת), התשע"ד-2014 המצורפת (דפים ...) בכפוף לתיקונים הבאים:

א. בהגדרה "דירת מגורים" – יובהר כי מדובר בדירה שניתן לה היתר בנייה.

ב. בסעיף 29 שעניינו "סייג לתחולת החוק" – יובהר כי ההוראה לא תחול על דירות שישווקו במסגרת מכרזים על מחיר מטרחה.

## טיוטת חוק

**שם החוק המוצע: חוק מס ערך מוסף (הטבה במס בעסקה לרכישת דירת מגורים מוטבת), התשע"ד-2014**

**מטרת החוק המוצע והצורך בו:**

כאמור בדברי ההסבר לחוק.

**השפעת החוק המוצע על התקציב:**

אבדן הכנסות ממסים צפוי לעמוד על כ-2.4 מיליארד ש"ח בשנה.

**עמדת המשנה ליועץ המשפטי לממשלה:**

עמדת היועץ המשפטי לממשלה היא כי יש לקדם את ערכי השוויון ומניעת אפליה ביחס לחברה הערבית והחרדית. את ההטבות ליוצאי צבא יש למקד בהטבות הקשורות בקשר ישיר לשירות.

הצעת החוק מבקשת להיטיב עם רוכשי דירות לראשונה ולקבוע מע"מ בשיעור 0% על קניית הדירה, בהתקיים התנאים הקבועים בה. שווי הדירה המקסימלי שניתן לקבל בגינו את ההטבה עומד על 1,600,000 ₪ למי ששירות שירות צבאי, אזרחי לאומי, אזרחי או לאומי או למי שהוא נכה (להלן – רוכש מוטב). למי שאינו עומד בתנאים אלו מוצע לקבוע את שווי הדירה המקסימלי שבגינו ניתן לקבל את ההטבה על 950,000 ₪ (להלן – רוכש זכאי).

תכליתה של ההצעה להעניק הטבות מועדפות למי ששירתו את המדינה, נועדה להוקיר את המשרתים ולפצות על חסרון הכיס שנוצר להם. תכלית זו היא תכלית ראויה. יחד עם זאת, הבחנה זו מוציאה את החלק הארי של האוכלוסייה הערבית והחרדית מלהיות רוכשים מוטבים ועלולה לגרום לפגיעה בשוויון.

האבחנה בין מי ששירתו את המדינה לבין מי שלא שירתו איננה אבחנה פסולה אם היא רלוונטית לתכליותיו של ההסדר הספציפי בו מדובר, ובלבד שתהיה סבירה ומידתית. קו הגבול לעניין זה אינו חד.

הצעת החוק מעוררת, אם כן, שאלות חוקתיות. אולם לאור השינויים שנערכו בתזכיר מאז שהופץ להערות הציבור ובעקבות הערות היועץ המשפטי לממשלה, אין מניעה משפטית לקידומה.

הצעת החוק אינה מסדירה את דרך חלוקת ההטבה בין הזכאים לה. על פי הנתונים שבידינו, לפחות ביחס לתקופה הקרובה היצע הדירות יהיה נמוך באופן משמעותי ממספר הזכאים. מצב זה בו קיים עודף משמעותי של ביקוש על ההיצע עלול להביא לצבירת כוח רב בידי הקבלנים המוכרים ומעלה חשש לאי סדרים ביחס לאופן מימוש ההטבה על ידי הזכאים לה, ואולי אף לניצולה לרעה.

יש להתמודד עם קושי זה בחקיקה אך אין בכך כדי למנוע את אישור הצעת החוק.

**עמדת הממונה על התקציבים:**

סומך ידו על טיוטת החוק.

**מתפרסמת בזאת טיוטת חוק מטעם הממשלה:**

**טיוטת חוק מס ערך מוסף (הטבה במס בעסקה לרכישת דירת מגורים מוטבת),**

**התשע"ד-2014**

**פרק א': הגדרות ופרשנות**

הגדרות

בחוק זה-

1.

"בן זוג" – לרבות הידוע בציבור כבן זוג;

"בנייה רוויה" – בנייה של שש יחידות דיור לפחות לדונם במבנה אחד בשתי קומות לפחות;

"גוש" – כהגדרתו בפקודת הסדר סדרי זכויות במקרקעין [נוסח חדש], התשכ"ט-1969;

"דירת מגורים" – דירה המיועדת לשמש למגורים לפי טיבה, ובדירה שבנייתה טרם נסתיימה – למעט דירה שאין עימה התחייבות מצד המוכר לסיים את הבנייה;

"דירת מגורים מוטבת" – דירת מגורים, בישראל או באזור, הנמכרת לראשונה, שמתקיימים לגביה כל אלה:

(1) שטח הדירה הוא 60 מטרים מרובעים עד 140 מטרים מרובעים;

(2) מפרט הדירה, כמשמעותו לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, עומד, ביום המכירה, בתנאים שייקבע שר השיכון, בהסכמת שר האוצר, לעניין זה;

(3) היא בנויה או עתידה להיבנות בבנייה רוויה;

(4) היא מצויה בגוש שפורסם לגביו ערך מטר מרובע דירתי, לפי הוראות סעיף 9;

(5) מחיר הדירה, בתוספת מס ערך מוסף שהיה משולם לפי חוק מס ערך מוסף אילולא סעיף זה, אינו עולה על הנמוך מבין סכומים אלה:

(א) אם הדירה נמכרת לרוכש מוטב – סכום של 1,600,000 שקלים חדשים, ואם היא נמכרת לרוכש זכאי – סכום של 950,000 שקלים חדשים;

(ב) סכום השווה למכפלת ערך מטר מרובע דירתי מעודכן ביחס לגוש שבו מצויה הדירה, בסכום המתקבל מצרף סכומם של אלה:

(1) שטח הדירה במטרים מרובעים;

(2) שטח מרפסת שמש או שטח גינה הצמודים לדירה או צירוף שטחיהם, כשהוא מוכפל ב-30%, ובלבד ששטח המרפסת, שטח הגינה או צירוף השטחים שיובא בחשבון לעניין זה לא יעלה על 20 מטרים מרובעים;

(3) שטח מחסן במטרים מרובעים כשהוא מוכפל ב-40%, ובלבד ששטח המחסן שיובא בחשבון לעניין זה לא יעלה על 6 מטרים מרובעים;

(4) מספר חניות, עד מספר מרבי של שתי חניות, כשהוא מוכפל ב-200%;

"חוק מיסוי מקרקעין" – חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963<sup>1</sup>;

"חוק מס ערך מוסף" – חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976<sup>2</sup>;

"יום המכירה" ו-"מכירה" – כמשמעותם בחוק מיסוי מקרקעין;

"יחסים מיוחדים" – כהגדרתו בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף;

"מגרש" – כהגדרתו בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;

"מחיר הדירה" – מחיר של עסקה למכירת הדירה, כמשמעותו בסעיף 7 לחוק מס ערך מוסף ולרבות מחיר בעד חניה, מרפסת שמש, גינה, מחסן, ותוספות אחרות שניתנו בקשר למכירת הדירה, בין שניתנו ביום המכירה ובין שניתנו במועד מוקדם או מאוחר יותר;

"ערך למטר מרובע דירתי" – ערך למטר מרובע של דירת מגורים כמשמעותו בפרק שלישי;

"ממונה" – הממונה על חוק מכר דירות במשרד השיכון;

<sup>1</sup> ס"ח התשכ"ג, עמ' 156.

<sup>2</sup> ס"ח התשל"ו, עמ' 52.



"מרפסת שמש", "גינה", "מחסן" - כמשמעותם בחוק המכר (דירות),  
התשל"ג-1973;

"עוסק במקרקעין" - עוסק שחל עליו סעיף 8א לפקודת מס הכנסה,<sup>3</sup> ושעסקו  
בבניית דירות ומכירתן;

"רוכש זכאי" - יחיד הרוכש דירת מגורים, שמתקיימים לגביו כל אלה:

(1) הוא תושב ישראל שמתקיים בו אחד מאלה:

(א) הוא הורה לילד אחד לפחות הנמצא בחזקתו;

(ב) הוא מעל גיל 35;

(2) הדירה הנרכשת היא דירתו היחידה; לענין זה "דירה יחידה" –  
דירת מגורים שהיא דירתו היחידה של הרוכש בישראל ובאזור; לענין  
הגדרה זו יראו דירת מגורים כדירה יחידה גם אם יש לרוכש, נוסף  
עליה, דירת מגורים שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב  
בטבת התשנ"ז (1 בינואר 1997), או דירת מגורים שחלקו של הרוכש בה  
אינו עולה על שליש;

(3) לא היתה לו דירה בתקופה שמיום כ"ט בטבת התשנ"ה (1  
בינואר 1995) עד יום המכירה, למעט דירת מגורים שהושכרה למגורים  
בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב בטבת התשנ"ז (1 בינואר 1997), או דירת  
מגורים שחלקו של הרוכש בה אינו עולה על שליש;

(4) הוא לא ביצע עסקה לרכישת דירה לפני יום כ"א אדר ב'  
התשע"ד (23 במרס 2014) שבוטלה בתקופה שמהיום האמור עד יום  
תחילתו של חוק זה;

(5) רכישת הדירה אינה מימוש של זכות לרכוש את הדירה אשר  
ניתנה לו לפני יום תחילתו של חוק זה;

(6) אין בינו ובין המוכר יחסים מיוחדים;

(7) הוא רכש במישרין את מלוא הזכויות בדירה, לבדו או יחד עם בן  
זוג;

לענין הגדרה זו -

<sup>3</sup> דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 6, עמ' 120.

(א) לעניין פסקה (1) – יראו רוכש כמי שמתקיים בו התנאי האמור באותה פסקה, גם אם רכש את הדירה במשותף עם בן זוגו שלא מתקיים בו התנאי האמור;

(ב) לעניין פסקאות (2) עד (6) - יראו רוכש כמי שמתקיימים בו התנאים האמורים רק אם תנאים אלה מתקיימים גם בבן זוגו, למעט בן זוג הגר בדרך קבע בנפרד, ובילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים, למעט ילד נשוי;  
"רוכש מוטב"- רוכש זכאי, שמתקיים לגביו אחד מאלה:

(1) הוא שירת שירות צבאי במשך 12 חודשים לפחות; לעניין זה, "שירות צבאי" - שירות סדיר בצבא-הגנה לישראל, במשמר הגבול, ביחידות אחרות במשטרת ישראל, בשירות בתי הסוהר או בשירות מוכר לפי פרק ג' לחוק שירות בטחון [נוסח משולב], התשמ"ו-1986, אך למעט תקופות שאינן באות במניין זמן השירות לפי הוראות סעיף 18 לחוק האמור;

(2) הוא שירת שירות לאומי-אזרחי כהגדרתו בחוק שירות לאומי-אזרחי, התשע"ד-2014, במשך 12 חודשים לפחות;

(3) הוא שירת שירות לאומי או שירות אזרחי, במשך 12 חודשים לפחות; לעניין זה -

שירות לאומי"- כהגדרתו בפסקה 3(ב) להגדרת ילד שבסעיף 238 לחוק הביטוח הלאומי;

"שירות אזרחי"- שירות אזרחי לפי חוק דחיית שירות לתלמידי ישיבות שתורתם אומנותם, התשס"ב-2002;

(4) מתקיים לגביו אחד מאלה:

(א) הוא בעל נכות רפואית של 75% לפחות שנקבעה לפי כל דין ומקבל קצבה בשל נכותו כאמור לפי אותו דין;

(ב) הוא מקבל קצבה לפי פרק ט' לחוק הביטוח הלאומי, ונקבעה לו דרגת אי כושר להשתכר בשיעור של 75%;

(ג) הוא מקבל קצבה לשירותים מיוחדים לפי סעיף 206 לחוק הביטוח הלאומי;

(ד) הוא מקבל קצבת ניידות מכוח הסכם שנערך לפי סעיף 9 לחוק הביטוח הלאומי;

(ה) הוא מקבל קצבת זקנה לנכה לפי סעיף 251 לחוק הביטוח הלאומי;

(ו) הוא מקבל קצבת סיעוד לפי פרק י' לחוק הביטוח הלאומי;

לעניין פסקאות (1) עד (4) להגדרה זו יראו רוכש כרוכש מוטב, אף אם רכש את הדירה במשותף עם בן זוגו, שאינו רוכש מוטב;  
"שטח דירה" כהגדרתו בצו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974;  
"השמאי הממשלתי הראשי" - השמאי הממשלתי הראשי במשרד המשפטים, או שמאי מטעמו.

תושב ישראל" - כהגדרתו בפקודת מס הכנסה לרבות תושב האזור כהגדרתו בסעיף 3א לפקודה האמורה.

2. פרשנות  
לכל מונח בחוק זה תהיה המשמעות הנודעת לו בחוק מס ערך מוסף, אלא אם כן נקבע במפורש אחרת.

#### **פרק ב': עסקה למכירת דירת מגורים מוטבת**

3. שיעור אפס על מכירת דירת מגורים מוטבת מעוסק במקרקעין לרוכש זכאי או לרוכש מוטב (בחוק זה - עסקה מוטבת) יהיה המס לפי חוק מס ערך מוסף בשיעור אפס, ובלבד שהרוכש לא ימכור את זכויותיו בדירה, כולן או חלקן, עד תום חמש שנים מהמועד שבו נמסרה לו החזקה בדירה.

4. הצהרות  
(א) רוכש דירת מגורים בעסקה מוטבת ימסור למוכר ביום המכירה הצהרה על גבי טופס שיקבע המנהל, כי מתקיימים בו התנאים הקבועים בהגדרה "רוכש זכאי" או "רוכש מוטב", לפי העניין.

(ב) על אף האמור בסעיף 73(א) ו- (ג) לחוק מיסוי מקרקעין, בעסקה מוטבת יגישו המוכר והרוכש למנהל את ההצהרות לפי הסעיף האמור בתוך 20 ימים מיום המכירה; בהצהרות כאמור -

(1) המוכר יצהיר, בנוסף לפרטים הקבועים בסעיף 73(א) לחוק מיסוי מקרקעין, כי דירת המגורים היא דירת מגורים מוטבת וכי לא מתקיימים בינו לבין הרוכש יחסים מיוחדים, ויצרף להצהרה כאמור את הצהרת הרוכש שניתנה לו לפי סעיף קטן (א) וכל מסמך אחר שיקבע המנהל הדרוש לצורך הוכחת הפרטים האמורים בפסקה זו;

(2) הרוכש יצהיר, בנוסף לפרטים הקבועים בסעיף 73(ג) לחוק מיסוי מקרקעין, כי מתקיימים בו התנאים הקבועים בהגדרה "רוכש זכאי" או "רוכש מוטב", לפי העניין, ויצרף להצהרה כאמור כל מסמך שקבע המנהל הדרוש לצורך הוכחת הפרטים האמורים בפסקה זו.

(ג) הצהרות לפי סעיף זה יהיו בטופס שיקבע המנהל.

#### בדיקת המנהל

5. (א) הוגשו הצהרות לפי סעיף 4, יחליט המנהל האם העסקה היא עסקה מוטבת, בתוך 20 ימים מיום הגשת ההצהרות כאמור.

(ב) הודיע המנהל לפי סעיף קטן (א) כי העסקה אינה עסקה מוטבת, תהיה העסקה חייבת במס ערך מוסף בהתאם להוראות חוק מס ערך מוסף; הודיע המנהל כאמור לאחר שהמוכר דיווח בדוח התקופתי על הוצאת חשבונית לגבי אותה עסקה, הכוללת מס בשיעור אפס, יגיש המוכר דוח משלים לפי סעיף 71 לחוק מס ערך מוסף.

(ג) על החלטת המנהל לפי סעיף זה רשאים המוכר והרוכש להגיש השגה, ויחולו לעניין זה הליכי השגה, ערר וערעור לפי פרק שמיני לחוק מיסוי מקרקעין, ואולם אין בהגשת ההשגה, הערר או הערעור בכדי לעכב את תשלום המע"מ כאמור בסעיף קטן (ב).

#### מכירת דירת

6. (א) מכר רוכש את זכויותיו בדירת מגורים מוטבת שרכש בעסקה מוטבת כאמור בסעיף 3, כולן או חלקן, בתוך חמש שנים מהמועד שבו נמסרה לו החזקה בדירה, יצהיר על כך הרוכש למנהל, בהצהרה לפי סעיף 73(א) לחוק מיסוי מקרקעין, בנוסף לפרטים הקבועים באותו סעיף, בטופס שיקבע המנהל.

מגורים מוטבת  
בידי הרוכש לפני  
תום חמש שנים

(ב) מכר רוכש את זכויותיו בדירת מגורים מוטבת כאמור בסעיף קטן (א) היה חייב במס שהיה חייב בו המוכר לפי חוק מס ערך מס על העסקה למכירת הדירה, אילולא הוראות סעיף 3, ובהתאם לשיעור המס במועדים שהיה חייב בהם המוכר כאמור, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מהמועדים האמורים עד למועד התשלום בפועל; לעניין זה, "הפרשי הצמדה וריבית" - כהגדרתם בסעיף 93 לחוק מס ערך מס.

(ג) על גביית מס לפי סעיף קטן (ב) יחולו הוראות חוק מיסוי מקרקעין לעניין שומה, השגה, ערר, גבייה, ריבית וקנסות.

לא יקבל עוסק במקרקעין המוכר דירת מגורים מוטבת בעסקה מוטבת כל תשלום או טובת הנאה בעד מתן זכות או עדיפות ברכישת הדירה, ולא יתנה את רכישתה ברכישת הצמדות לדירה, ברכישת ציוד, בשדרוג מפרט הדירה או בתנאי אחר שיקבע השר.

7. איסור התניה

#### פרק ג': קביעת מחיר למטר מרובע דירת מגורים

(א) בתוך 21 יום מיום פרסומו של חוק זה תפורסם באתר האינטרנט של רשות המסים, רשימה של גושים, שבהם תבוצע בדיקה יזומה לצורך קביעת ערך מטר מרובע דירתי;

8. פרסום רשימת גושים לעניין ערך מטר מרובע דירתי

(ב) חלף המועד האמור בפסקה (א), רשאי מי שהוא בעל זכות בקרקע הנכללת בגוש שלא פורסם לפנות לרשות המסים, בבקשה להוסיף את הגוש האמור לרשימת הגושים שפורסמה, ובלבד שהוגשה בקשה להיתר בניה עבור דירת מגורים בבניה רוויה בקרקע האמורה. פניה לרשות המסים שלפי סעיף זה תיעשה לפי טופס שקבע מנהל רשות המסים;

(ג) הוגשה בקשה כאמור בפסקה (ב), תבדוק רשות המסים אם התקיימו התנאים הקבועים באותה פסקה. מצאה רשות המסים כי התקיימו התנאים, יוסף הגוש שאליו מתייחסת הבקשה לרשימת הגושים הכל בתוך 21 ימים מיום שהתקבלה הבקשה כאמור בסעיף קטן (ב). החלטת הרשות בבקשה תישלח לפונה בתוך המועד האמור.

(א) ערך מטר מרובע דירתי יפורסם בתוך 45 ימים מיום פרסומו של חוק זה, לפי המוקדם, וביחס לפניה לפי סעיף 8(ב), בתוך 90 ימים מיום שהוגשה. ערך מטר מרובע דירתי ייקבע לצד הגושים ברשימת הגושים;

9. קביעת ערך מטר מרובע דירתי

(ב) מצא השמאי הממשלתי הראשי כי התקיימו נסיבות מיוחדות לגבי גוש מסויים ברשימה, יפורסם ערך מטר מרובע דירתי ביחס לאותו גוש, בתוך 14 ימים נוספים לאחר תום התקופה המנויה בסעיף קטן (א).

(ג) ערך מטר מרובע דירתי הוא התוצאה המתקבלת מחלוקת ערך מטר מרובע גולמי, כפי שנקבע בסעיף 10, ב-108%, ומעוגל לסכום הקרוב ביותר שהוא מכפלה של 100 שקלים חדשים.

(ד) ערך מטר מרובע דירתי כאמור בסעיף קטן (א) יעודכן ביום 31 במרץ בשנת 2016 ובכל שנה שאחריה ויפורסם במועדים אלו ברשימת הגושים. הוראה זו לא תחול לגבי גוש שלא התקיימה בו עסקה למכר דירה בשנים עשר החודשים שקדמו למועד הקובע ..

(ה) ערך מטר מרובע דירתי לא יהווה ראייה בהליכים שעניינם שומת מקרקעין, לרבות הליכים לקביעת פיצויים שלפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, היטלי השבחה, מס שבח ומס רכישה, חיובים כספיים כלפי רשות מקרקעי ישראל, קביעת פיצויים שמכח פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, ופיצויים שלפי החוק לתיקון דיני רכישה לצרכי ציבור, התשכ"ט-1969.

(ו) ערך מטר מרובע דירתי וערך מטר מרובע גולמי ייקבעו בהתאם להוראות חוק זה ומבלי להביא בחשבון מאפיינים נוספים אחרים שיכול ויש בהם כדי להשפיע על ערכם של מקרקעין.

(א) בסעיף זה – (א) "דירה" - דירת מגורים בבניה רוויה ששטחה בין 60 ל-140 מטר מרובע, הכוללת בין שלושה לחמישה חדרים, ומחירה עלה על 500 אלף ₪, אך לא עלה על 3.5 מיליון ₪, כולל מס ערך מוסף; "המועד הקובע" – יום ה-31/12 של כל שנה אשר קדמה לשנה שבה פורסם ערך מטר מרובע דירתי, כאמור בסעיף 9(א) או מועד עדכנו, כאמור בסעיף 9(ג), לפי העניין; "מחיר למטר מרובע" – מחיר עסקת מכר דירה כשהוא מחולק בשטח הדירה; "מרחק חישוב יחסי" – התוצאה המתקבלת מחלוקת ההפרש בערך מוחלט בין המחיר למטר מרובע בעסקה לבין הממוצע, במחיר למטר מרובע בעסקה.

ערך מטר מרובע  
גולמי

(ב) ערך מטר מרובע גולמי ייקבע לכל גוש בנפרד לפי נתונים בדבר מחירי עסקאות המצויים בידי הממונה, לפי נתונים כאמור המצויים גם בידי רשות המסים או לפי שומה פרטנית, הכל כמפורט בסעיף זה.

(ג) נתקיימו התנאים הקבועים להלן, יקבע ערך מטר מרובע גולמי לגוש לפי ממוצע המחירים למטר מרובע של כל העסקאות בגוש זה, שדווחו לממונה במשך תקופה של שנה המסתיימת במועד הקובע; ואולם, אם לא היו בידי הממונה נתונים על מחירי 20 עסקאות כאמור, יקבע ערך מטר מרובע גולמי לפי ממוצע המחירים למטר מרובע של 20 העסקאות שדווחו לממונה בגוש זה, במשך תקופה של שנתיים המסתיימות במועד הקובע, ובלבד שהתקיימו התנאים הקבועים להלן ושיש בידי הממונה נתונים על 10 עסקאות לפחות שנערכו במהלך תקופה זו; ואלה התנאים:

(1) העסקאות בוצעו בשתי חלקות שונות בגוש לפחות.

(2) לפחות מחצית ממחירי העסקאות בגוש מצויים במרחק יחסי שאינו עולה על 7.5% מהממוצע, וזאת לאחר שחולקו כלל הנתונים בדבר מחירי העסקאות לעשירונים, ונופו הנתונים ביחס למחירי העסקאות בעשירון 1 ובעשירון 10.

(3) נותרו בגוש לפחות 8 עסקאות העומדות בתנאים ב הקבועים בפסקאות (1) ו-(2).

(ד) לצורך קביעת ערך מטר מרובע גולמי כאמור) בסעיף קטן (ג), יותאמו המחירים שדווחו בעסקאות למכירת דירות מגורים שבוצעו בתקופה הקובעת, להפרשי הצמדה למדד "מחירי דירות בבעלות דיירים" המפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד אחר שיבוא תחתיו בין מועד ביצוע העסקה לבין מועד הקובע.

(ה) מצא השמאי הממשלתי כי נתקיימו התנאים האמורים בסעיף קטן (ג), ואולם הערך למטר מרובע גולמי המתקבל אינו סביר לחלוטין, יקבע את הערך בהתאם להוראות סעיף (ו) קטן (ח).

(ו) לא התקיימו התנאים כאמור בסעיף קטן (ג) בשל כך בלבד שלא התקיימו התנאים שבפסקה (3) של אותו סעיף קטן, יקבע ערך מטר מרובע גולמי לגוש לפי האמור להלן -

(1) ערך מטר מרובע גולמי לגוש יקבע לפי ממוצע המחירים למטר מרובע המצויים בידי הממונה כאמור בסעיף קטן (ג), בצירוף ממוצע המחירים למטר מרובע של העסקאות בגוש זה, שדווחו למנהל במשך תקופה של שנתיים המסתיימות במועד הקובע ובלבד - שבניית הדירות נושא העסקאות שדווחו למנהל הסתיימה בתוך תקופה של **חמש** שנים עובר למועד הקובע, ונותרו בגוש האמור לפחות עשר עסקאות שהתקיימו בהן התנאים כאמור בפסקאות (ג)(1) ו-(2).

(2) לא התקיימו התנאים האמורים בפסקת משנה (1), יקבע ערך מטר מרובע גולמי לגוש, באמצעות חישוב כאמור בסעיף קטן (ג) ובלבד שלמחירי העסקאות יצורפו גם נתונים בדבר מחירי העסקאות אשר בוצעו בכל גושים הגובלים בגוש האמור בתקופה של שנתיים שמסתיימות במועד הקובע.

(3) לא ניתן לקבוע את הערך למטר מרובע גולמי כאמור בפסקאות משנה (1) או (2), או שמצא השמאי הממשלתי כי הערך למטר מרובע גולמי המתקבל לפי הוראות פסקאות משנה אלה אינו סביר לחלוטין, יקבע השמאי הממשלתי ערך מטר מרובע גולמי לגוש ע לפי הוראות סעיף קטן (ח).

(ז) לא התקיימו התנאים, כאמור בסעיף קטן (ג) בשל כך בלבד שלא נתקיימו הוראות פסקת משנה (2) בסעיף הקטן האמור, יקבע ערך למטר מרובע גולמי לפי האמור להלן:

(1) הוראות פסקת משנה (2) האמורה יחולו בשינויים המחויבים ובשינוי זה: ואולם במקום עשירונים 1 ו-10 יבואו עשירונים 1,2,9 ו-10

(2) לא ניתן לקבוע את הערך למטר מרובע גולמי כאמור בפסקת משנה (1), או שמצא השמאי הממשלתי כי הערך המתקבל אינו סביר לחלוטין יקבע השמאי הממשלתי ערך מטר מרובע גולמי לגוש על פי הוראות סעיף קטן (ח).

(ח) חלו הוראות סעיפים (ה), (ו) (1) או (ז)(2) ובכל מקרה אחר שבו לא ניתן לקבוע ערך מטר גולמי בגוש מסוים לפי סעיף קטן (ג), יקבע השמאי הממשלתי מחיר מטר מרובע גולמי לגוש על פי עקרונות וכללי שומה מקובלים. שר המשפטים או השמאי הממשלתי הראשי רשאי לקבוע כללים בעניין.



על קביעת ערך למטר גולמי שנעשתה על ידי השמאי הממשלתי הראשי על פי עקרונות וכללי שומה מקובלים כאמור בסעיף קטן (ח), רשאי הרואה עצמו נפגע מהקביעה כאמור לערור בפני ועדת ההשגות, כמשמעותה בפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, וזאת בתוך 30 ימים מיום שפורסם ערך מטר מרובע דירתי לגוש הנוגע לענין; שר המשפטים יקבע הוראות לענין סדרי הדין להגשת הערר, לשמיעתו ולקבלת החלטה בו.

### פרק ד': ביצוע, גבייה וקנסות

11. ביצוע ותקנות שר האוצר ממונה על ביצועו של חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות לביצועו.
12. תנאי לתוקף עסקה למכירת דירה אשר שולם עליה מס בשיעור אפס דירת מגורים אשר דווח ושולם על מכירתה מס בשיעור אפס על אף שלא הייתה "דירת מגורים מוטבת" או שלא נרכשה על ידי רוכש זכאי או מוטב-תוקף המכירה של זכויות בה, כאמור בסעיף 16 לחוק מיסוי מקרקעין מותנה בתשלום המס בשל מכירת הדירה.
13. המס -שעבוד על מקרקעי הסרבן על חוב מס כאמור בסעיף 13, יחול סעיף 11א לפקודת המסים (גביה).
14. עונשין (א) עשה אדם מעשה מהמעשים המפורטים להלן, דינו- מאסר שנה:
  - (1) הציג לעוסק במקרקעין הצהרה לפי סעיף 4(א) שהיא הצהרה כוזבת;
  - (2) מסר למנהל לפי הוראות 4(ב) הצהרה שהיא הצהרה כוזבת או מסמך אחר הכולל ידיעה כוזבת ;
  - (3) רוכש שמכר את זכויותיו בדירת מגורים מוטבת בתוך חמש שנים מהמועד שהדירה נמסרה לחזקתו ולא מסר למנהל הצהרה לפי הוראות סעיף 6(א);
  - (ב) עוסק במקרקעין שקיבל תשלום או טובת הנאה, בניגוד להוראות סעיף 7 או שהתנה את רכישת הדירה בתנאי, בניגוד להוראות הסעיף האמור, דינו מאסר חמש שנים או כפל הקנס הקובע בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין, התשל"ז-1977.
15. סייג לתחולת החוק הוראות חוק זה לא יחולו על עסקאות למכירת דירות בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1295 מיום י"ז בחשוון התשע"ד (21 באוקטובר 2013), או החלטה דומה אחרת הקובעת הנחות במחיר הקרקע.

תחילה והוראת 16. (א) תחילתו של חוק זה, למעט פרק ג', ביום ..... (1 בספטמבר 2014), והוא יחול על עסקאות למכירת דירות מגורים מוטבות לרוכשים זכאים או מוטבים החל מהיום האמור ואילך.

(ב) על אף האמור בסעיף 10, תהיה התקופה הקובעת לעניין ערך מטר מרובע דירתי, טרם עדכנו כאמור בסעיף 9(ג) – התקופה שמיום 1 בינואר 2012 ועד 31 במרץ 2014.

תיקון חוק מס ערך 17. בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, בסעיף 69א - מוסף

(1) אחרי סעיף קטן (ב) יבוא :

"(ב1) בעסקה מוטבת כאמור בסעיף 3 לחוק מס ערך מוסף (הטבה במס בעסקה לרכישת דירת מגורים מוטבת), התשע"ד-2014 יפרט העוסק גם את פרטי הרוכש.";

(2) בסעיף קטן (ז), אחרי פסקה (3) יבוא :

"(4) הוא עוסק במקרקעין המוכר דירת מגורים מוטבת בעסקה מוטבת כאמור בסעיף 3 לחוק מס ערך מוסף (הטבה במס בעסקה לרכישת דירת מגורים מוטבת), התשע"ד-2014.";

תקנות ראשונות 18. על אף הוראות פסקה 2 להגדרה "דירת מגורים מוטבת", לא הותקנו תקנות ראשונות כאמור באותה פסקה עד תום 15 ימים מיום פרסומו של חוק זה, רשאי שר האוצר, בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון, להתקין תקנות ראשונות כאמור.

## דברי הסבר

בשנים האחרונות האמירו מחירי הדירות הריאליים בשיעור של למעלה מ-50%. עליית המחירים הנובעת ממחסור בהיצע, סביבת ריבית נמוכה והיעדר אלטרנטיבות השקעה בשוק ההון, מקשה על זוגות צעירים רבים לרכוש דירה לבעלות. עיקר פעולות הממשלה בשנים האחרונות התמקדו בצד ההיצע. בין צעדים אלו ניתן למנות את פרויקט הדיור הלאומי להקמת 150,000 דירות להשכרה ארוכת טווח וקידומה של הצעת חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014, רפורמה במערכת התכנון, רפורמה במקרקעי ישראל, הפניית תקציבים

משמעותית להסרת חסמי פיתוח, תכנון ומוסדות ציבור, תמרוץ היתרי בנייה, העלאת מס הרכישה למשקיעים וביטול הפטור ממס שבח. כלל הצעדים הללו מובילים לגידול במספר התחלות הבנייה בשיעורים משמעותיים ולצמצום בביקוש קניית דירות להשקעה. השפעת הגידול בהיצע הדירות צפויה למתן ואף להוריד את מחירי הדיור בטווח הזמן הבינוני – ארוך.

על מנת לנסות ולהביא להורדת מחירי הדיור גם בטווח הקצר יש לבצע צעדים להקלה מידית במחירי הדירות. החוק המוצע מגדיר דירות ורוכשים אשר ביחס אליהם ישולם מע"מ בשיעור 0 עבור רכישת דירה ראשונה בהתאם לכללים המוגדרים בתזכיר. המשמעות של מע"מ בשיעור 0 היא כי הקבלן יכול להזדכות על מע"מ תשומות ששילם ולא יצטרך להעביר מע"מ עסקאות בגין הדירות שמכר.

מכיוון שרכיב המע"מ מהווה למעלה מ- 15% ממחיר הדירה הכולל, עשויה הפחתה מידית זו לסייע לעשרות אלפי זוגות צעירים לרכוש דירה במחירים נמוכים משמעותית ממחירי השוק הנוכחיים.

בחוק המוצע ניתנת הטבה מוגדלת למי ששירת בצבא הגנה לישראל וכן למי ששירת בשירות לאומי אזרחי. מתן הטבה מוגדלת לאוכלוסייה תורמת זו הוא חלק מהכרת התודה והגמול של המדינה כלפי אוכלוסייה שביצעה שירות לטובת הכלל תוך נשיאה בנטל אישי וכלכלי. מתן ההטבה כאמור הוא נדבך נוסף בעידוד אזרחי המדינה לביצוע שירות בצבא או במסגרת השירות הלאומי- אזרחי (להלן ביחד - **שירות**).

## פרק ראשון, סעיפים 1-2

מוצע לקבוע כי עסקה למכירת דירת מגורים ממי שעסקו בבניית ומכירת דירות, וחל עליו סעיף 8א לפקודת מס הכנסה, לרוכש זכאי, אשר עומדת בתנאים הקבועים בהצעת החוק תחויב במס ערך מוסף בשיעור אפס (להלן - ההטבה). לשם קבלת ההטבה נדרשים להתקיים מספר תנאים מצטברים ובהם, בין היתר:

1. מחיר הדירה הנמכרת בתוספת מע"מ לא יעלה על הנמוך מבין 950,000 ש"ח אם רוכש הדירה לא ביצע שירות ("רוכש זכאי"), ועל 1,600,000 ש"ח אם הרוכש ביצע שירות או שהוא נכה, ("רוכש מוטב"), או על המחיר שיתקבל לאחר הכפלת שטח הדירה הנרכשת בערך מטר מרובע דירתי שיקבע השמאי הממשלתי הראשי, לפי הנמוך (להלן - **דירת מגורים מוטבת**). בנוסף, שטח הדירה יהיה בין 60-140 מ"ר, ועל הדירה לעמוד בסטנדרט בנייה שייקבע על ידי שר האוצר ושר השיכון. בנוסף מוצע כי תהיה זו דירה שנבנתה בבנייה רוויה, המוגדרת כבנייה של לפחות 6 יחיד לדונם במבנה של שתי קומות לפחות, על מנת לתת את ההטבה לרוכשי דירות בבנייה לגובה שהיא יעילה יותר ותורמת להגדלת היצע דירות המגורים.

2. מכיוון שהצעת החוק נועדה להקל על מצוקת הדיור בישראל ולא לשם יצירת רווח פיננסי, על רוכש הדירה להוכיח שאין בבעלותו דירה אחרת מעבר לדירה הנרכשת, וכי לא הייתה בבעלותו דירה מאז שנת 1995. בדרך זו יוכלו ליהנות מההטבה רק אותם רוכשים שהם מחוסרי דיור. בנוסף, מוצע שמי שביצע עסקה לרכישת דירה, אשר בוטלה לאחר יום 23.3.2014 (יום אישור החקיקה בקבינט הדיור), לא יוכל לקבל את ההטבה, כמו גם מי שלאחר כניסת החוק לתוקף, מממש אופציה שניתנה לו לפני כניסת החוק לתוקף, וזאת על מנת שרק מי שהוא באמת מחוסר דיור יוכל לקבל את ההטבה. תנאים נוספים על אלה המוזכרים בפסקה 1, שיחולו על רוכש הדירה, בין אם הוא רוכש זכאי או מוטב, הם כי עליו להיות תושב ישראל שהוא הורה לילד אחד לפחות, או שהוא בן 35 ומעלה.

1. מוצע כי על עסקה למכירת דירת מגורים מוטבת, מעוסק במקרקעין לרוכש מוטב ולרוכש זכאי, יהיה מס ערך מוסף בשיעור 0.
  2. מוצע, כי רוכש דירה מוטבת יצהיר בפני מוכר הדירה, על גבי טופס שיקבע המנהל, כי הוא עומד בתנאים של רוכש זכאי או מוטב. בנוסף, מוכר הדירה והרוכש יגישו למנהל מיסוי מקרקעין, בתוך 20 יום ממועד העסקה, הצהרות כי הם עומדים בתנאים הקבועים בחוק ויצרפו את המסמכים הנדרשים. מנהל מיסוי מקרקעין יודיע למוכר ולרוכש אם העסקה עומדת בתנאים שנקבעו, או שאינה עומדת, שאז תהיה חייבת במע"מ מלא בהתאם להוראות חוק מס ערך מוסף.
  3. על מנת לוודא כי מטרת החוק מתקיימת, מוצע לקבוע, כי לא יראו עסקה למכירת דירת מגורים כעסקה החייבת במס בשיעור 0, אלא אם הרוכש לא מכר את זכויותיו בדירה בתוך חמש שנים ממועד המסירה.
- מוצע בהצעת החוק לקבוע מספר הגבלות ומנגנונים שימנעו שימוש לרעה במימוש ההטבה על ידי הרוכש או מוכר הדירה, לשם כך נקבעו, בין היתר, המנגנונים הבאים:

1. רוכש שמתקיימים בינו לבין המוכר יחסים מיוחדים, קרי, יש ביניהם יחסי עובד מעביד או יחסי קרבה משפחתית או יחסי שליטה בין במישרין ובין בעקיפין וכן אם אחד מהצדדים לעסקה הוא נושא משרה באחר, לא יוכל לקבל את ההטבה המוצעת בחוק זה.
  2. חל איסור על המוכר להתנות את מכירת הדירה לרוכש בתנאי שאינו קשור למחיר העסקה ומועדי התשלום. בדרך זו לא ניתן יהיה לנצל לרעה את ההטבה.
- פרק שלישי סעיפים 8-10

על מנת למנוע את עליית מחירי הדירות והתאמתם לרף המחיר המקסימאלי שנקבע בהצעת החוק באופן מלאכותי, מוצע בהצעת החוק להסמיק את השמאי הממשלתי הראשי לקבוע ערך מטר מרובע דירתי בחלוקה לגושים. בדרך זו יקשה על המוכר לקבוע מחירים גבוהים יותר העולים על המחיר שפרסם השמאי הממשלתי וזאת ככל שברצונו לאפשר לזכאים לפי חוק זה להתמודד על רכישת הדירה.

על מנת ליעל ולפשט את תהליך קביעת הערך לכל אזור, נקבע מנגנון בדיקה וחישוב המושתת על רכיבים סטטיסטיים. המנגנון יפעל על פי נוסחאות המבוססות בין היתר על עקרונות שמאיים, באופן שיקטין את הצורך בהתערבות והכרעה שמאית למקרים מצומצמים.

#### פרק רביעי סעיפים 10-19

על מנת להביא לביצוע יעיל של הקצאת ההטבה ולצמצם ככל שניתן ניצול לרעה שלה מוצע לקבוע כדלקמן:

1. לחייב בדיווח ובתשלום המס רוכש דירה מוטבת אשר מכר אותה בתוך חמש שנים ממועד מסירת החזקה בה.
2. דירת מגורים אשר דווח ושולם על מכירתה מס בשיעור אפס על אף שלא הייתה "דירת מגורים מוטבת" או שלא נרכשה על ידי רוכש זכאי או מוטב – תוקף המכירה של זכויות בה, כאמור בסעיף 16 לחוק מיסוי מקרקעין מותנה בתשלום המס בשל מכירת הדירה.
6. הוראות עונשין כלפי מי שפעל בניגוד להוראות חוק זה על מנת להתחמק מתשלום מס.

מוגש על ידי שר האוצר

י"ד בסיון התשע"ד  
12 ביוני 2014