

**החלת דין רציפות על הצעת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכשה) (תיקון 99), התשפ"ב-2022**  
**(ה"ח הממשלה מס' 1517)**

**הצעה להחלטה**

מ ח ל י ט י ם :

א. בהתאם לסעיף 1 לחוק רציפות הדיון בהצעות חוק, התשנ"ג-1993, להודיע לכנסת על רצון הממשלה להחיל דין רציפות על הצעת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון 99), התשפ"ב-2022 (ה"ח הממשלה מס' 1517).

ב. להסמיך את נציגי הממשלה בוועדת הכספים של הכנסת לתקן את המועד להארכת תוקף ההטבות, כך שיעמדו בתוקף עד יום 1 באוקטובר 2023.

## דברי הסבר

### רקע כללי

הצעת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון 99), התשפ"ב-2022, אושרה בקריאה ראשונה ביום 6 ביוני 2022, ולאחר אישורה בוועדת הכספים, הונחה על שולחן הכנסת לקריאה שנייה ושלישית ביום 4 ביולי 2022. אך, בשל התפזרות הכנסת לא אושרה בכנסת היוצאת. כעת, מוצע להודיע לכנסת, על רצון הממשלה להחיל דין רציפות על הצעת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון 99), התשפ"ב-2022.

### נתונים כלכליים והשפעה על משק המדינה

לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה נודעת חשיבות לשם ביטחון הדיירים במבנה. בנוסף, לחיזוק מבנים קיימים לפי תכנית המיתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38) חשיבות ציבורית נוספת בשל התועלות הנלוות לפרויקטים אלה ובהן שיפור מרכזי ערים, שיקום אזורים מוזנחים וניצול שטחים מבוזבזים לצורך בניה, ובדרך זו, הגדלת היצע הדיור. על כן, פרק חמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן – **חוק מיסוי מקרקעין**), בשילוב עם סעיף 31 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, מקנים הטבות מס משמעותיות ליזמים ולבעלי דירות המתקשרים ביניהם בפרויקטים לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה בהתאם להוראות של תמ"א 38.

בפרק חמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין, קבועות הוראות אשר פוטרות ממס מכירת זכות במקרקעין שהתמורה המשתלמת בעדה מושפעת מזכויות בנייה לפי תכנית מיתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), וכן למכירת זכות במקרקעין בעסקאות שנועדו לצורך הריסת מבנה והקמתו מחדש לפי תמ"א 38. בנוסף, לפי סעיף 31 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן – **חוק מס ערך מוסף**), על מתן שירותי בנייה בהתאם לתמ"א 38, אשר ניתנו בתמורה למכירת זכות במקרקעין הפטורה ממס לפי פרק חמישי 5 (קרי, שירותי הבנייה שמספק היזם לבעלי הדירות הישנות), יחול מס ערך מוסף בשיעור 0.

לפי סעיף 49ל2 לחוק מיסוי מקרקעין, הטבות המס הניתנות לפרויקטים של תמ"א 38 במיסוי מקרקעין ניתנות כהוראת שעה אשר הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. באופן דומה, ולפי סעיף 3 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 62 – הוראת שעה), התשס"ח-2008, הטבת המס במס ערך מוסף הניתנת ליזמים בפרויקטים כאמור, הסתיימו באותו מועד.

בהחלטת המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, מיום 5 באפריל 2022, נקבע כי תוקפה של תמ"א 38 יפקע ביום 1 באוקטובר 2023. להחלטה זו קדמה החלטה שהאריכה את תוקף תמ"א 38 עד יום 1 באוקטובר 2022 ובהסתמך עליה הוגשה לכנסת הצעת החוק.

במסגרת הצעת החוק מוצע להאריך את תחולת הוראות השעה בחוק מיסוי מקרקעין וחוק מס ערך מוסף, במסגרת החלת דין רציפות, עד יום 1 באוקטובר 2022.

בעקבות החלטת הממשלה מיום 5 באפריל 2022 מוצע להסמך את נציגי הממשלה לאשר את

הארכת המועד עד ליום 1 באוקטובר 2023, היינו: מועד פקיעת החלטה המועצה הארצית לתכנון ובנייה.

הסדרי המס אשר יחולו על פרויקטים לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה בתקופה שלאחר תום הוראת השעה, ייבחנו בחודשים הקרובים כחלק מהבחינה הכללית של התמריצים הממשלתיים לעידוד פרויקטים אלה.

#### **תקציב**

הטבה בגובה של 500 מיליון ש"ח שנה. כאמור, מוצע כי ההטבה תוארך עד יום 1 באוקטובר 2023. הארכת ההוראה הובאה בחשבון במסגרת התכנית התלת-שנתית לשנים 2023 עד 2025.

#### **השפעת ההצעה על מצבת כח האדם**

לא רלוונטי.

#### **עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם**

לא רלוונטי.

#### **החלטות קודמות של הממשלה בנושא**

לא רלוונטי.

#### **עמדת היועץ המשפטי של המשרד יחס ההצעה**

חוות דעתו של היועץ המשפטי של משרד האוצר מצורפת להצעת החלטה זו.

#### **סיווגים**

סיווג ראשי: חק"מ

סיווג משני: אחר

תחום פעולה עיקרי: חברה וכלכלה

מגיש: שר האוצר

ד' בשבט התשפ"ג  
26 בינואר 2023

## חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה ולוועדות השרים

נושא הצעת ההחלטה :

החלת דין רציפות על הצעת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון 99), התשפ"ב-2022.

**תמצית ההצעה בהתייחס להיבטיה המשפטיים :**

פרק חמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן – **חוק מיסוי מקרקעין**), בשילוב עם סעיף 331 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, מקנים הטבות מס משמעותיות ליזמים ולבעלי דירות המתקשרים ביניהם בפרויקטים לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה בהתאם להוראות של תמ"א 38.

לפי סעיף 49ל2 לחוק מיסוי מקרקעין, הטבות המס הניתנות לפרויקטים של תמ"א 38 במיסוי מקרקעין ניתנות כהוראת שעה אשר הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. באופן דומה, ולפי סעיף 3 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 62 – הוראת שעה), התשס"ח-2008, הטבת המס במס ערך מוסף הניתנת ליזמים בפרויקטים כאמור, הסתיימו באותו מועד.

בהחלטת המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, מיום 5 באפריל 2022, נקבע כי תוקפה של תמ"א 38 יפקע ביום 1 באוקטובר 2023. להחלטה זו קדמה החלטה שהאריכה את תוקף תמ"א 38 עד יום 1 באוקטובר 2022 ובהסתמך עליה הוגשה לכנסת הצעת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון 99), התשפ"ב-2022 (להלן – **הצעת החוק**).

במסגרת הצעת החוק מוצע להאריך את תחולת הוראות השעה בחוק מיסוי מקרקעין וחוק מס ערך מוסף, במסגרת החלת דין רציפות, עד יום 1 באוקטובר 2022.

מוצע להודיע לכנסת על רצון הממשלה, בהתאם לסעיף 1 לחוק רציפות הדיון בהצעות חוק, התשנ"ג-1993, להחיל דין רציפות על הצעת החוק.

עוד מוצע להסמיך את נציגי הממשלה בוועדת הכספים של הכנסת לתקן את המועד להארכת תוקף ההטבות, כך שיעמדו בתוקף עד יום 1 באוקטובר 2023.

**קשיים משפטיים, ככל שישנם, ודרכי פתרונם :**

אין.

**עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת להם :**

אין.

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

אין מניעה משפטית בקידום הצעת ההחלטה.

16. ס. נ. א.

היועץ המשפטי של משרד האוצר

אסי מסינג

חתימה

תפקיד

שם



## מזכירות הממשלה

החלטה מספר חק/727 של ועדת השרים לענייני חקיקה מיום 03.04.2022 אשר צורפה לפרוטוקול החלטות הממשלה וקבלה תוקף של החלטת ממשלה ביום 14.04.2022 ומספרה הוא 1382(חק/727).

1382(חק/727). טיוטת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס'), התשפ"ב-2022

מ ח ל י ט י ם, לאשר את טיוטת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס'), התשפ"ב-2022 המצורפת (דפים ...).



רשומות

# הצעות חוק

ה מ מ ש ל ה

23 בפברואר 2022

1517

כ"ב באדר א' התשפ"ב

עמוד

הצעת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 99), התשפ"ב-2022 ..... 650

## הצעת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 99), התשפ"ב-2022

1. תיקון חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 99), התשפ"ב-2022  
ב"ז בטבת התשפ"ב (31 בדצמבר 2021) יבוא "ועד יום ו' בתשרי התשפ"ג (1 באוקטובר 2022) ובמקום "עד יום כ"ז בטבת התשפ"ב (31 בדצמבר 2021) יבוא "עד יום ו' בתשרי התשפ"ג (1 באוקטובר 2022)".
2. תיקון חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 62 – הוראת שעה), התשס"ח-2008,  
בסעיף 3, במקום "ועד יום כ"ז בטבת התשפ"ב (31 בדצמבר 2021) יבוא "ועד יום ו' בתשרי התשפ"ג (1 באוקטובר 2022)".
3. תחילתו של חוק זה ביום כ"ח בטבת התשפ"ב (1 בינואר 2022).

## דבריו הסבר

באופן דומה, לפי סעיף 3 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 62 – הוראת שעה), התשס"ח-2008, ההטבה במס ערך מוסף ליזמים בפרויקטים כאמור, ניתנת אף היא בהוראת שעה לגבי התקופה שעד אותו מועד.

בהחלטת המועצה הארצית לתכנון ולבנייה מס' 634 מיום ז' בחשוון התש"ף (5 בנובמבר 2019), נקבע כי תוקפה של תמ"א 38 יפקע ביום ו' בתשרי התשפ"ג (1 באוקטובר 2022), וכן נקבעו לעניין זה הוראות מעבר והוראות נוספות.

בהמשך להחלטת המועצה הארצית, מוצע להאריך את תחולת הוראות השעה בחוקי המס במפורט לעיל ולקבוע כי הוראות פרק חמישי 5 וכן ההוראה לעניין ההטבה במס ערך מוסף, יחולו עד יום ו' בתשרי התשפ"ג (1 באוקטובר 2022) (להלן – תום הוראת השעה). הסדרי המס אשר יחולו על פרויקטים לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה בתקופה שלאחר תום הוראת השעה, ייבחנו בחודשים הקרובים כחלק מהבחינה הכללית של התמריצים הממשלתיים לעידוד פרויקטים אלה (וראו לעניין זה גם את הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 136) (תוכנית לעמידות בפני רעידת אדמה ותוכנית הכוללת הוראה להקניית הבעלות בחלק ציבורי), התשפ"ב-2021 (פורסמה בהצעות חוק הממשלה התשפ"ב, מיום י"ג בכסלו התשפ"ב (17 בנובמבר 2021), עמ' 158)).

סעיף 3 מוצע כי תחילתו של החוק המוצע המאריך את התקופה שלגביה יחולו הטבות המס כמפורט לעיל, תהיה בתחילת שנת המס 2022, כלומר: ביום כ"ח בטבת התשפ"ב (1 בינואר 2022).

**סעיפים** לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה נודעת 1 ו-2 חשיבות לשם ביטחון הדיירים במבנה. נוסף על כך, לחיזוק מבנים קיימים לפי תוכנית המיתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה – תמ"א 38 (להלן – תמ"א 38) חשיבות ציבורית נוספת בשל התועלות הנלוות לפרויקטים אלה, ובהן שיפור מרכזי ערים, שיקום אזורים מוזנחים וניצול שטחים מבוזבזים לצורך בנייה, ובדרך זו – הגדלת היצע הדירות.

על כן, פרק חמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן – חוק מיסוי מקרקעין), בשילוב עם סעיף 33 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן – חוק מס ערך מוסף), מקנים הטבות מס משמעותיות ליזמים ולבעלי דירות המתקשרים ביניהם בפרויקטים לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה בהתאם להוראות תמ"א 38. בפרק חמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין קבועות הוראות אשר פוטרות ממס מכירת זכות במקרקעין שהתמורה המשתלמת בעדה מושפעת מזכויות בנייה לפי תמ"א 38, וכן מכירת זכות במקרקעין בעסקאות שנועדו לצורך הריסת מבנה והקמתו מחדש לפי תמ"א 38. נוסף על כך לפי סעיף 33 לחוק מס ערך מוסף, על מתן שירותי בנייה בהתאם לתמ"א 38 אשר ניתנו בתמורה למכירת זכות במקרקעין הפטורה ממס לפי פרק חמישי 5 (כלומר, שירותי הבנייה שמספק היזם לבעלי הדירות הישנות), יחול מס ערך מוסף בשיעור 0.

לפי סעיף 2149 לחוק מיסוי מקרקעין, ההטבה במיסוי מקרקעין לפרויקטים של תמ"א 38 לפי הוראות פרק חמישי 5 ניתנת בהוראת שעה לגבי התקופה שעד יום כ"ז בטבת התשפ"ב (31 בדצמבר 2021).

<sup>1</sup> ס"ח התשכ"ג, עמ' 156; התשפ"ב, עמ' 460.

<sup>2</sup> ס"ח התשס"ח, עמ' 221; התשע"ו, עמ' 1249.