

טיוטת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס.), התשע"ג-2012 - הסמכת ועדת
השרים לענייני חקיקה

הצעה להחלטה

מחליטים:

- א. לאשר עקרונית את טיוטת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס...),
התשע"ג-2012 המצ"ב.
- ב. להסמיך את ועדת השרים לענייני חקיקה לאשר, על דעת הממשלה את נוסחה הסופי
של הצעת החוק שתוגש לכנסת.
- ג. בהתאם לסעיף 81(ג) בתקנון הכנסת, לבקש מוועדת הכנסת להקדים את הדיון
בהצעת החוק.
- ד. בהתאם לסעיף 88 בתקנון הכנסת, להתיר את הקריאה השנייה בהצעת החוק ביום
הנחתה על שולחן הכנסת.

דברי הסבר

רקע כללי

ביום י"א בתשרי התשע"ב (9 באוקטובר 2011) החליטה הממשלה, בהחלטה מס' 3756, לאמץ את עיקרי המלצות הוועדה לשינוי כלכלי-חברתי, שמינה ראש הממשלה בראשותו של פרופסור מנואל טרכטנברג, ושחבריה היו נציגים של משרדי הממשלה, נציגי האקדמיה ונציגי ציבור (להלן - הוועדה או ועדת טרכטנברג), ולבצע בהקדם את הפעולות הנדרשות ליישומן.

המלצות הוועדה הנוגעות לתחומים שונים חולקו לארבעה פרקים עיקריים - דיור, יוקר המחיה והתחרויות, שירותים חברתיים ומסים. בפרק הדיור, המליצה הוועדה, בין השאר, על הטלת היטל עיכוב בניה.

הועדה ציינה, כי במציאות הקיימת בישראל, קרקעות רבות מוחזקות בידי גופים מועטים, המחזיקים לעיתים במלאי קרקעות רב, שהן קרקעות הזמינות לבנייה למגורים, (קרי קיימים היתרי בנייה לבניה על הקרקעות האמורות), דבר המונע תחרות בשוק הנדל"ן ותורם לעליית המחירים.

חברות קבלניות או כאלה שעיסוקן בבנייה, מחזיקות במלאי קרקעות או מקרקעין אחרים הזמינים לבנייה למגורים, לעיתים קרובות באזורי ביקוש, ומסיבות שונות פוטנציאל הבנייה עליהן אינו ממומש. אחת מהסיבות לכך היא הרצון לבנות ולמכור דירות בקצב מבוקר ובכך לשלוט על המחיר שבו יימכרו.

ביום כ"ד באדר התשע"ב (18 במרץ 2012) החליטה הממשלה, בהחלטה מס' 4431, לאמץ את המלצות פרק הדיור בעניין היטל בשל עיכוב בנייה בקרקעות מתוכננות.

על מנת לעודד בניה על אותם מקרקעין ובכך להגדיל את היצע הדירות למגורים ולהוריד את מחירי הדיור, מוצע לקבוע מס בשל עיכוב בנייה למגורים על ידי חברה שהיא בעלת הזכות במקרקעין, לבדה או ביחד עם קרובה, בקרקע, אחת או יותר, לבניה של מאתיים דירות מגורים לפחות באופן מצטבר (קרי התכניות החלות על הקרקע מאפשרות בניה של מאתיים דירות מגורים, על קרקע אחת או יותר), ביום כ"ג באב התשע"ב (10 בספטמבר 2012) (להלן - היום הקובע), הוא יום הפצת תזכיר החוק.

מוצע להגדיר "קרקע לבניה" כקרקע שחלה עליה, ביום הקובע, תוכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, המתירה בניה למגורים, לרבות תכנית כאמור המתירה גם שימושים אחרים ובלבד שעיקרה למגורים. המס יוטל בשיעור משווי הזכות הנמכרת, בהתאם לסוג המקרקעין שנמכרו ולמועד שבו נמכרו, כאשר מכירת מקרקעין בשלוש השנים הראשונות שלאחר תחילת החוק תתחייב במס בשיעור 0%.

בנוסף, מנהל מיסוי מקרקעין יוסמך לקבוע רשימה של מגבלות, תכנוניות ואחרות, המונעות בניה על המקרקעין, ואשר בהתקיימן יימנו התקופות הקבועות בחוק מיום הסרת המגבלה.

נתונים כלכליים וההשפעה על משק המדינה

עידוד בניה, הגדלת היצע הדירות למגורים והורדת מחירי הדיור.

תקציב

אין השלכה תקציבית להחלטה.

השפעת ההצעה על מצבת כח האדם

להחלטה אין השפעה על מצבת כח האדם.

עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם

שר הבינוי והשיכון: תומך.

החלטות קודמות של הממשלה בנושא

החלטת ממשלה 3756 מיום 9.10.2011

החלטת ממשלה 4431 מיום 18.3.2012

עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה

אין מניעה משפטית

סיווגים

סיווג ראשי: 07חקיקה ממשלתית ;

תחום פעולה עיקרי: 09אחר

מוגש על ידי שר האוצר

כ"ד תשרי תשע"ג
10 אוקטובר 2012

טיוטת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס ..), התשע"ב-2012

חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה ולוועדות השרים

תמצית ההצעה בהתייחס להיבטיה המשפטיים:

סעיף 37 לתקנון הממשלה קובע:

ערר על החלטת ועדה

37. (א) כל שר רשאי לערור בכתב על החלטה של ועדת שרים, למעט החלטה שנתקבלה על-דעת הממשלה, תוך שבועיים מיום שנשלחה אליו.

לענין החלטות הנשמרות במזכירות הממשלה - תוך שבועיים מהיום שנשלחה אליו ההודעה על ההחלטה.

(ב) לא הוגש ערר תוך כדי התקופה האמורה, דין החלטת הוועדה כדין החלטת הממשלה בישיבתה והיא תצורף לפרוטוקול של החלטות הממשלה ותקבל תוקף של החלטת ממשלה.

(ג) הוגש ערר על החלטת ועדת שרים, יעוכב ביצוע ההחלטה עד לקיום דיון בערר כמפורט בסעיף 38.

מכאן, שדין החלטת ועדת השרים לעניני חקיקה ואכיפת החוק כדין החלטת ממשלה בעבור שבועיים ממועד הפצת ההחלטה, אם לא הוגש עליה ערר בתוך התקופה האמורה.

סעיף 48 לתקנון הממשלה קובע:

החלטת ועדת שרים "על דעת הממשלה"

48. (א) הממשלה רשאית בכל עת למסור נושא פלוני להחלטת ועדת שרים "על דעת הממשלה"; דין החלטת הוועדה כדין החלטת הממשלה בישיבתה והיא תצורף לפרוטוקול של החלטות הממשלה.

אין להגיש ערר על החלטת ועדת שרים "על דעת הממשלה".

(ב) סמכות ועדת שרים לפי סעיף זה אינה ניתנת להעברה לוועדת

משנה.

לנוכח תזכיר החוק אשר קובע תחולה על חברות בעלות קרקעות מרובות ביום הפצת התזכיר, 10.9.2012, ולנוכח החשיבות במימוש פוטנציאל הבנייה, הגדלת היצע דירות המגורים והורדת מחירי הדיוור, נדרשת חקיקה מהירה ואפקטיבית, על כן מתבקשת הממשלה להעביר את הדיון בטיטוט החוק לוועדת שרים לענייני חקיקה ואכיפת החוק על דעת הממשלה.

בנוסף, בסעיף 81(ג) לתקנון הכנסת נקבע כדלקמן:

81 (א) ...

(ג) הדיון בהצעת החוק לא ייערך אלא לאחר שהצעת החוק הייתה מונחת על שולחן הכנסת לפחות יומיים, אם ועדת הכנסת לא החליטה, לבקשת הממשלה, להקדים את הדיון, ובלבד שבעת ההצבעה על הקדמת הדיון נכחו בוועדת הכנסת לפחות שליש מחבריה הקבועים של הוועדה.

בנוסף, בסעיף 88 לתקנון הכנסת נקבע כדלקמן:

זמן הקריאה השניה 88 הקריאה השניה תיערך למחרת ההנחה על שולחן הכנסת או באחת הישיבות שלאחר מכן, זולת אם החליטה ועדת הכנסת להתיר את הקריאה ביום ההנחה.

על מנת לאפשר דיון בהצעת החוק מבלי שיהיה צורך להמתין את התקופות המנויות בתקנון הכנסת, מוצע לפנות לוועדת הכנסת בבקשה להקדים את הדיון בקריאה הראשונה ובקריאה השנייה.

קשיים משפטיים, ככל שישנם, ודרכי פתרונם:

על אף הקושי בקיצור הליכי החקיקה, מוצע לתמוך בהצעת ההחלטה האמורה.

עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת להם :

המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (כלכלי פסקאלי) אישר את הטיוטה.

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

היועצת המשפטית למינהל הכנסות המדינה תומכת בהצעת ההחלטה ובקיצור הליכי החקיקה.

יעל קינן-מרקוביץ, עו"ד סגנית יועה"מש מינהל הכנסות המדינה

שם	תפקיד	חתימה
----	-------	-------

(-)

הארה : אישור א חוזה דא יחלטה נעל בנצייה הנאלי .

הצעת חוק מטעם הממשלה:

הצעת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס'...), התשע"ב-2012

1. בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, לפני פרק שביעי יבוא-

"פרק שישי 2: מס בשל עיכוב בבנייה למגורים

72יב. בפרק זה-

הגדרות

"חברה מרובת קרקעות לבניה"- איגוד שהוא בעל זכות במקרקעין, לבדו או ביחד עם קרובו, בקרקע אחת או יותר לבניה של מאתיים דירות מגורים לפחות, באופן מצטבר, ביום כ"ג באלול התשע"ב (10 בספטמבר 2012) (להלן -היום הקובע).

לעניין זה, "יחד עם קרובו"- לרבות קרקע לבניה שלחברה יש באמצעות זכויותיה באיגוד, במישרין או בעקיפין, 51% לפחות בבעלות בה ; "זכויות"- כהגדרתן בסעיף 49ד ;

"קרקע"- קרקע פנויה, לרבות קרקע שמחובר אליה נכס שאינו בניין וקרקע שיש עליה בניין ששטחו הכולל פחות מ-30% מהשטח הכולל שמותר לבנות בהתאם לתוכנית החלה על אותה קרקע ;

"קרקע לבניה"- קרקע שחלה עליה ביום הקובע, תוכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, המתירה בניה למגורים, לרבות תכנית כאמור המתירה גם שימושים אחרים ובלבד שעיקרה למגורים.

72.ג. (א) במכירת זכות במקרקעין בידי חברה מרובת
קרקעות לבניה, במקרקעין שהיו בידיה ביום הקובע
קרקע לבניה, יוטל מס בשל עיכוב בבניה למגורים
(בפרק זה – מס עיכוב בניה) בשיעור משווי הזכות
הנמכרת, כמפורט להלן -

(1) נמכרו המקרקעין תוך שלוש שנים
מיום תחילתו של חוק זה - בשיעור של
0%.

(2) נמכרו המקרקעין לאחר שלוש שנים
מיום תחילתו של חוק זה ועד ארבע
שנים מיום תחילתו - בשיעור של 1%.

(3) נמכרו המקרקעין לאחר ארבע שנים
מיום תחילתו של חוק זה ועד חמש
שנים מיום תחילתו - בשיעור של 6%.

(4) נמכרו המקרקעין לאחר חמש שנים
מיום תחילתו של חוק זה - בשיעור
של 10%.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), במכירת זכות
במקרקעין בידי חברה מרובת קרקעות לבניה
שהם דירת מגורים, ואשר היו בידה קרקע לבניה
ביום הקובע, יוטל מס עיכוב בניה בשיעור משווי
הזכות הנמכרת כמפורט להלן -

(1) נמכרו המקרקעין תוך שלוש שנים
מיום תחילתו של חוק זה - בשיעור של
0%.

(2) נמכרו המקרקעין לאחר שלוש שנים
מיום תחילתו של חוק ועד לתום ארבע
שנים מיום תחילתו - בשיעור של 0.5%.

(3) נמכרו המקרקעין לאחר ארבע שנים
מיום תחילתו של חוק זה ועד לתום
חמש שנים מיום תחילתו - בשיעור של
3%.

(3) נמכרו המקרקעין לאחר חמש שנים
מיום תחילתו של חוק זה - בשיעור של
6%.

לעניין סעיף זה, "דירת מגורים" כהגדרתה
בסעיף 9(ג).

(ג) הוראות סעיפים קטנים (א)(1) ו-(ב)(1) לא
יחולו במכירת זכות במקרקעין שנעשתה ללא
תמורה או בין קרובים, ובמכירת הזכות בידי
הרוכש יחולו הוראות פרק זה כפי שהיו חלות
אילו נמכרה הזכות בידי החברה שממנה רכש
אותה.

לעניין זה "קרוב" - כהגדרתו בסעיף 88
לפקודה;

72ז. על אף האמור בסעיף 72ג, המנהל רשאי
לקבוע מגבלות אשר בהתקיימן יימנו התקופות
האמורות בסעיף 72ג מיום הסרת מגבלה כאמור.
רשימת המגבלות תפורסם ברשומות.

דחיית חבות
במס

72טו. מס עיכוב בנייה לא יותר בניכוי בחישוב
ההכנסה החייבת לפי חוק זה או לפי הפקודה,
ממכירת אותם מקרקעין.

שלילת ניכוי

72טז. החייב בתשלום מס עיכוב בנייה הוא
החברה המוכרת את הקרקע.

החייב בתשלום
מס עיכוב
בנייה

72ז. חברה מרובת קרקעות לבנייה תגיש למנהל
הצהרה בדבר מכירת זכות במקרקעין כאמור
בסעיף 72ג (בפרק זה-ההצהרה הנוספת), בטופס
שיקבע המנהל, יחד עם ההצהרה לפי סעיף 73
המוגשת לעניין מס שבח, ותשלם את מס עיכוב
הבניה המגיע ממנה על פי הצהרתה, במועד הקבוע
בסעיף 90א.

הצהרה נוספת
ותשלום המס

דיווח על קרקע
לבנייה

72יח. חברה מרובת קרקעות לבנייה תגיש למנהל,
תוך 120 ימים מתחילתו של חוק זה, או במועד
הגשת ההצהרה הניספת לפי סעיף 72ז, לפי
המוקדם, הצהרה בכתב, בטופס שיקבע, ובה
פירוט לגבי זכויות במקרקעין שיש לה בקרקע
לבנייה, באופן שיקבע המנהל.

דין מס עיכוב
בניה

72יט. דין מס עיכוב בניה כדין מס לעניין שומה,
תשלום המס וגבייתו.

כללים
ותיאומים

72כ. שר האוצר, באישור ועדת הכספים של
הכנסת, רשאי לקבוע כללים ותיאומים ככל הנדרש
לבצוע פרק זה."

תחילה ותחולה 2.

72יט תחילתו של חוק זה ביום פרסומו (בחוק זה- יום התחילה),
והוא יחול על מכירת זכות במקרקעין ביום התחילה ואילך.

א. שם החוק המוצע

הצעת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (הניקון מס'...), התשע"ב-2012

ב. עיקרי החוק המוצא והצורך בו:

כללי

ביום י"א בתשרי התשע"ב (9 באוקטובר 2011) החליטה הממשלה, בהחלטה מס' 3756, לאמץ את עיקרי המלצות הוועדה לשינוי כלכלי-חברתי, שמינה ראש הממשלה בראשותו של פרופסור מנואל טרכטנברג, ושחבריה היו נציגים של משרדי הממשלה, נציגי האקדמיה ונציגי ציבור (להלן - הוועדה או ועדת טרכטנברג), ולבצע בהקדם את הפעולות הנדרשות ליישומן.

המלצות הוועדה הנוגעות לתחומים שונים חולקו לארבעה פרקים עיקריים - דיור, יוקר המחיה והתחרותיות, שירותים חברתיים ומסים. בפרק הדיור, המליצה הוועדה, בין השאר, על הטלת היטל עיכוב בניה.

הועדה ציינה, כי במציאות הקיימת בישראל, קרקעות רבות מוחזקות בידי גופים מועטים, המחזיקים לעיתים במלאי קרקעות רב, שהן קרקעות הזמינות לבנייה למגורים, (קרי קיימים היתרי בנייה לבניה על הקרקעות האמורות), דבר המונע תחרות בשוק הנדל"ן ותורם לעליית המחירים.

חברות קבלניות או כאלה שעיסוקן בבנייה, מחזיקות במלאי קרקעות או מקרקעין אחרים הזמינים לבנייה למגורים, לעיתים קרובות באזורי ביקוש, ומסיבות שונות פוטנציאל הבנייה עליהן אינו ממומש. אחת מהסיבות לכך היא הרצון לבנות ולמכור דירות בקצב מבוקר ובכך לשלוט על המחיר שבו יימכרו.

ביום כ"ד באדר התשע"ב (18 במרץ 2012) החליטה הממשלה, בהחלטה מס' 4431, לאמץ את המלצות פרק הדיור בעניין היטל בשל עיכוב בנייה בקרקעות מתוכננות.

על מנת לעודד בניה על אותם מקרקעין ובכך להגדיל את היצע הדירות למגורים ולהוריד את מחירי הדיור, מוצע לקבוע מס בשל עיכוב בנייה למגורים על ידי חברה שהיא בעלת הזכות במקרקעין, לבדה או ביחד עם קרובה, בקרקע, אחת או יותר, לבניה של מאתיים דירות מגורים לפחות באופן מצטבר (קרי התכניות החלות על הקרקע מאפשרות בניה של מאתיים דירות מגורים, על קרקע אחת או יותר), ביום כ"ג באב התשע"ב (10 בספטמבר 2012) (להלן -היום הקובע), הוא יום הפצת תזכיר החוק.

מוצע להגדיר "קרקע לבניה" כקרקע שחלה עליה, ביום הקובע, תוכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, המתירה בניה למגורים, לרבות תכנית כאמור המתירה גם שימושים אחרים ובלבד שעיקרה למגורים. המס יוטל בשיעור משווי הזכות הנמכרת, בהתאם לסוג המקרקעין שנמכרו ולמועד שבו נמכרו, כאשר מכירת מקרקעין בשלוש השנים הראשונות שלאחר תחילת החוק תתחייב במס בשיעור 0%.

בנוסף, מנהל מיסוי מקרקעין יוסמך לקבוע רשימה של מגבלות, תכונות ואחרות, המונעות בניה על המקרקעין, ואשר בהתקיימן יימנו התקופות הקבועות בחוק מיום הסרת המגבלה.

לסעיף 1- סעיף 72 ליב המוצע

להגדרה "חברה מרובת קרקעות לבניה" - מוצע לקבוע כי מס עיכוב בניה כהגדרתו בחוק זה יחול על חברה (איגוד) שהיא בעלת זכות במקרקעין, לבדה או ביחד עם קרובה, בקרקע אחת או יותר, לבניה של מאתיים דירות מגורים לפחות באופן מצטבר ביום הקובע, קרי התכניות החלות על הקרקע מאפשרות בניה של מאתיים דירות מגורים, על קרקע אחת או יותר.

"יחד עם קרובו" מוצע להגדיר כהחזקה במקרקעין על ידי החברה, גם החזקה באמצעות איגוד בו היא מחזיקה זכויות בשיעור 51%.

להגדרות "קרקע", ו"קרקע לבניה" - מוצע לקבוע כי קרקע לבניה, אשר עליה יוטל המס, תהיה קרקע פנויה, לרבות קרקע שמחובר אליה נכס שאינו בנין או שיש עליה בנין ששטחו הכולל פחות מ-30% מהשטח הכולל שמותר לבנות בהתאם לתכנית החלה על אותה קרקע, וכי חלה עליה, ביום הקובע, תכנית המתירה בניה שעיקרה למגורים, גם אם יש בה שימושים אחרים.

סעיף 72 ליג המוצע

לסעיפים קטנים (א) ו-(ב)

מוצע לקבוע כי במכירת זכות במקרקעין בידי חברה מרובת קרקעות לבניה, במקרקעין שהיו בידיה ביום הקובע קרקע לבניה, יוטל מס בשל עיכוב בבניה למגורים (בפרק זה - מס עיכוב בניה) בשיעור משווי הזכות הנמכרת. לאור האמור, מקרקעין שהם קרקע לבניה ביום הקובע בידי החברה "ייצבעו" וכאשר הם יימכרו על ידי החברה יחול עליהם המס המוצע בשיעורים שנקבעו, בהתאם לסוג הזכות הנמכרת, כך, מכירת קרקע תתחייב בשיעורי מס גבוהים יותר ממכירת דירת מגורים, הואיל ומכירת דירות מגורים מגשימה את תכלית החקיקה. השיעור המוצע יושפע ממשך הזמן שחלף מיום כניסת החוק לתוקף ועד המכירה בידי החברה, כך שבשלוש השנים הראשונות יחול מס בשיעור 0% (על מנת לאפשר לחברות לבנות ולהגשים את תכלית החקיקה) ולאחר מכן יעלה שיעור המס באופן מדורג.

לסעיף קטן (ג)

מוצע, כי במכירות ללא תמורה ובמכירות בין קרובים לא יחול שיעור מס של 0%, כיוון שמכירות מסוג זה אינן מגשימות את תכלית החקיקה, שהיא ניצול פוטנציאל הבניה של הקרקעות. במכירות אלה ייכנס הרוכש בנעלי החברה וכאשר ימכור את הזכות במקרקעין שרכש, יחולו עליו הוראות פרק זה והוא ימוסה במס המוצע כפי שהייתה ממוסה החברה אילו היא זאת שמכרה את הזכות.

לסעיף 72 יד

מוצע, כי המנהל יוסמך לקבוע רשימה של מגבלות המונעות בניה בקרקעות לבניה, אשר בהתקיימן יימנו התקופות האמורות בסעיף 72 מיום הסרת המגבלה. כך, לדוגמא, מניעה תכנונית בהוצאת היתר בניה, עשויה לדחות את מנין התקופה הנחשבת לצורך הטלת מס עיכוב בניה.

לסעיף 72 טו

בשל תכלית החקיקה של מס עיכוב בניה, מוצע כי הוא לא יותר בניכוי בחישוב ההכנסה החייבת במכירת אותם מקרקעין לפי החוק העיקרי או לפי הפקודה.

לסעיף 72 יז

מוצע לקבוע כי חברה מרובת קרקעות לבניה תגיש למנהל הצהרה נוספת, בטופס שיקבע המנהל, בדבר מכירת זכות במקרקעין כאמור בסעיף 72 יג להצעת החוק, יחד עם ההצהרה המוגשת למנהל מס

שבח לפי סעיף 73 לחוק העיקרי (להלן-ההצהרה הנוספת) במכירת זכות במקרקעין, ותשלם את המס המגיע ממנה במועד הקבוע בסעיף 90א לחוק העיקרי.

לסעיף 72ח

מוצע כי חברה מרובת קרקעות לבניה תגיש למנהל, תוך 120 ימים מתחילתו של חוק זה, או במועד הגשת ההצהרה הנוספת לפי סעיף 72ז, לפי המוקדם, הצהרה בכתב, בטופס שיקבע, ובה פירוט לגבי זכויות במקרקעין שיש לה בקרקע לבנייה, באופן שיקבע המנהל, וזאת על מנת שניתן יהיה לסמן את הקרקעות לבניה שהיו בידי החברה ביום הקובע, גם אם הן נמכרו לאחר תקופה ארוכה.

לסעיף 72ט

מוצע להבהיר, כי דין מס עיכוב בניה כדין מס לעניין שומה, גבייה ותשלום המס.