

**טיוטת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס'...), התשפ"ב-2021 – הסמכת ועדת**

**השרים לענייני חקיקה**

**הצעה להחלטה**

מחליטים :

- א. לאשר עקרונית טיוטת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס'...), התשפ"ב-2021 (להלן – **טיוטת החוק**), שתזכיר החוק שלה פורסם להערות הציבור ביום 31 באוקטובר 2021, עד ליום 7.11.2021 בשעה 09:00 המצורפת בזה.
- ב. להסמיך את ועדת שרים לענייני חקיקה לאשר, על דעת הממשלה, את נוסחה הסופי של הצעת החוק שתוגש לכנסת.
- ג. בהתאם לסעיף 81(ג) בתקנון הכנסת, לבקש מוועדת הכנסת לקצר את תקופת ההנחה ולהקדים את הדיון בהצעת החוק.
- ד. בהתאם לסעיף 88(ב) לתקנון הכנסת, לבקש מוועדת הכנסת להתיר את הקריאה השנייה בהצעת החוק ביום הנחתה על שולחן הכנסת.

## דברי הסבר

### רקע כללי

הצעת ההחלטה מבקשת לאשר באופן עקרוני את טיוטת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)(תיקון מס'...), התשפ"ב-2021 (להלן – **טיטוט החוק**), שתזכיר החוק שלה פורסם להערות הציבור ביום 31 באוקטובר 2021, ולהסמיך את ועדת השרים לענייני חקיקה לאשר, על דעת הממשלה, את נוסח טיוטת החוק לשם הגשתה לכנסת.

שוק הנדל"ן למגורים מאופיין בהיצע קשיח בטווח הזמן הקצר, ללא אפשרות להתאים את ההיצע לשינויים בביקוש. בהתאם לכך, שינויים בביקוש מובילים באופן ישיר לעליה במחירי הדירות. נתוני העבר מצביעים על כך שעליית הביקוש של המשקיעים לדירות מגורים מייצרת "ביקוש עודף" אשר מתווסף ובא על חשבון רכישות הזוגות הצעירים. ביקושים אלו מביאים לעלייה במחירי הדירות ודוחקים את הזוגות הצעירים אל מחוץ לשוק.

ביום ח' באב התש"ף (29 ביולי 2020) פורסם תיקון מס' 95 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן – **חוק מיסוי מקרקעין**), אשר הוריד את שיעור מס הרכישה לרוכשי דירת מגורים, אשר הדירה הנרכשת אינה דירתם היחידה, באמצעות ביטול הוראת השעה להעלאת שיעור המס על רוכשי דירות אלו. הוראת השעה להעלאת שיעור המס נקבעה ביום ו' בתמוז התשע"ה (23 ביוני 2015), במסגרת תיקון 81 לחוק מיסוי מקרקעין, והיתה אמורה לעמוד בתוקף עד תום שנת 2020.

לפי נתוני הכלכלנית הראשית במשרד האוצר, הורדה זו של שיעור המס הביאה לגידול חד במספר הדירות הנרכשות להשקעה, הן במונחים כמותיים והן כשיעור מסך העסקאות. שיעור רכישות המשקיעים מאז הפחתת מס הרכישה עלה לכ-20% מסך העסקאות בשוק הדירות לעומת שיעור של כ-13% בחודשים שלפני העלאת מס הרכישה. במקביל נרשמה האצה בקצב עליית מחירי הדירות עפ"י מדד הלמ"ס. כך, בשנים עשר החודשים שחלפו מאז הורדת מס הרכישה ועד חודש יולי האחרון עלו מחירי הדירות בשיעור של 9.2%. זהו שיעור הגידול הגבוה ביותר מאז שנת 2010.

מגמה דומה עולה מנתוני הכלכלנית הראשית אודות ההשפעה של העלאת מס הרכישה על משקיעים במסגרת תיקון 81 לחוק מיסוי מקרקעין. עם העלאת מס הרכישה על המשקיעים נראתה ירידה בביקוש לרכישת דירות שהתבטאה בהתמתנות משמעותית בקצב עליית מחירי הדירות. בנוסף, החלה לראשונה מגמה של יציאת משקיעים משוק הנדל"ן (דהיינו מספר הדירות שנמכרו על ידי משקיעים עלה על מספר הדירות שנרכשו על ידי משקיעים). כך, מאז 2016 ועד הורדת מס הרכישה על המשקיעים ביולי אשתקד נגרעו מ"מלאי" הדירות בידי משקיעים כ-26 אלף דירות, שרובן ככולן נרכשו ע"י מי שעבורם זוהי דירתם היחידה. מאז יולי האחרון נעצרה מגמה זו, כתוצאה מרכישות מוגברות של משקיעים.

נוכח העלייה המשמעותית בביקוש לרכישת דירות מגורים והעלייה במחיריהן שהחלה מאז הופחת מס הרכישה ביולי 2020, מוצע במסגרת טיוטת החוק לתקן את סעיף 9(ג1) לחוק מיסוי מקרקעין ולקבוע כי במכירת זכות במקרקעין שהיא דירת מגורים לגבי מי שזו אינה דירת המגורים היחידה שלו, יחול מס רכישה בשיעור של 8% על חלק השווי שעד 5,348,565 ₪ ומס רכישה בשיעור של 10% על חלק השווי העולה על סכום זה. בהתאם למוצע בטיטוט החוק, העלאת המס תחול על מכירת בניין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים, שנעשתה מיום פרסום החוק ואילך.

העלאת המס צפויה למתן את ביקוש המשקיעים ולסייע בבלימת עליית מחירי הדירות בתקופה זו. צעד זה נלווה לצעדים נוספים להגדלת היצע יחידות הדיור בשוק שיתנו מענה לביקוש הגובר ויביאו ליציבות מחירים בטווח הארוך.

**יצוין כי תזכיר חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס'...) , התשפ"ב-2021 אשר פורסם ביום 31 באוקטובר 2021, נפתח להערות הציבור עד ליום 7 בנובמבר 2021 בשעה 09:00. ככל שיהיה שינוי בנוסח הטייטה בעקבות הערות הציבור שיתקבלו, יובא נוסח עדכני, בישיבת הממשלה או בוועדת השרים לענייני חקיקה שעתידה לאשר את נוסחה הסופי של הצעת החוק שתוגש לכנסת. הערות ציבור שלא יתקבלו ויוטמעו בנוסח כאמור, יוצגו בפני ועדת השרים לענייני חקיקה.**

כמו כן, לשם קידום הליכי החקיקה של הצעת החוק בכנסת, ועל מנת להפחית את ההשלכות הכרוכות ביוזמה להעלאת המס כל עוד הליך החקיקה אינו מסתיים, מוצע לפנות לוועדת הכנסת בבקשה שתעשה שימוש בסמכותה כך שתקוצר תקופת ההנחה של הצעת החוק טרם הקריאה הראשונה בכנסת וכן להתיר את ביצוע הקריאה השנייה בכנסת ביום הנחת הצעת החוק לאחר הכנתה בוועדה לקריאה השנייה והקריאה השלישית.

#### **נתונים כלכליים והשפעה על משק המדינה**

כמפורט בדברי ההסבר.

#### **תקציב**

אין השפעה תקציבית. ההערכה היא כי יהיה איזון בין תוספת ההכנסות בשל העלייה בשיעור במס לבין הפסד ההכנסות בשל הירידה במספר הדירות הנרכשות על ידי רוכשים אשר הדירה הנרכשת אינה דירתם היחידה.

#### **השפעת ההצעה על מצבת כח האדם**

אין.

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

אין.

**החלטות קודמות של הממשלה בנושא**

החלטת ממשלה מספר 73 מיום 14.6.2015

**עמדת היועץ המשפטי של המשרד יחס התצעה**

מצורפת חוות דעתו של היועץ המשפטי של משרד האוצר.

**סיווגים**

סיווג ראשי: 07 חקיקה ממשלתית

סיווג משני: 02 חברה-כלכלה

מוגש על ידי שר האוצר

כ"ח בחשון התשפ"ב

03 בנובמבר 2021

## חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה ולוועדות השרים

### **נושא הצעת ההחלטה:**

טיוטת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)(תיקון מס'...), התשפ"ב-2021 – הסמכת ועדת השרים לענייני חקיקה.

### **תמצית ההצעה בהתייחס להיבטיה המשפטיים:**

נוכח העלייה המשמעותית בביקוש לרכישת דירות מגורים והעלייה במחיריהן שהחלה מאז הופחת מס הרכישה ביולי 2020, מוצע במסגרת טיוטת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)(תיקון מס'...), התשפ"ב-2021 (להלן – **טיוטת החוק**), לתקן את סעיף 9(ג1ג) לחוק מיסוי מקרקעין ולקבוע כי במכירת זכות במקרקעין שהיא דירת מגורים לגבי מי שזו אינה דירת המגורים היחידה שלו, יחול מס רכישה בשיעור של 8% על חלק השווי שעד 5,348,565 ₪ ומס רכישה בשיעור של 10% על חלק השווי העולה על סכום זה. בהתאם למוצע בטיטת החוק, העלאת המס תחול על מכירת בניין או חלק ממנו, שהוא דירת מגורים, שנעשתה מיום פרסום החוק ואילך.

מוצע לאשר באופן עקרוני את טיוטת החוק, ולהסמיך את ועדת השרים לענייני חקיקה לאשר, על דעת הממשלה, את נוסח טיוטת החוק לשם הגשתה לכנסת.

כמו כן, לשם קידום הליכי החקיקה של הצעת החוק בכנסת ועל מנת להפחית את ההשלכות הכרוכות ביוזמה להעלאת המס כל עוד הליך החקיקה אינו מסתיים, מוצע לפנות לוועדת הכנסת, בבקשה שתעשה שימוש בסמכותה כך שתקוצר תקופת ההנחה של הצעת החוק טרם הקריאה הראשונה בכנסת וכן להתיר את ביצוע הקריאה השנייה בכנסת ביום הנחת הצעת החוק לאחר הכנתה בוועדה לקריאה השנייה והשלישית.

יצוין כי המועד האחרון להערות הציבור לתזכיר החוק שהופץ הוא עד ליום 7 בנובמבר 2021 בשעה 09:00. ככל שיהיה שינוי בנוסח הטיוטה בעקבות הערות הציבור שיתקבלו, יובא נוסח עדכני, בישיבת הממשלה או בוועדת השרים לענייני חקיקה שעתידיה לאשר את נוסחה הסופי של הצעת החוק שתוגש לכנסת. הערות ציבור שלא יתקבלו ויטמעו בנוסח כאמור, יוצגו בפני ועדת השרים לענייני חקיקה.

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

אין.

### **עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת אליהם:**

אין.

### **עמדת היועץ המשפטי של משרד האוצר:**

לנוכח כל האמור, אין מניעה משפטית לאישור הצעת ההחלטה.

16. ס. נ.

היועץ המשפטי למשרד האוצר

אסי מסינג, עו"ד

חתימה

תפקיד

שם

## **טיוטת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)(תיקון מס'...), התשפ"ב-2021**

### **א. שם החוק המוצע**

טיוטת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)(תיקון מס'...), התשפ"ב-2021.

### **ב. מטרת החוק המוצע והצורך בו**

מטרת התיקון המוצע היא העלאת שיעור מס רכישה לרוכשי דירות מגורים, אשר הדירה הנרכשת אינה דירתם היחידה.

### **ג. עיקרי החוק המוצע**

מוצע לתקן את סעיף 9(ג1ג) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 לגבי רוכשים אלו, ולקבוע כי במכירת זכות במקרקעין שהיא דירת מגורים יחול מס רכישה בשיעור של 8% על חלק השווי שעד 5,348,565 ₪ ומס רכישה בשיעור של 10% על חלק השווי העולה על סכום זה.

### **ד. השפעת החוק המוצע על החוק הקיים**

יתוקן חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963

### **ה. השפעת החוק המוצע על תקציב המדינה**

ההערכה היא כי יהיה איזון בין תוספת ההכנסות בשל העלייה בשיעור במס לבין הפסד ההכנסות בשל הירידה במספר הדירות הנרכשות על ידי רוכשים אשר הדירה הנרכשת אינה דירתם היחידה.

### **ו. השפעת החוק המוצע התקן המינהלי**

אין.

### **ז. הערות המשרדים**

תזכיר חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)(תיקון מס'...), התשפ"ב-2021 שפורסם ביום 31 באוקטובר 2021, נפתח להערות הציבור עד ליום 7 בנובמבר 2021 בשעה 09:00. ככל שיהיה שינוי בנוסח הטיוטה בעקבות הערות הציבור שיתקבלו, יובא נוסח עדכני, בישיבת הממשלה או בוועדת השרים לענייני חקיקה שעתידיה לאשר את נוסחה הסופי של הצעת החוק שתוגש לכנסת. הערות ציבור שלא יתקבלו ויוטמעו בנוסח כאמור, יוצגו בפני וועדת השרים לענייני חקיקה.

ח. המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (כלכלי) סמך את ידיו על טיוטת החוק.

ט. הממונה על התקציבים במשרד האוצר תומך בטיטת החוק המוצעת.

י. מצורף נוסח טיוטת החוק המוצעת.

תיקון סעיף 9 1. בסעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963<sup>1</sup> (להלן - החוק העיקרי) -

(1) בסעיף קטן (ג1) -

(א) בפסקה (1), במקום "ביום כ"ה באב התשע"ג (1 באוגוסט 2013) או לאחריו" יבוא "בתקופה שמיום כ"ה באב התשע"ג (1 באוגוסט 2013) ועד ליום שלפני תחילתו של חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס'...), התשפ"ב-2021";

(ב) אחרי פסקה (1) יבוא -

"(א1) על אף האמור בפסקה (1), במכירת זכות במקרקעין, שהם בניין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים, שנעשתה מיום תחילו של חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס'...), התשפ"ב-2021, ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

(1) על חלק השווי שעד 5,348,565 שקלים חדשים - 8% ;

(2) על חלק השווי העולה על 5,348,565 שקלים חדשים - 10%."

(ג) בפסקה (2), במקום "על אף הוראות פסקה (1)" יבוא "על אף הוראות פסקאות (1) ו-(א1)";

(2) בסעיף קטן (ג2), בסופו יבוא -

"לעניין תיאום הסכומים הנקובים בסעיף קטן (ג1)(א1) - המדד שפורסם ביום ב' בשבט התשפ"א (15 בינואר 2021)."

תחולה 2. סעיף 9 לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 1 לחוק זה, יחול על מכירת בניין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים מיום תחילתו של חוק זה ואילך.

## דברי הסבר

### סעיף 1

מוצע לתקן את סעיף 9(ג1) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן - **חוק מיסוי מקרקעין**) ולקבוע כי במכירת זכות במקרקעין שהיא דירת מגורים, לגבי מי שזו אינה דירת המגורים היחידה שלו, יחול מס רכישה בשיעור של 8% על חלק השווי שעד 5,348,565 ₪ ומס רכישה בשיעור של 10% על חלק השווי העולה על סכום זה.

### סעיף 2

מוצע לקבוע כי הוראות סעיף 9(ג1) לחוק מיסוי מקרקעין כנוסחו בתיקון המוצע יחולו על מכירת בניין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים, שנעשתה מיום פרסום החוק ואילך.