

טיוטת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס. והוראת שעה), התשע"ה-2015 -
הסמכת ועדת שרים לענייני חקיקה

הצעה להחלטה

מ ח ל י ט י ם :

- א. לאשר עקרונית את טיוטת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס. והוראת שעה), התשע"ה-2015, המצ"ב.
- 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 להקדים את הדיון בהצעת החוק.
- ד. בהתאם לסעיף 88(ב) בתקנון הכנסת לבקש מוועדת הכנסת להתיר את הקריאה השנייה על הצעת החוק ביום הנחתה על שולחן הכנסת.

דברי הסבר

רקע כללי

במטרה לסייע במאמצי הממשלה בהפחתת מחירי הדירות, במקביל לפעולות הממשלה המתוכננות בימים אלה להגדלת היצע הדירות, ולאור הקשיחות היחסית של ההיצע בטווח הקצר בצירוף סביבת הריבית הנמוכה, רואה הממשלה לנכון לנקוט צעדים אשר ממתנים את הביקוש להשקעה בדירות מגורים. לפיכך, טיוטת החוק שבנדון מבקשת להפוך להוראת קבע את מדרגות מס הרכישה הקבועות בסעיף 9(ג) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן – חוק מיסוי מקרקעין), הקובעות שיעורי מס גבוהים יותר על רוכש דירת מגורים שאינה דירתו היחידה.

סעיף 9(ג) לחוק קובע כי במכירת זכות במקרקעין שאינה דירה יחידה, שנעשתה בתקופה שמיום כ"ה באב התשע"ג (1 באוגוסט 2013) עד יום ט' בטבת התשע"ה (31 בדצמבר 2014), ישולם מס רכישה מוגדל בשיעורים הקבועים להלן, משווי הזכות הנמכרת:

על חלק השווי שעד 1,162,120 ש"ח – 5% ;
על חלק השווי העולה על 1,162,120 ש"ח ועד 3,486,350 ש"ח – 6% ;
על חלק השווי העולה על 3,486,350 ש"ח ועד 4,800,605 ש"ח – 7% ;
על חלק השווי העולה על 4,800,605 ש"ח ועד 16,002,015 ש"ח – 8% ;
על חלק השווי העולה על 16,002,015 ש"ח – 10%.

עקב הבחירות ותחולתו של סעיף 38 לחוק יסוד: הכנסת, הוארכה הוראת השעה עד ליום 30.6.2015 כך שהיא חלה גם בימים אלה, אולם תפקע כאמור בסוף החודש. כחלק ממדיניות הממשלה להביא לצמצום נתח השוק של רוכשי דירות להשקעה, מוצע לקבוע כי מדרגות מס הרכישה שהיו קבועות כהוראת שעה ייקבעו בהוראת קבע באופן רצוף.

בנוסף, ובמטרה לצמצם אף יותר את הביקושים לדירות מגורים בתקופה הקרובה, מבוקש לקבוע הוראת שעה, לפיה על אף שיעורי המס הקבועים בהוראת הקבע האמורה, במכירת זכות במקרקעין, שהם בנין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים, שנעשתה מיום י"ד בתמוז התשע"א (1 ביולי 2015) עד יום ט"ז בטבת התשפ"א (31 בדצמבר 2020), יחול מס רכישה בשיעור של 8% על חלק השווי שעד 4,800,605 ₪ ומס רכישה בשיעור של 10% על חלק השווי העולה על סכום זה (בערכי ינואר 2015).

יובהר, כי לא מוצע לערוך שינוי בשיעורי מס הרכישה למי שרכש דירת מגורים יחידה.

נתונים כלכליים וההשפעה על משק המדינה

בהנחה של ירידה של 35% בסך הדירות הנרכשות להשקעה לא צפויה השפעה על הכנסות המדינה ממס רכישה. לגבי פלח השוק של הדירות החדשות (חייבות במע"מ) – בהנחה ששיעור התחלופה בין משקיעים ורוכשי "דירה יחידה" יעמוד על 90%, עלולה להיות ירידה של 200 מלש"ח בגבייה ממע"מ (במונחים שנתיים). ירידה זו צפויה להיות גבוהה יותר אם שיעור התחלופה בין רוכשי דירות להשקעה לרוכשי דירה יחידה יהיה נמוך יותר.

תקציב

לא רלוונטי.

השפעת ההצעה על מצבת כח האדם

לא רלוונטי.

עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם

לא רלוונטי.

החלטות קודמות של הממשלה בנושא

החלטת ממשלה מס' 5000 מיום 30.7.2012, החלטת ממשלה מס' 2055 מיום 7.10.2014.

עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה

מצורפת חוות דעת

סיווגים

סיווג ראשי: 07חקיקה ממשלתית ;

תחום פעולה עיקרי : 03נושאים אזרחיים ;

מוגש על ידי שר האוצר

כ"ג בסיון התשע"ה
10 ביוני 2015

חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה

נושא הצעת ההחלטה:

טיוטת חוק מיסוי מקרקעין (שבת ורכישה) (תיקון מס'), התשע"ה-2015

תמצית ההצעה בהתייחס להיבטיה המשפטיים:

כמפורט בדברי ההסבר להצעת ההחלטה.

קשיים משפטיים, ככל שישנם, ודרכי פתרונם:

מוצע בהצעת ההחלטה לתמוך בטיוטת חוק מיסוי מקרקעין (שבת ורכישה) (תיקון מס'), התשע"ה-2015, להסמיק את ועדת השרים לענייני חקיקה ואכיפת החוק לדון על דעת הממשלה בטיוטת החוק, ולהנחות את שר האוצר להניח את הצעת החוק בהקדם על שולחן הכנסת. כן מוצע לפנות לוועדת הכנסת בבקשה כי תחליט על פטור מחובת הנחת טיוטת החוק לפני הדיון בקריאה הראשונה והשנייה לפי סעיף 81(ג) ו-88(ב) לתקנון הכנסת.

טיוטת החוק שבנדון מבקשת להפוך להוראת קבע את מדרגות מס הרכישה הקבועות בסעיף 9(ג1) לחוק מיסוי מקרקעין (שבת ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן – חוק מיסוי מקרקעין), הקבועות שיעורי מס גבוהים יותר על רוכש דירת מגורים שאינה דירתו היחידה. סעיף 9(ג1) לחוק קובע כי במכירת זכות במקרקעין שאינה דירה יחידה, שנעשתה בתקופה שמיום כ"ה באב התשע"ג (1 באוגוסט 2013) עד יום ט' בטבת התשע"ה (31 בדצמבר 2014), ישולם מס רכישה מוגדל.

עקב הבחירות ותחולתו של סעיף 38 לחוק יסוד: הכנסת, הוארכה הוראת השעה עד ליום 30.6.2015 כך שהיא חלה גם בימים אלה ואולם תפקע בסוף החודש. כחלק ממדיניות הממשלה להביא לצמצום נתח השוק של רוכשי דירות להשקעה, מוצע לקבוע כי מדרגות מס הרכישה שהיו קבועות כהוראת שעה ייקבעו בהוראת קבע וזאת באופן רצוף.

בנוסף, ובמטרה לצמצם אף יותר את הביקושים לדירות מגורים בתקופה הקרובה, מבוקש לקבוע הוראת שעה לפיה על אף שיעורי המס הקבועים בהוראת הקבע האמורה, במכירת זכות במקרקעין, שהם בנין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים, שנעשתה מיום י"ד בתמוז התשע"א (1 ביולי 2015) עד יום ט"ז בטבת התשפ"א (31 בדצמבר 2020), יחול מס רכישה בשיעור של 8% על חלק השווי שעד 4,800,605 ₪ ומס רכישה בשיעור של 10% על חלק השווי העולה על סכום זה (בערכי ינואר 2015).


יובהר, כי לא מוצע לערוך שינוי בשיעורי מס הרכישה המופחתים ליחיד שרכש דירת מגורים יחידה.

עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת להם:

המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (פיסקאלי) - אין מניעה משפטית בקבלת ההחלטה המוצעת.

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

אין מניעה משפטית בקבלת ההחלטה המוצעת.


חתימה

היועצת המשפטית למנהל הכנסות המדינה
תפקיד

טליה דולן-גריש
שם

א. שם החוק המוצע

חוק מיסוי מקרקעין (שבח, ורכישה) (תיקון מס'.. והוראת שעה), התשע"ה-2015.

ב. עיקרי החוק המוצע והצורך בו**כללי**

במטרה לסייע במאמצי הממשלה בהפחתת מחירי הדירות, במקביל לפעולות הממשלה המתוכננות בימים אלה להגדלת היצע הדירות, ולאור חקשיחות היחסית של ההיצע בטווח הקצר בצירוף סביבת הריבית הנמוכה, רואה הממשלה לנכון לנקוט צעדים אשר ממתנים את הביקוש להשקעה בדירות מגורים. לפיכך, מוצע בתזכיר זה לקבוע כי מס הרכישה הגבוה יותר המוטל כיום על רוכשי דירת מגורים שאינה זירת מגורים יחידה ייקבע כהוראת קבע, וכן יועלה מס הרכישה בהוראת שעה על אותם רוכשי דירה שאינה זירת מגורים יחידה.

לסעיף 1(1)

סעיף 9(ג) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן – חוק מיסוי מקרקעין) מגדיר את המונחים "בנין" ו – "דירת מגורים" וקובע כי ההגדרות יחולו לגבי סעיפים קטנים (ג), (1א), (1א) ו-(1ב) של סעיף 9 לחוק. בתיקון מס' 76 לחוק מיסוי מקרקעין, שהתקבל בכנסת ביום כ"ט באב התשע"ג (5 באוגוסט 2013), במסגרת חוק החסדרים לשנים 2013 ו-2014 (בפרק זה – תיקון מס' 76), נוספו לסעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין סעיפים קטנים (1ג) ו-(1ד), ואולם בשל טעות טכנית לא נוספה הפניה לאותם סעיפים בסעיף קטן (ג) של סעיף 9 האמור, על אף שמדובר בסעיפים שתכליתם זהה ורק התקופות הקבועות בהם שונות. הואיל ומוצע לבטל את סעיף קטן (1ד) של סעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין ולהוסיף את סעיף (1ה), כפי שיפורט להלן, מוצע להוסיף לסעיף קטן (ג) של סעיף 9 האמור, הפניה לסעיף קטן (1ג) ו-(1ה) שלו. כך יובהר כי ההגדרות הקבועות בסעיף 9(ג) לחוק מיסוי מקרקעין חלות גם לגבי סעיף 9(1ג) ו-(1ה).

פסקאות (2) ו-(3)

מוצע לבטל את סעיף קטן (1ד) של סעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין ולתקן את סעיף קטן (1ג) של אותו סעיף, באופן שמדרגות מס הרכישה ושיעוריו כפי שנקבעו בחוק לעניין רכישת זכות במקרקעין שהיא דירת מגורים שאינה זירת מגורים יחידה, עד יום ט' בטבת התשע"ה (31 בדצמבר 2014), והוארכו על ידי סעיף 38 לחוק יסוד: הכנסת, עד ליום 30.6.2015, ימשיכו לחול באופן קבוע גם לאחר מועד זה. במסגרת התיקון המוצע, יוטל מס רכישה קבוע בשיעור גבוה יותר על רוכשי דירות מגורים שאינן דירות יחידות כהגדרתן בחוק, כך שרוכש דירת מגורים שאינה דירה יחידה ימשיך להיות מחויב במס רכישה בהתאם למדרגות ולשיעורים להלן:

על חלק השווי שעד 1,162,120 ש"ח – 5% ;

על חלק השווי העולה על 1,162,120 ש"ח ועד 3,486,350 ש"ח – 6% ;
 על חלק השווי העולה על 3,486,350 ש"ח ועד 4,800,605 ש"ח – 7% ;
 על חלק השווי העולה על 4,800,605 ש"ח ועד 16,002,015 ש"ח – 8% ;
 על חלק השווי העולה על 16,002,015 ש"ח – 10%.

בנוסף, מוצע כי סעיף 9(ג1)(2) ייקבע אף הוא כהוראת קבע, במקום ההוראה הקבועה בסעיף 9(ג1)(2), הואיל ומוצע כאמור לבטל סעיף קטן זה.

וזוה נוסחו של סעיף 9(ג1) לחוק מיסוי מקרקעין שמוצע לבטלו :
 "9(ג1) (1) במכירת זכות במקרקעין, שהם בניין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים, שנעשתה ביום י' בטבת התשע"ה (1 בינואר 2015) או לאחריו, יושלם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן :

(א) על חלק השווי שעד 1,055,935 שקלים חדשים – 3.5% ;
 (ב) על חלק השווי העולה על 1,055,935 שקלים חדשים ועד 4,500,000 שקלים חדשים – 5% ;
 (ג) על חלק השווי העולה על 4,500,000 שקלים חדשים ועד 15,000,000 שקלים חדשים – 8% ;
 (ד) על חלק השווי העולה על 15,000,000 שקלים חדשים – 10% ;
 (2) על אף הוראות פסקה (1), יחיד תושב ישראל שרכש דירת מגורים ביום י' בטבת התשע"ה (1 בינואר 2015) או לאחריו (בפסקת משנה זו – הדירה) והתקיים בו אחד מאלה :

(א) הדירה שרכש היא דירתו היחידה ;
 (ב) בעשרים וארבעה החודשים שלאחר רכישת הדירה מכר דירת מגורים אחרת שהיתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה ; ואולם אם רכישת הדירה היתה מקבלן – בשנים עשר החודשים מהמועד שבו היתה החזקה בדירה שרכש אמורה להימסר לידיה על פי ההסכם עם חקבלן, מכר דירת מגורים אחרת שהיתה דירתו היחידה עד למועד הרכישת הדירה, ואם חל עיכוב במסירת החזקה בשל נסיבות שאינן בשליטתו של הרוכש – בשנים עשר החודשים מהמועד שבו נמסרה לידיה החזקה בדירה בפועל, מכר את דירת המגורים שהיתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה ;

(ג) הדירה שרכש היא דירה חלופית כמשמעותה בסעיף 49ה(א) ;
 יושלם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע בפסקה (3) ;
 (3) (א) על חלק השווי שעד 1,470,560 שקלים חדשים – לא יושלם מס ;
 (ב) על חלק השווי העולה על 1,470,560 שקלים חדשים ועד 1,744,270 שקלים חדשים – 3.5% ;
 (ג) על חלק השווי העולה על 1,744,270 שקלים חדשים ועד 4,500,000 שקלים חדשים – 5% ;
 (ד) על חלק השווי העולה על 4,500,000 שקלים חדשים ועד 15,000,000 שקלים חדשים – 8% ;
 (ה) על חלק השווי העולה על 15,000,000 שקלים חדשים – 10% ;

(4) לעניין סעיף קטן זה יחולו הוראות סעיף קטן 9(ג1)(4).

פסקה (4)

מוצע להוסיף את סעיף 9(ג1ה) אשר יקבע הוראת שעה לפיה במכירת זכות במקרקעין שהם דירת מגורים לגבי מי שזו אינה דירת המגורים היחידה שלו, יחול מס רכישה בשיעור של 8% על חלק השווי שעד 4,800,605 ₪ ומס רכישה בשיעור של 10% על חלק השווי העולה על סכום זה. זאת, לאור האמור בחלק הכללי.

לסעיף 2- סעיף קטן (א)

מאחר שהתיקון המוצע בפסקת משנה זו הוא תיקון מבהיר הנובע מטעות טכנית בלבד, מוצע לקבוע, בסעיף 9 להצעת החוק, כי תחילתו של התיקון לגבי סעיף 9(ג1ה) הינה ביום כ"ה באב התשע"ג (1 באוגוסט 2013) - מועד כניסתו לתוקף של תיקון מס' 76. תחילתו של התיקון לגבי סעיף 9(ג1ה) המוצע תהיה ביום פרסום החוק.

לסעיף קטן (ב)

כאמור לעיל, הוראת השעה הקבועה בסעיף 9(ג1ה) הייתה אמורה לפקוע ביום 31.12.2014, ואולם, לאור סעיף 38 לחוק יסוד: הכנסת, אשר קובע כי "כל חיקוק שתקפו היה פוקע תוך שני החודשים האחרונים לתקופת כהונתה של הכנסת היוצאת, או תוך ארבעה חדשים לאחר שהכנסת החליטה להתפזר, או תוך שלושת החדשים הראשונים לתקופת כהונתה של הכנסת הנכנסת — יעמוד בתקפו עד תום שלושת החדשים האמורים", הוארך תוקפה של הוראת השעה האמורה והיא חלה גם היום, עד ליום 30.6.2015. סעיף התחילה בא לשקף למעשה את תחולתו של סעיף 38 בתקופה שמיום 1.1.2015 ועד יום 30.6.2015, ועל כן מוצע להבהיר כי תחילתו של התיקון ביום 1.1.2015, על מנת לשקף את תחולתו של סעיף 38 האמור.

ג. השפעת החוק המוצע על תקציב המדינה

בהנחה של ירידה של 35% בסך הדירות הנרכשות להשקעה לא צפויה השפעה על הכנסות המדינה ממס רכישה. לגבי פלח השוק של הדירות החדשות (חייבות במע"מ) - בהנחה ששיעור התחלופה בין משקיעים ורוכשי "דירה יחידה" יעמוד על 90%, צפויה ירידה של 200 מלש"ח בגבייה ממע"מ (במונחים שנתיים). ירידה זו עלולה להיות גבוהה יותר אם שיעור התחלופה בין רוכשי דירות להשקעה לרוכשי דירה יחידה יהיה נמוך יותר.

ד. השפעת המוצע על התקן המינהלי.

אין.

ה. המשנה ליועמ"ש לממשלה (כלכלי-פיסקאלי) סמך את ידו על טיוטת החוק.

ו. הממונה על התקציבים במשרד האוצר סמך את ידו על טיוטת החוק.

הצעת חוק מיסוי מקרקעין (תיקון מס'...והוראת שעה), התשע"ה-2015

1. תיקון סעיף 9 בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963¹ (להלן - החוק העיקרי), בסעיף 9-

(1) בסעיף קטן (ג), בסיפה, במקום "בסעיף קטן זה ובסעיפים קטנים (ג1), (ג1א) ו-(ג1ב)" יבוא "בסעיף קטן זה ובסעיפים קטנים (ג1), (ג1א), (ג1ב), (ג1ג) ו-(ג1ה)";

(2) בסעיף קטן (ג1ג), בפסקאות (1) ו-(2), ברישה, במקום "מיום כ"ה באב התשע"ג (1 באוגוסט 2013) עד יום ט' בטבת התשע"ה (31 בדצמבר 2014)" יבוא "מיום כ"ה באב התשע"ג (1 באוגוסט 2013) או לאחריו";

(3) סעיף קטן (ג1ד) - בטל;

(4) לפני סעיף קטן (ג2) יבוא:

"(ג1ה) על אף האמור בפסקה (1) של סעיף קטן (ג1ג), במכירת זכות במקרקעין, שהם בניין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים, שלא חלות לגביה הוראות פסקה (2) של הסעיף הקטן האמור, שנעשתה מיום י"ד בתמוז התשע"ה (1 ביולי 2015) עד יום ט"ז בטבת התשפ"א (31 בדצמבר 2020), ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

(1) על חלק השווי שעד 4,800,605 שקלים חדשים - 8%;

(2) על חלק השווי העולה על 4,800,605 שקלים חדשים - 10%";

(5) בסעיף (ג2) -

(א) ברישה, במקום "ו-(ג1ד)" יבוא "ו-(ג1ה)";

(ב) בהגדרה "המדד הבסיסי" -

(1) במקום "לעניין תיאום הסכומים הנקובים בסעיפים קטנים (ג1) ו-(ג1ד)" יבוא "לעניין תיאום הסכומים הנקובים בסעיף קטן (ג1)";

(2) בסופה יבוא:

¹ "סי"ת התשכ"ג, עמ' 156; התשע"ד, עמ' 736.

"לעניין תיאום הסכומים הנקובים בסעיף קטן (ג1ה)-
המדד שפורסם ביום כ"ד בטבת התשע"ה (15 בינואר
2015)".;

(6) בסעיפים קטנים (ג3) ו-(ג4), במקום "ו-(ג1ד)" יבוא "ו-(ג1ה)".

תחילה

2. (א) תחילתו של סעיף 9(ג) לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 1(1) לחוק זה -

(1) לעניין הוספת סעיף קטן (ג1ג) - ביום כ"ה באב התשע"ג (1
באוגוסט 2013);

(2) לעניין הוספת סעיף קטן (ג1ה) - ביום פרסומו של חוק זה.

(ב) תחילתו של סעיף 9(ג1ג) לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 1(2) לחוק זה,
וביטולו של סעיף קטן (ג1ד) של סעיף 9 לחוק העיקרי, כאמור בסעיף 1(3)
לחוק זה, ביום י' בטבת התשע"ה (1 בינואר 2015).