חוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים – הוראת שעה),   
תשע"א-2011

משפט פרטי וכלכלה – קניין – מקרקעין – מיסוי מקרקעין

מסים – מיסוי מקרקעין – מס רכישה

מסים – מיסוי מקרקעין – מס שבח מקרקעין

תוכן ענינים

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| סעיף 1 | פרשנות | [Go](#Seif1) | 2 |
| סעיף 2 | העלאת שיעורי מס הרכישה לגבי דירה שאינה דירה יחידה | [Go](#Seif2) | 2 |
| סעיף 3 | הפחתת שיעורי מס הרכישה לגבי דירה יחידה | [Go](#Seif3) | 2 |
| סעיף 4 | הצמדה למדד | [Go](#Seif4) | 2 |
| סעיף 5 | הפחתת שיעור מס שבח לגבי קרקע המיועדת לבניית דירות מגורים | [Go](#Seif5) | 2 |
| סעיף 6 | פטור במכירת דירת מגורים מזכה | [Go](#Seif6) | 3 |
| סעיף 6א | פטור במכירת דירת מגורים שאינה מזכה | [Go](#Seif8) | 4 |
| סעיף 7 | תחילה | [Go](#Seif7) | 5 |

חוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים – הוראת שעה),   
תשע"א-2011[[1]](#footnote-1)\*

1. לכל מונח בחוק זה תהיה המשמעות הנודעת לו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן – חוק מיסוי מקרקעין), אלא אם כן נקבע במפורש אחרת.

פרשנות

2. על אף האמור בפסקה (1) של סעיף 9(ג1א) לחוק מיסוי מקרקעין, במכירת זכות במקרקעין שהם בניין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים, שלא חלות לגביה הוראות פסקה (2) של הסעיף האמור, שנעשתה בתקופה שמיום י"ז באדר א' התשע"א (21 בפברואר 2011) עד יום י"ח בטבת התשע"ג (31 בדצמבר 2012), ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

העלאת שיעורי מס הרכישה לגבי דירה שאינה דירה יחידה

(1) על חלק השווי שעד מיליון שקלים חדשים – 5%;

(2) על חלק השווי העולה על מיליון שקלים חדשים ועד שלושה מיליון שקלים חדשים – 6%;

(3) על חלק השווי העולה על שלושה מיליון שקלים חדשים – 7%.

3. (א) על אף האמור בפסקה (2) של סעיף 9(ג1א) לחוק מיסוי מקרקעין, יחיד שרכש דירת מגורים מיום י"ז באדר א' התשע"א (21 בפברואר 2011) עד יום י"ח בטבת התשע"ג (31 בדצמבר 2012), והתקיים בו אחד התנאים כאמור בפסקאות (1) או (2) של פסקה (2)(א), ישלם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

הפחתת שיעורי מס הרכישה לגבי דירה יחידה

(1) על חלק השווי שעד 1,350,000 שקלים חדשים – לא ישולם מס;

(2) על חלק השווי העולה על 1,350,000 שקלים חדשים ועד 1,601,210 שקלים חדשים – 3.5%;

(3) על חלק השווי העולה על 1,601,210 שקלים חדשים – 5%.

(ב) לעניין סעיף זה, יראו רוכש ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים, למעט ילד נשוי – כרוכש אחד.

4. הסכומים הנקובים בסעיפים 2 ו-3 יתואמו ב-16 בינואר 2012 לפי שיעור עליית המדד שפורסם בחודש ינואר 2011, ויעוגלו לסכום הקרוב שהוא מכפלה של 5 שקלים חדשים; בסעיף זה, "המדד" – כהגדרתו בסעיף 9(ג2) לחוק מיסוי מקרקעין.

הצמדה למדד

5. (א) על אף האמור בסעיף 48א(ב1) לחוק מיסוי מקרקעין, במכירת זכות במקרקעין, בידי יחיד, שמתקיימים לגביה התנאים המפורטים להלן, יהיה היחיד חייב במס על השבח הריאלי בהתאם להוראות סעיף 48א(ב) –

הפחתת שיעור מס שבח לגבי קרקע המיועדת לבניית דירות מגורים

(1) יום הרכישה של הזכות במקרקעין חל בתקופה שמיום ט"ו בניסן התשכ"א (1 באפריל 1961) עד יום כ' בחשוון התשס"ב (6 בנובמבר 2001);

(2) יום המכירה של הזכות במקרקעין חל בתקופה שמיום ח' בכסלו התשע"א (15 בנובמבר 2010) עד יום י"ח בטבת התשע"ג (31 בדצמבר 2012);

תק' תשע"ב-2012

(3) המכירה היא של זכות במקרקעין שקיימת לגביה תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (בסעיף קטן זה – תכנית בנייה), המתירה בנייה על הקרקע של 8 דירות לפחות המיעודות לשמש למגורים;

(4) לא יאוחר מתום 36 חודשים מיום המכירה, הסתיימה בנייתן על הקרקע של 80% לפחות מהדירות המיועדות לשמש למגורים המותרות לבנייה לפי תכנית הבנייה החלה על הקרקע במועד סיום הבנייה או של 8 דירות המיועדות לשמש למגורים, לפי הגבוה; לעניין פסקה זו יראו בקבלת אישור להספקת חשמל, מים או חיבור של טלפון לבניין, לפי סעיף 265 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, כסיום הבנייה.

(ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו על מכירה שנעשתה בלא תמורה או בין קרובים, על מכירה שחל לגביה פטור מהמס, כולו או חלקו, או שיעור מס מופחת, לפי חוק מיסוי מקרקעין או לפי הפקודה, או על מכירה שחלות לגביה הוראות סעיף 5(ב) לחוק מיסוי מקרקעין.

(ג) המוכר זכות במקרקעין שמתקיימים לגביה התנאים המפורטים בסעיף קטן (א)(1) עד (3), רשאי לבחור באחד מאלה:

(1) תשלום מס השבח לפי הוראות סעיף 48א(ב1) לחוק מיסוי מקרקעין, ובהתקיים האמור בסעיף קטן (א)(4) – יהיה זכאי המוכר להחזר המס ששילם, ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 103א לחוק מיסוי מקרקעין;

(2) תשלום מס השבח לפי הוראות סעיף 48א(ב)(1) לחוק מיסוי מקרקעין ומתן ערובה להנחת דעתו של המנהל בגובה יתרת מס השבח שהיה עליו לשלם לפי הוראות סעיף 48א(ב1) לחוק מיסוי מקרקעין; תוקפה של ערובה כאמור יפוג בהתקיים האמור בסעיף קטן (א)(4).

(ד) מכירת זכות במקרקעין לפי הוראות סעיף זה תחויב במס שבח ריאלי כאמור בסעיף 48ב(ב) לחוק מיסוי מקרקעין, ואולם לעניין סעיף 48ב(ב)(1) אחרי "הוראות סעיפים 121" יקראו "עד שיעור מס של 20%".

(ה) בסעיף זה, "יחיד" – לרבות חברה משפחתית כמשמעותה בסעיף 64א לפקודה.

מיום 19.1.2012

**תק' תשע"ב-2012**

[ק"ת תשע"ב מס' 7081](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-7081.pdf) מיום 19.1.2012 עמ' 671

(א) על אף האמור בסעיף 48א(ב1) לחוק מיסוי מקרקעין, במכירת זכות במקרקעין, בידי יחיד, שמתקיימים לגביה התנאים המפורטים להלן, יהיה היחיד חייב במס על השבח הריאלי בהתאם להוראות סעיף 48א(ב) –

(1) יום הרכישה של הזכות במקרקעין חל בתקופה שמיום ט"ו בניסן התשכ"א (1 באפריל 1961) עד יום כ' בחשוון התשס"ב (6 בנובמבר 2001);

(2) יום המכירה של הזכות במקרקעין חל בתקופה שמיום ח' בכסלו התשע"א (15 בנובמבר 2010) עד יום ~~ה' בטבת התשע"ב (31 בדצמבר 2011)~~ י"ח בטבת התשע"ג (31 בדצמבר 2012);

6. (א) בלי לגרוע מהוראות פרק חמישי1 לחוק מיסוי מקרקעין, מוכר המוכר בתקופה שמיום כ"ה בטבת התשע"א (1 בינואר 2011) עד יום י"ח בטבת התשע"ג (31 בדצמבר 2012) (בסעיף זה – התקופה הקובעת), את כל הזכויות במקרקעין שיש לו בדירת מגורים מזכה, יהיה זכאי על פי בקשתו, שתוגש במועד הגשת ההצהרה לפי סעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין, לפטור ממס, מלא או חלקי, במכירתה, בהתאם להוראות אלה:

פטור במכירת דירת מגורים מזכה

(1) היה שווי המכירה עד לסכום של 2,200,000 שקלים חדשים (בסעיף זה – סכום התקרה) – תהיה המכירה פטורה ממס;

(2) עלה שווי המכירה על סכום התקרה – יחויב המוכר במס בסכום המתקבל מהכפלת סכום המס שהיה עליו לשלם במכירת הדירה, אלמלא חלו לגביו הוראות סעיף זה, בהפרש בין שווי המכירה לבין סכום התקרה, כשהוא מחולק בשווי המכירה;

(3) במכירת דירת מגורים מזכה שלדעת המנהל התמורה המשתלמת בעדה הושפעה בזכויות לבנייה נוספת – יהיה שווי המכירה, לעניין פסקאות (1) ו-(2), הסכום שיש לצפות לו ממכירתה של הדירה ממוכר מרצון לקונה מרצון בלא הזכויות לבנייה הנוספת כאמור (בפסקה זו – סכום שווי הדירה); היה סכום שווי הדירה נמוך מהסכום לפי סעיף 49ז(א)(2) לחוק מיסוי מקרקעין, יהיה המוכר זכאי לפטור נוסף בשל הזכויות לבנייה נוספת כאמור לפי הוראות אותו סעיף; הוראות סעיף 49ז(א)(4), (א1) ו-(ב) לחוק מיסוי מקרקעין יחולו, בשינויים המחויבים, לעניין מכירה שחלות לגביה הוראות פסקה זו;

(4) במכירת חלק מדירת מגורים מזכה – יקראו את סכום התקרה באופן יחסי, בהתאם לחלקו של המוכר בדירת המגורים המזכה.

(ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו בהתקיים אחד מאלה:

(1) המוכר קיבל את דירת המגורים בלא תמורה בתקופה שמיום כ"ד בחשוון התשע"א (1 בנובמבר 2010) עד יום י"ח בטבת התשע"ג (31 בדצמבר 2012);

(2) מכירת דירת המגורים המזכה היא מכירה לקרוב; בסעיף קטן זה, "קרוב" – כהגדרתו בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין, ואולם המונח "שליטה" בהגדרה האמורה יהיה כאמור בסעיף 19(4)(ב)(3) לחוק האמור.

(ג) פטור ממס, מלא או חלקי, לפי הוראות סעיף קטן (א), לא יינתן למוכר אחד יותר מפעמיים, ואם קיבל המוכר פטור ממס, מלא או חלקי, לפי הוראות סעיף 6א(ב), יובא הפטור האמור במניין לעניין סעיף זה.

(תיקון מס' 1) תשע"א-2011

(ד) לעניין סעיף 49ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין, לא יראו במכירה שלגביה ניתן פטור ממס, מלא או חלקי, לפי הוראות סעיף קטן (א), כמכירה בפטור ממס, והכל לגבי מוכר דירת מגורים מזכה לפי הוראות פרק חמישי1 של החוק האמור בתקופה הקובעת.

(ה) לעניין סעיף זה, יראו מוכר ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים, למעט ילדים נשואים – כמוכר אחד.

מיום 8.8.2011

**תיקון מס' 1**

[ס"ח תשע"א מס' 2309](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/law-2309.pdf) מיום 8.8.2011 עמ' 1012 ([ה"ח 603](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-603.pdf))

(ג) פטור ממס, מלא או חלקי, לפי הוראות סעיף קטן (א), לא יינתן למוכר אחד יותר מפעמיים, ואם קיבל המוכר פטור ממס, מלא או חלקי, לפי הוראות סעיף 6א(ב), יובא הפטור האמור במניין לעניין סעיף זה.

6א. (א) בסעיף זה, "דירת מגורים שאינה מזכה" – דירת מגורים שאינה דירת מגורים מזכה.

פטור במכירת דירת מגורים שאינה מזכה

(תיקון מס' 1) תשע"א-2011

(ב) מוכר המוכר בתקופה שמיום א' באב התשע"א (1 באוגוסט 2011) ועד יום כ"ב בתמוז התשע"ג (30 ביוני 2013), את כל הזכויות במקרקעין שיש לו בדירת מגורים שאינה מזכה, יהיה זכאי על פי בקשתו, שתוגש במועד הגשת ההצהרה לפי סעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין, לפטור ממס, מלא או חלקי, במכירתה, בהתאם להוראות פסקאות (1) עד (4) של סעיף 6(א).

(ג) הוראות סעיף קטן (ב) לא יחולו בהתקיים אחד מאלה:

(1) המוכר קיבל את דירת המגורים שאינה מזכה בלא תמורה בתקופה שמיום ג' בסיוון התשע"א (5 ביוני 2011) עד יום כ"ב בתמוז התשע"ג (30 ביוני 2013);

(2) מכירת דירת המגורים שאינה מזכה היא מכירה לקרוב כהגדרתו בסעיף 6(ב)(2);

(3) לא נקבע בהסכם המכירה כי על הדירה לשמש למגורים במשך שנתיים רצופות לפחות כאמור בסעיף קטן (ז) וכי לרוכש ידוע כי יחויב בתשלום מס רכישה כאמור באותו סעיף קטן, אם לא יתקיים תנאי המגורים כאמור.

(ד) פטור ממס, מלא או חלקי, לפי הוראות סעיף קטן (ב), לא יינתן למוכר אחד יותר משלוש פעמים, ואם קיבל המוכר פטור ממס, מלא או חלקי, לפי הוראות סעיף 6(א) או לפי הוראות סעיף 49ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין, החל ביום כ"ב בטבת התשע"א (1 בינואר 2011), יובא הפטור האמור במניין לעניין סעיף זה.

(ה) לעניין סעיף 49ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין, לא יראו במכירה שלגבי הניתן פטור ממס, מלא או חלקי, לפי הוראות סעיף קטן (ב), כמכירה בפטור ממס, והכל לגבי מוכר דירת מגורים מזכה לפי הוראות פרק חמישי1 של החוק האמור בתקופה הקבועה בסעיף קטן (ב); ואולם לא יינתן פטור לפי סעיף 49ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין אם ניתן פטור לשלוש דירות מכוח סעיף קטן (ב) בתקופה הקבועה בו או מכוח סעיף 6 וסעיף קטן (ב) בסך התקופות הקבועות בהם.

(ו) לעניין סעיף זה, יראו מוכר ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים, למעט ילדים נשואים – כמוכר אחד.

(ז) (1) על אף האמור בסעיפים 2 ו-3, ועל אף האמור בסעיף 9(ג1א) לחוק מיסוי מקרקעין, במכירת זכות במקרקעין בפטור ממס לפי הוראות סעיף זה של דירת מגורים שאינה מזכה, אם הדירה לא שימשה למגורים במשך שנתיים רצופות לפחות שתחילתן לא יאוחר מתום שישה חודשים מיום קבלת החזקה בדירה בידי הרוכש או מתום שנה מיום המכירה, לפי המוקדם, ישלם הרוכש מס רכישה בשיעור של 15% משווי המכירה של הזכות הנמכרת;

(2) רוכש כאמור בפסקה (1) רשאי לבחור באחד מאלה:

(א) תשלום מס רכישה בשיעור כאמור בפסקה (1), ואם שימשה הדירה למגורים במשך שנתיים כאמור באותה פסקה – יהיה זכאי הרוכש להחזר המס ששילם, ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 103א לחוק מיסוי מקרקעין;

(ב) מתן ערובה להנחת דעתו של המנהל בגובה ההפרש בין מס הרכישה בשיעור כאמור בפסקה (1) לבין מס הרכישה שיהיה עליו לשלם אם תשמש הדירה למגורים במשך שנתיים כאמור באותה פסקה; תוקפה של הערובה יפוג אם שימשה הדירה למגורים כאמור.

מיום 8.8.2011

**תיקון מס' 1**

[ס"ח תשע"א מס' 2309](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/law-2309.pdf) מיום 8.8.2011 עמ' 1012 ([ה"ח 603](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-603.pdf))

**הוספת סעיף 6א**

7. (א) תחילתם של סעיפים 2 ו-3 ביום י"ז באדר א' התשע"א (21 בפברואר 2011).

תחילה

(ב) תחילתו של סעיף 5 ביום ח' בכסלו התשע"א (15 בנובמבר 2010); שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי להאריך את התקופה הקבועה בסעיף 5(א)(2) בשנה אחת נוספת[[2]](#footnote-2).

(ג) תחילתו של סעיף 6 ביום כ"ה בטבת התשע"א (1 בינואר 2011).

בנימין נתניהו יובל שטייניץ

ראש הממשלה שר האוצר

שמעון פרס ראובן ריבלין

נשיא המדינה יושב ראש הכנסת

[הודעה למנויים על עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן](http://www.nevo.co.il/advertisements/nevo-100.doc)

1. \* פורסם [ס"ח תשע"א מס' 2278](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/law-2278.pdf) מיום 24.2.2011 עמ' 358 ([ה"ח הממשלה תשע"א 560](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-560.pdf) עמ' 404).

   תוקן [ס"ח תשע"א מס' 2309](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/law-2309.pdf) מיום 8.8.2011 עמ' 1012 ([ה"ח הממשלה תשע"א מס' 603](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-603.pdf) עמ' 1292) – תיקון מס' 1 בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין (תיקוני חקיקה) (הוראות שעה), תשע"א-2011.

   [ק"ת תשע"ב מס' 7081](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/TAK-7081.pdf) מיום 19.1.2012 עמ' 671 – תק' תשע"ב-2012. [↑](#footnote-ref-1)
2. ר' תק' תשע"ב-2012. [↑](#footnote-ref-2)