

פרק ראשון: פרשנות

תגורות

1. בחוק זה –

"מקרקעין" – קרקע בישראל לרבות בתים, בנינים ודברים אחרים המחוברים לקרקע חיבור של קבע;

"זכות במקרקעין" – בעלות, או חכירה לתקופה העולה על עשר שנים, בין שבדין ובין שבישור; ולענין זה יראו כתקופת החכירה את התקופה המקסימלית שאליה יכולה החכירה להגיע לפי כל זכות שיש לחוכר או לקרובו מכוח הסכם או מכוח זכות ברירה הנתונה לחוכר או לקרובו בהסכם;

"חכירה" – חכירה, חכירת משנה, חכירתה של חכירה מכל דרגה שהיא, שכירות, שכירות-משנה ושכירותה של שכירות מכל דרגה שהיא, וכן זכות חזקה ייחודית;

"מכירה", לענין זכות במקרקעין, בין בתמורה ובין ללא תמורה –

(1) הענקתה של זכות במקרקעין, העברתה, או ויתור עליה;

(2) הענקתה של זכות לקבל זכות במקרקעין, וכן העברה או הסבה של זכות לקבל זכות במקרקעין או ויתור על זכות כאמור;

(3) הענקתה של זכות להורות על הענקתה, העברה או הסבה של זכות במקרקעין או על ויתור על זכות במקרקעין, וכן העברתה או הסבתה של זכות להורות כאמור או ויתור עליה;

(4) פעולה באיגוד שהזכות המוקנית בה מקנה לבעליה כוח, יכולת או זכות לתפוש מקרקעין מסויימים של האיגוד בו מוקנית הזכות או אם אותה זכות מקנה לבעליה את הזכות לדרוש מהאיגוד למסור לתפיסתו מקרקעין מסויימים;

"איגוד" – חברה וחברה נכרית כמשמעותן בפקודת החברות¹, אגודה רשומה כמשמעותה בפקודת האגודות השיחופיות², שותפות הרשומה לפי פקודת השותפויות³, אגודה כמשמעותה בחוק העותמני על האגודות⁴;

"איגוד מקרקעין" – איגוד אשר מרבית נכסיו הן זכויות במקרקעין, ולענין זה –

(1) יראו כנכסיו של איגוד כל מקרקעין ומטלטלין – כמשמעותם בפקודת הפרשנות⁵ – שיש לו, למעט זכויותיו באיגודים שנכסיהם מובאים בחשבון כאמור בפסקה (2);

(2) יראו כנכסיו של איגוד גם חלק יחסי בהתאם לזכויותיו – כאמור בסעיף 14 (ג) – מנכסי איגוד אחר שפעולה בו חייבת במס;

(3) אם נתקיים באותו איגוד אחד התנאים האמורים בפסקאות (2) ו-(3) של סעיף 7, יראו כנכסיו של איגוד את הנכסים האמורים בפסקה (1) חוץ ממזומנים, מניות, איגרות חוב, ניירות ערך אחרים מכל סוג וכן חוץ ממטלטלין שאינם משמשים לאיגוד לייצור הכנסתו;

* נתקבל בכנסת ביום ו' באלול תשכ"ג (26 באוגוסט 1963); הצעת החוק ודברי הסבר פורסמו בה"ח 525, תשכ"ב, עמ' 270.

¹ חוקי אי"י, כרך א', פרק כ"ג, עמ' 155.

² חוקי אי"י, כרך א', פרק כ"ד, עמ' 336.

³ חוקי אי"י, כרך ב', פרק ק"ג, עמ' 1020.

⁴ דיני ישראל, נוסח חדש, עמ' 2.

(4) לכשיבואו לקבוע אם מרבית נכסיו של איגוד הן זכויות במקרקעין, יראו נכסי האיגוד המחוברים לקרקע ושהריוח במכירתם נתון לשומה לפי פקודת מס הכנסה כריוח הון, כמטלטלין;

“זכות באיגוד” – כל אחת מאלה בין שהיא מוענקת במסמכי ההתאגדות של האיגוד או על סיהם או בהסכם בין חברי האיגוד:

- (1) חברות באיגוד, זכות לנכסי איגוד בשעת פירוק, זכות לרווחיו של איגוד, זכות לניהולו של איגוד או להצבעה בו;
- (2) זכות – שאיננה זכות מכוח מכירת זכות במקרקעין – לתפוש נכסי האיגוד מכוח אחת הזכויות האמורות בפסקה (1);
- (3) זכות – שאיננה זכות מכוח מכירת זכות במקרקעין – לדרוש מהאיגוד או מבעל זכות באיגוד אחת מהזכויות האמורות בפסקאות (1) ו-(2);
- (4) זכות להורות במישרין או בעקיפין למחזיק בזכות מהזכויות האמורות בפסקה (1) על הדרך להפעיל את זכותו;

פרט לזכות מהזכויות האמורות אם היא אינה מקנה כל טובת הנאה באיגוד – שאינה שכר סביר – ואינה מקנה זכות לתפוס את נכסי האיגוד ואינה מקנה זכות לדרוש מהאיגוד או מבעל זכות בו אף אחד משני הדברים האמורים;

“פעולה באיגוד” – הענקת זכות באיגוד, הסבתה, העברתה או ויתור עליה, שינוי בזכויות הנובעות מזכות באיגוד והכל בין בתמורה ובין ללא תמורה;

“עושה פעולה” – מי שמקנה זכות באיגוד בפעולה באיגוד;

“שווי” של זכות פלונית – הסכום שיש לצפות לו ממכירת אותה זכות על ידי מוכר מרצון לקונה מרצון, ובלבד שבמכירות –

- (1) שנעשו בכתב ושבהן שוכנע המנהל כי התמורה בעד הזכות במקרקעין או בעד זכות באיגוד נקבעה בתום לב וכלי שהושפעה מקיום יחסים מיוחדים בין המוכר לקונה, בין במישרין ובין בעקיפין – התמורה כאמור;
- (2) טלגביהן נקבע בחוק זה אחרת – השווי כפי שנקבע בחוק זה;

“הורשה” – בין על פי דין ובין על פי צוואה;

“חודש” – לרבות חלק מחודש;

“דירת יחיד” – דירה המשמשת בעיקרה למגורים והיא בבעלותו או בחכירתו של יחיד והוא או קרובו גרים בה רוב ימות השנה;

“מנהל” – מי שנחמנה על ידי שר האוצר בהודעה שפורסמה ברשומות להיות מנהל או סגן מנהל לענין חוק זה;

“קרוב” לאדם פלגי –

- (1) בן-זוג;
- (2) הורה, הורי הורה, צאצא, צאצאי בן-זוג ובני-זוגם של כל אחד מאלה;
- (3) אח או אחות ובני-זוגם;
- (4) איגוד שהוא בשליטתו.

2. רואים אדם כשולט באיגוד אם לאותו אדם, לבדו או ביחד עם קרוביו (להלן – בעל השליטה), שליטה ישירה או עקיפה בענינים של האיגוד או שבעל השליטה יכול לשלוט או זכאי לרכוש שליטה כאמור, וכפרט – אך בלי לגרוע מן הכלל האמור – כשבעל השליטה מחזיק או רשאי לרכוש רובו של הון המניות או של כוח ההצבעה של האיגוד או רובו של

שליטה

הון המניות שהוצא או אותו חלק ממנו שהיה מזכהו, במקרה של חלוקת כל הכנסת האיגוד בין החברים, לקבל את רובו של הסכום המתחלק.

3. הקניית זכות במקרקעין או זכות באיגוד לנאמן, לאפוטרופוס, למפרק או לכונס נכסים מכוח פקודת פשיטת הרגל, 1936⁵, פקודת החברות, פקודת האגודות השיתופיות, פקודת המסחר עם האויב, 1939⁶, חוק נכסי נפקדים, תש"י-1950⁷, או חוק נכסי גרמנים, תש"י-1950⁸ (להלן – חוקי ההקנייה) – אינה "מכירת זכות במקרקעין" או "פעולה באיגוד" לענין חוק זה; ובמכירת זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד על ידי מי שהוקנתה לו כאמור, יחושב המס כאילו נמכרה הזכות או נעשתה הפעולה על ידי מי שממנו הוקנתה.

הקניית לנאמן, אפוטרופוס וכו'

4. הורשה איננה מכירה או פעולה באיגוד לענין חוק זה.

הורשה אינה מכירה

5. מכירת זכות במקרקעין או עשיית פעולה באיגוד מקרקעין שלא על ידי בעליה על פי תביעת חלוקה או לשם פרעון של משכנתה, שעבוד או חוב פטור, או על ידי הליכי הוצאה לפועל, וכן הפקעת זכות במקרקעין שיש עמה תמורה – יראו בהן לענין חוק זה מכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד מקרקעין, ומי שנמכרה זכותו במקרקעין ומי שהוקנתה זכותו באיגוד מקרקעין ומי שזכאי לקבלת פיצויים בשל הפקעה כאמור, יראו אותם כמוכר או כעושה הפעולה, לפי הענין.

פעולות נוספות שהנן "מכירה"

פרק שני : הטלת המס

6. (א) מס שבח מקרקעין (להלן – המס) יוטל על השבח במכירת זכות במקרקעין.
(ב) השבח הוא הסכום שבו עולה שווי המכירה על שווי הרכישה לאחר הוספת התוספות עליו ולאחר שינוכו מאותו סכום הגיכויים המותרים לפי חוק זה.

הטלת המס על מכירת זכות במקרקעין

7. המס יוטל על פעולה באיגוד מקרקעין אם נתקיים לפחות אחד מתנאים אלה:
(1) איגוד המקרקעין שבו נעשתה הפעולה הוא בשליטתם של חמישה בני אדם לכל היותר;

הטלת המס על פעולות באיגוד מקרקעין

(2) על המקרקעין נשוא הזכות במקרקעין שבבעלות איגוד המקרקעין אין בנין כמשמעותו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961⁹;
(3) מרבית המקרקעין שבהם יש זכות לאיגוד המקרקעין שבו נעשתה הפעולה משמשים למגורי יחידים או שהם משמשים רק לייצור הכנסה מן המקורות המפורטים בפסקאות (3) ו-(6) של סעיף 2 לפקודת מס הכנסה¹⁰;
(4) באותה פעולה הוקנתה על ידי בעל השליטה באיגוד השליטה לאחר;
(5) הפעולה בוצעה תוך שנה לאחר היום שהוטל על הפעולה באותו איגוד מס לפי פסקה (4) ואותה פעולה לפי מהותה ולפי נסיבות הענין מהווה שלב נוסף בעסקה בה-הוקנתה השליטה.

8. הוקנו בפעולה באיגוד לבעל שליטה באיגוד מקרקעין תוך שנתיים לפני שרכש את השליטה זכויות באותו איגוד על ידי מי שהיה בעל השליטה בו, ולדעת המנהל אותה הקנייה

חייב במס על פעולות שקדמו להעברת שליטה

5 ע"ר 1936, תוס' 1, מס' 566, עמ' 21.

6 ע"ר 1939, תוס' 1, מס' 923, עמ' 95.

7 ס"ח 37, תש"י, עמ' 86.

8 ס"ח 56, תש"י, עמ' 266.

9 ס"ח 337, תשכ"א, עמ' 100.

10 דיני מדינת ישראל 6, עמ' 120.

הפעולה שעליה הוטל מס לפי סעיף 7 (4) מהוות, לפי מהותן ולפי נסיבות הענין, שלבים בעיסקה אחת שנעשתה מתוך כוונה להקנות שליטה – יהא מי שעשה פעולה כאמור חייב במס.

תוספת מס במקום
אגרת העברת
מקרקעין

9. (א) (1) מכירת זכות במקרקעין שאינה נרשמת בפנקסי המקרקעין, תהא חייבת בתוספת מס בסכום האגרה שהיתה חלה לפי התקנות בדבר אגרות העברת מקרקעין, ותוספת האגרה שלפי חוק הרשויות המקומיות (אגרת העברת מקרקעין), תשי"ט-1959¹¹, אילו היתה אותה הזכות במקרקעין נמכרת בדרך החייבת רישום בפנקס המקרקעין;

(2) פסקה (1) לא תחול אם המכירה נעשתה בדרך החייבת רישום בפנקס המקרקעין אך לא ניתן לרשמה בשל סיבה שלמוכר ולקונה כאחד לא היתה שליטה בה.

(ב) (1) פעולה באיגוד מקרקעין כאמור בסעיף 7 תהיה חייבת גם בתוספת מס בסכום האגרה המוטלת לפי התקנות בדבר אגרת העברת מקרקעין ותוספת האגרה שלפי חוק הרשויות המקומיות (אגרת העברת מקרקעין), תשי"ט-1959, על העברת בעלות בדרך רישום בפנקס המקרקעין של זכות במקרקעין ששוויה חלק יחסי – כאמור בסעיף 14 (ג) – משווי מכלל הזכויות במקרקעין שבבעלות האיגוד;

(2) פעולה באיגוד שחלה עליה תוספת אגרה לפי סעיף זה לא תהיה חייבת במס בולים החל עליה לפי חוק מס בולים על מסמכים, תשכ"א-1961¹².

(ג) אותו חלק של תוספת המס שסכומו כסכום תוספת האגרה שהיתה משתלמת מכוח חוק הרשויות המקומיות (אגרת העברת מקרקעין), תשי"ט-1959, אילו היתה הזכות נמכרת כאמור בסעיפים קטנים (א) או (ב), ישולם למי שמשלמת תוספת האגרה האמורה בהתאם לחוק האמור.

(ד) חובת תשלום תוספת המס לפי סעיף זה היא על הקונה או על מי שמוקנות לו זכויות באיגוד.

(ה) מי שפסקה (2) לסעיף קטן (א) חלה עליו, יהא חייב בתשלום תוספת האגרה תוך שלושים יום מיום שהוסרה המגיעה לרישום זכותו במקרקעין שרכש – ועודנה בידיו – בפנקסי המקרקעין.

(ו) דין תוספת המס לכל דבר וענין כדין המס.

הטלת חמט
בחכירה

10. בכפוף לאמור בסעיף 24 ובסעיף 42 (א) – דין מכירת חכירה כדין מכירת כל הזכויות שיש למוכר במקרקעין שבהן ניתנה החכירה.

צירוף תקופות
חכירה

11. (א) בחכירת אותם המקרקעין על ידי קרובים לתקופות חכירה שהן רצופות בזו אחר זו או שהן חופפות זו על זו בחלקן, יראו את כל החוכרים כחוכר אחד, ואת החכירות שנעשו על ידיהם כחכירה אחת, שתקופתה מתחילה במועד תחילת החכירה המוקדמת ביותר ומסתיימת בתום החכירה שסיומה המאוחר ביותר.

(ב) בחכירת אותם מקרקעין על ידי קרובים לתקופות חכירה שאינן רצופות אך שההפסקה ביניהן אינה עולה על ששה חדשים, יראו את כל החוכרים כחוכר אחד, ואת החכירות שנעשו על ידיהם כחכירה אחת שתקופתה היא כאמור בסעיף קטן (א).

¹¹ ס"ח 278, תשי"ט, עמ' 82.

¹² ס"ח 334, תשכ"א, עמ' 64.

הטלת מס על
פעולה באיגוד
בעל מכירה

הקניית זכויות
שוונות באיגוד

חישוב המס
בפעולה באיגוד
מקרקעין

חובת תשלום המס

תנאים לחקפן של
עסקאות

12. בפעולה באיגוד מקרקעין שניתן לראות בה מבחינת תכנה מכירת זכות במקרקעין חייבת במס, יוטל המס. לפי בקשת ערשה הפעולה, בדרך הקבועה בסעיף 6.
13. (א) הוקנו לאדם בעסקאות נפרדות זכות באיגוד מקרקעין וזכות במקרקעין שי אותו האיגוד, והיה המנהל סבור כי הם מהווים שלבים שונים של עסקה אחת, יראו את בעי הזכות באיגוד כאילו הוא הקנה את כל הזכויות שהוקנו והמס ישולם לפי מהותה של אותו עסקה.
- (ב) לענין סעיף קטן (א), אין נפקא מינה אם ההקניות היו במכירות בלבד או בפעולות באיגוד בלבד או בצירופן ואם היו על ידי האיגוד בלבד או על ידי בעל הזכות באיגוד בלבד או על ידי שניהם יחדיו.
- (ג) פעולות באיגוד מקרקעין והקניית זכויות שסעיף קטן (א) חל עליהן, שנית לראות בהן מכירה של זכות מסוימת במקרקעין, יראו אותן כמכירה אחת שתאריכה הוא יום המכירה לפי חוק זה שבו לדעת המנהל הושלמה המכירה.
14. (א) בכפוף להוראות הסעיפים 38 ו-43 עד 45, המס המשתלם בפעולה באיגוד מקרקעין הוא חלק יחסי – כאמור בסעיף קטן (ג) – מהמס שבו היה מתחייב האיגוד לפי חוק זה אילו מכר את כל זכויותיו במקרקעין ביום הפעולה.
- (ב) בחישוב המס כאמור בסעיף קטן (א) יובא בחשבון גם חלק יחסי – כאמור בסעיף קטן (ג) – מהזכויות במקרקעין של איגוד מקרקעין שלאותו איגוד זכויות בו.
- (ג) החלק היחסי האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) הוא כיחס החלק בנכסי איגוד המקרקעין שהזכות המוקנית מזכה את בעליה בנכסי אותו האיגוד בעת פירוקו, לכלל נכסי אותו האיגוד; ואם אין הזכות מזכה לחלק בנכסי האיגוד בעת פירוקו, יהיה החלק היחסי כיחס שבין אותה זכות לכלל הזכויות באיגוד מאותו סוג.
- (ד) אין בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות חוק זה בקשר לקביעת השווי, התוספות והניכויים.
15. חובת תשלום המס היא: במכירת זכות במקרקעין – על המוכר, ובפעולה באיגוד – על ערשה הפעולה.
16. (א) (1) תקפן של מכירת זכות במקרקעין ופעולה באיגוד מקרקעין החייבות במס מותנה במילוי אחד התנאים האמורים להלן, וכל עוד לא נתמלא, לא תוקנה כל זכות על אף האמור בכל דין; משנתמלא, כוחו למפרע מעת המכירה או מיום הפעולה.
- ואלה התנאים:
- (א) שולם עליהן המס;
- (ב) ניתנו עליהן הצהרות המוכר והקונה או ערשה הפעולה על פי הפרט השביעי ושולם עליהן המס המגיע על פי ההצהרות;
- (ג) הקונה זכות במקרקעין או הרוכש את הזכות באיגוד המקרקעין פירט בהצהרתו את שם המוכר ומענו, את הזכות שרכש ואת התמורה בעדה והפקיד אצל המנהל פקדון, כערובה לתשלום המס, בשיעור 20% משווי המכירה של הזכות במקרקעין, או שניתנו בטוחות להנחת דעתו של המנהל.
- (2) מכירת זכות במקרקעין חייבת במס לא תירשם בסנקס המקרקעין, אלא אם אישר המנהל ששולם המס או שהיא פטורה ממס.
- (3) לענין סעיף קטן זה, "מכירת זכות במקרקעין" או "פעולה באיגוד" חייבות במס – למעט מכירה או פעולה כאמור שסעיף 93 דן בהן.

- (ב) לא יהיה תוקף למכירת זכות במקרקעין או לפעולה באיגוד שהיא יפוי כוח לטובת הקונה או לפקודתו, אלא אם בנוסף להוראות סעיף קטן (א), הופקד יפוי הכוח – או העתק ממנו שאושר על ידי בוטריין ציבורי – אצל המנהל, במקום שנקבע בתקנות, תוך שבעה ימים מיום שניתן, ואם ניתן בחוץ לארץ – תוך שלושים יום מיום שניתן.
- (ג) פעולה באיגוד תהא תקפה אם מסר עושה הפעולה הודעה בדבר הפעולה שנעשתה וכן כי לדעתו האיגוד שבו נעשתה הפעולה אינו איגוד מקרקעין, אך אין בהוראה זו כדי לפגוע בחובתו של האיגוד או של עושה פעולה בו לגבי כל אחריות המוטלת עליהם לפי חוק זה, לרבות תשלום המס, אם יתברר כי הם חייבים בו.
- (ד) סעיף זה לא יחול לגבי תקפן של מכירות ופעולות שנעשו על ידי מי שפטור ממס לפי חוק זה או שאין להצהיר עליהן לפי חוק זה.
- (ה) סעיף זה לא יחול לגבי תקפן של פעולות באיגוד שעליהן מוטל מס לפי סעיף 8.
- (ו) שום דבר האמור בסעיף זה לא יפגע בזכות שביושר או בזכות שנרכשה בתמורה ובתום לב על ידי צד שלישי.

פרק שלישי : שווי המכירה והרכישה

17. (א) שווי המכירה הוא שווי ביום המכירה של הזכות במקרקעין הנמכרת כשהיא נקיה מכל שעבוד הבא להבטיח חוב, משכנתה או זכות אחרת הבאה להבטיח תשלום.
- (ב) שווי המכירה של זכות במקרקעין שהופקעה הוא השווי שנקבע לענין הפיצויים בשל ההפקעה.
- (ג) שווי המכירה במכירה של זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד שסעיף 5 דן בהן, ואיננה הפקעה – הוא התמורה שנתקבלה במכירת הזכות.
18. (א) שווי המכירה בזכות בעלות של דירת יחיד ושאין עמה מסירת חזקה – הוא שוויה ביום המכירה כאמור בסעיף 17, כשהיא פנויה.
- (ב) הוכיח המוכר כי בתום שנה מיום המכירה הוסיפו להחזיק בדירת היחיד – ששווי מכירתה נקבע לפי סעיף קטן (א) – המוכר או קרובו שהחזיקו בה ערב המכירה, יהיה שווי המכירה שווי הזכות שנמכרה בלבד, והמנהל יקבע את המס בהתאם לכך.
19. "יום המכירה" או "יום הפעולה" לענין חישוב השבת והמס הוא היום שבו נעשתה המכירה או הפעולה באיגוד, ואולם –
- (1) במכירה או בפעולה באיגוד באמצעות הליכי הוצאה לפועל – היום שבו הושלמה המכירה או הפעולה על ידי הרשות המוסמכת לכך;
- (2) בהפקעה – היום שבו הועמד הפיצוי בעד הזכות שהופקעה לרשות מי שהזכות הופקעה ממנו; ואולם, אם נקבע על ידי בית משפט סופית כי הפיצוי שיש לשלמו בעד הזכות – למעט הריבית עליו – עולה ב-50% על הסכום שהועמד לרשות מי שהזכות הופקעה ממנו, יהיה יום המכירה יום מתן פסק הדין הסופי.
20. (א) נודע למנהל על מכירה או פעולה באיגוד שלא המוכר ולא הקונה או עושה הפעולה ומי שהוקנתה לו הזכות באיגוד הצהירו עליה כדין, יקבע המנהל לצורך חישוב המס שחייבים בו בשל אותה מכירה או פעולה באיגוד, את היום שבו לדעתו, לפי נסיבות הענין, נעשתה המכירה או הפעולה באיגוד.

(ב) סעיף זה יחול, בשינויים המחוייבים, גם אם הוכרר למנהל שהצהרות הקונה והמוכר או עושה הפעולה ומי שהוקנתה לו הזכות באיגוד בדבר יום המכירה או יום הפעולה באיגוד אינן נכונות.

21. (א) בכפוף להוראות הסעיפים 22 עד 36, שווי הרכישה של זכות במקרקעין לענין חישוב השבח והמס הוא שוויה ביום הרכישה על ידי המוכר בהוספת ההוצאות הניתנות לניכוי על פי סעיף 39 שהוציא המוכר מיום הרכישה ועד תום מחצית התקופה מיום הרכישה ועד יום המכירה, או אם הותרו למוכר ניכויים על פי פסקה (12), לאותו סעיף – מהיום שנקבע כיום רכישת אותה הזכות לפי סעיף 37 או 38 ועד תום מחצית התקופה מאותו יום הרכישה ועד יום המכירה (בחוק זה – התוספות).

שווי הרכישה

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) –

(1) נקבע שוויה של זכות במקרקעין בקשר עם הרכישה לענין מס שבח, יהיה שווי הרכישה לענין חישוב השבח – השווי שנקבע כאמור ובהוספת התוספות;

(2) לא נקבע שוויה של הזכות במקרקעין לענין מס שבח ושולמו על הרכישה אגרות העברת המקרקעין, יהיה שווי הרכישה לענין חישוב השבח – השווי שנקבע לענין תשלום האגרה האמורה ובהוספת התוספות.

22. שווי הרכישה במכירת זכות בחלק מסויים או בלתי מסויים במקרקעין – הוא חלק יחסי משווי הרכישה לפי פרק זה, של הזכות שממנה נמכר החלק, כיחס שבין זחלק הנמכר לכלל הזכות.

שווי הרכישה
במכירת חלק
בלתי מסויים

23. שווי הרכישה של זכות במקרקעין שהיא דירת יחיד, הוא שוויה ביום רכישתה על ידי המוכר, כשהיא פנויה.

שווי הרכישה
בדירת יחיד

24. שווי הרכישה במכירת חכירה יהיה חלק יחסי משווי הרכישה של הזכות במקרקעין שרכש המוכר שיחסו לכלל אותו שווי כיחס שווי המכירה של החכירה לשווי שהיה נקבע לפי סעיף 17 או 18 אילו מכר המוכר ביום מכירת החכירה את כל הזכות במקרקעין שרכש.

שווי
הרכישה במכירת
חכירה

25. שווי הרכישה במכירת זכויות במקרקעין שבהן נמכרה חכירה בעבר על ידי אותו מוכר והחכירה עודנה בתקפה ותקופתה עולה על עשר שנים, יהיה חלק יחסי משווי הרכישה של כל הזכויות במקרקעין שבהן ניתנה החכירה שיחסו לכלל אותו שווי כיחס שווי המכירה שנקבע לפי חוק זה לזכויות האמורות במקרקעין, לאותו שווי המכירה בתוספת שווי אותה חכירה שעודנה בתקפה ביום המכירה.

שווי הרכישה
במכירת זכויות
במקרקעין כיס
עליהן חכירה

26. שווי הרכישה של זכות במקרקעין שהגיעה למוכר בדרך הורשה או בהעברה ללא תמורה כאמור בסעיף 3 (א) (4) לחוק מס עזבון, תש"ט-1949¹³, או על ידי ויתורו של אחר על זכותו לרשת אותה, הוא שוויה ביום פטירת המוריש, ואם נקבע שוויה לצורך מס עזבון – השווי שנקבע כאמור.

שווי הרכישה
במורשה

27. (א) שווי הרכישה של זכות בעלות במקרקעין וכבנין שנבנה עליהם לאחר הרכישה על ידי המוכר, הוא שוויים של המקרקעין לפי פרק זה בתוספת הוצאות הבניה. היתה הכניה שלא בהמשך אחד יצורפו רק הוצאות הבניה של החלק של הבנין שנבנה בהמשך אחד ושהור צאות בנייתו היו גדולות יותר מן ההוצאות על בניית חלק אחר.

שווי הרכישה
כשהמוכר בנה על
חקרקע

(ב) לענין סעיף זה יראו בניה שנעשתה שלא בהמשך אחד אך שההסקה בין גמר בניית חלק אחד למשנהו לא עלתה על ששה חדשים, כבניה שנעשתה בהמשך אחד.

¹³ ס"ח 22, תש"ס, עמ' 187.

(ג) בסעיף זה ובסעיף 48 (ב) "גמר בניה" – כמשמעותו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א–1961¹⁴, או כמשמעותו בפקודת מס רכוש עירוני, 1940¹⁵, לפי הענין.

28. שווי הרכישה בזכות במקרקעין שהוקנתה כאמור בסעיף 3, הוא השווי שהיה נקבע לפי פרק זה, אילו נמכרה הזכות על ידי מי שממנו הוקנתה אותה זכות.

29. שווי הרכישה של זכות במקרקעין שנתקבלה על ידי המוכר ללא תמורה הוא שוויה ביום קבלתה, ואולם אם מכירתה למוכר היתה פטורה ממס לפי הסעיפים 62, 63, 66 ו-69, יהיה שוויה השווי שהיה נקבע לפי פרק זה אילו נמכרה על ידי מי שממנו נתקבלה.

(30) שווי הרכישה בזכות במקרקעין של איגוד שרכישתם על ידי האיגוד היתה פטורה ממס לפי סעיף 70, יהיה השווי שהיה נקבע לפי פרק זה אילו מכר אותה האדם שממנו נתקבלה.

31. שווי הרכישה של זכות במקרקעין שמכירתה לבעליה היתה פטורה ממס לפי סעיף 71, יהיה השווי שהיה נקבע לפי פרק זה אילו נמכרה על ידי האיגוד שממנו נתקבלה, ואם היה האיגוד ערב פירוקו איגוד מקרקעין – שוויה ביום שהמוכר רכש את הזכות באיגוד שמכוחה נתקבלה הזכות במקרקעין על ידי המוכר או שוויה ביום רכישתה על ידי האיגוד, לפי התאריך המאוחר יותר.

32. שווי הרכישה של זכות במקרקעין שנתקבלה כפיצוי בעד זכות אחרת במקרקעין שהופקעה, או בחליפין הפטורים ממס לפי הסעיפים 65 או 68, יהיה שווי הרכישה של הזכות במקרקעין שהופקעה או שנתן בחליפין.

33. סעיפים 29 עד 32 לא יחולו לענין קביעת השבח והמס במכירתם של מקרקעין שנתקבלו על ידי המוכר לפני תחילת חוק זה.

34. שווי הרכישה של זכות במקרקעין שנרכשה לפני תחילתו של חוק זה בדרך חליפין של מקרקעין במקרקעין שאין עמהם תמורה אחרת הוא השווי לפי פרק זה של המקרקעין שנתן בחליפין.

35. שווי הרכישה של זכות במקרקעין שנתקבלה במתנה לפני תחילתו של חוק זה אך לאחר תחילתו של חוק מס שבח מקרקעין, תש"ט–1949¹⁶, יהיה שווי הרכישה שהיה נקבע אילו נמכרה על ידי נותן המתנה.

36. לענין קביעת שווי הרכישה של זכות במקרקעין שלאחר רכישתה הופקע חלק ממנה ללא מתן פיצוי – יראו את ההפקעה כאילו לא היתה.

37. "יום הרכישה" לענין חישוב השבח והמס:

- (1) לגבי זכות במקרקעין או זכות באיגוד שנרכשו לאחר תחילתו של חוק זה –
 - (א) היום שנקבע לפי סעיף 19 או 20 כיום המכירה או הפעולה לגבי מי שממנו רכש המוכר או עושה הפעולה את הזכות; ואולם לגבי זכות במקרקעין ששווי רכישתה נקבע לפי סעיפים 28, 30 או לפי התנאי שבסעיף 29 כשווי שהיה נקבע אילו מכר אותה האדם שממנו הכש אותה המוכר, יהיה יום הרכישה, היום שהיה נקבע כיום הרכישה לצורך קביעת השבח והמס אילו מכר אותה אותו אדם.

¹⁴ ס"ח 337, תשכ"א עמ' 100.

¹⁵ ע"ר 1940, תוס' 1, מס' 1065, עמ' 218.

¹⁶ ס"ח 21, תש"ט, עמ' 174.

(ב) לגבי זכות במקרקעין שנרכשה מאיגוד בעת פירוקו וששתי רכישתה נקבע לפי סעיף 31 – יום רכישתה על ידי האיגוד שממנו נתקבלה; ואם היה האיגוד ערב פירוקו איגוד מקרקעין – היום שבו נרכשה הזכות באיגוד שמכוחה נתקבלה הזכות במקרקעין על ידי המוכר, או היום בו נרכשה הזכות במקרקעין על ידי האיגוד, לפי התאריך המאוחר יותר.

(ג) לגבי זכות במקרקעין ששווי רכישתה נקבע לפי סעיף 32 יהיה יום הרכישה – היום שנקבע כיום הרכישה לצורך קביעת השבח והמס אילו נמכרה הזכות במקרקעין שהופקעה או שהוחלפה.

(ד) אם המוכר רכש את הזכות במקרקעין במכירה שפסקה (א) אינה חלה עליה – היום שבו רכש את הזכות.

(ה) אם המוכר רכש את הזכות במקרקעין ולאחר מכן ניתן זיכוי של מס השבח ששולם בעת רכישתו, לפי סעיף 104, – היום שבו נפטר מי שממנו נרכשה הזכות האמורה.

(2) לגבי זכות במקרקעין או זכות באיגוד שנרכשו לפני תחילתו של חוק זה –

(א) במכירה ששולם בה מס שבח, לפי חוק מס שבח מקרקעין תשי"ט –

1949 – היום שנקבע כיום המכירה באותה עסקה;

(ב) במכירה או בפעולה באיגוד שלא שולם בהן מס שבח כאמור –

(1) במכירה שניתנה לה הסכמה לפי פקודת העברת קרקעות –

יום מתן ההסכמה;

(2) במכירה של זכות שנתקבלה בחליפין כאמור בסעיף 34 –

היום בו נרכשה הזכות שהוחלפה;

(3) במכירה ששווי רכישת הזכות שנמכרה בה נקבע לפי סעיף

35 – היום שבו נרכשה הזכות על ידי מי שממנו קיבל אותה המוכר;

(4) בכל מקרה אחר – היום שבו רכש את הזכות למעשה.

(3) אולם, על אף האמור בסעיף זה, אם הוכיח המוכר, להנחת דעתו של

המנהל, כי הוא היה בעל הזכות שביושר בזכות במקרקעין בתאריך מוקדם

יותר, יראה המנהל אותו תאריך כיום הרכישה.

38. בחישוב המס, שאיגוד חייב בו, הנעשה לצורך תשלום מס בשל פעולה באיגוד יראו

יום הרכישה
בפעולה באיגוד

כיום הרכישה, את יום רכישת הזכות באיגוד שבו נעשתה הפעולה על ידי החייב במס או

יום רכישת הזכות במקרקעין על ידי האיגוד, הכל לפי המאוחר יותר; אולם אם נתקבלה

הזכות על ידי המוכר בנסיבות הפטורות ממס לפי הסעיפים 62, 69 ו-70 – היום שהיה נקבע

כיום הרכישה אילו נעשתה הפעולה על ידי מי שממנו רכש המוכר את הזכות.

פרק רביעי: ניכויים

39. ואלה הניכויים המותרים לשם קביעת סכום השבח:

הניכויים המותרים

(1) כל ההוצאות שהוציא המוכר מיום הרכישה ועד ליום המכירה, לשם

השבתתם של המקרקעין שהזכות בהם נמכרת, למעט הוצאות כאמור שחושבו

כחלק משווי הרכישה לפי סעיף 27; ולענין זה יראו כהוצאה גם שווי המוערך

של עבודה, שהוכח למנהל שעבדו בעל הזכות במקרקעין וקרוביו להשבתת

המקרקעין, אם התמורה בעד אותה עבודה – אילו היתה משתלמת – לא היתה

ניתנת לניכוי לפי סעיף 32 (4) לפקודת מס הכנסה;

(2) במכירת זכות במקרקעין שיש עמה זכות חזקה ייחודית – למעט דירת יחיד – הסכום שהוציא המוכר בין היום שבו רכש את הזכות לבין יום מכירתה, לרכישת אותה זכות חזקה ייחודית הנמכרת;

(3) עלה שוויים של המקרקעין שהזכות בהם נמכרת עקב הוצאות שהוציא המוכר להשבחתם של מקרקעין שלו הסמוכים להם, חלק יחסי מהוצאות אלה כיחס שבין סכום עליית השווי של המקרקעין שהזכות בהם נמכרת, לבין סכום עליית שוויים של מקרקעין אלה ושל הסמוכים להם יחד, ובלבד שסכום הניכוי בשל כל המקרקעין לפי ססקה זו לא יעלה על סכום ההוצאות שהוציא עליהם כאמור;

(4) אגרות ששילם המוכר בקשר לרכישת הזכות במקרקעין לפי תקנות העברת מקרקעין (אגרות), תשט"ז–1956¹⁷, או לפי תקנות שהיו בחוקק בעת העברת המקרקעין על שם המוכר, וכן אגרה ששילם המוכר כאמור לפי חוק הרשויות המקומיות (אגרות העברת מקרקעין), תשי"ט–1959, וכן חוספת מס ששילם המוכר בקשר לרכישת הזכות לפי סעיף 7 (א);

(5) דמי תיווך ששילם המוכר בקשר לרכישת הזכות במקרקעין, אך לא יותר מ-2% מהתמורה שנתן בעדם;

(6) דמי תיווך ששילם המוכר בקשר למכירת הזכות במקרקעין, אך לא יותר מ-2% מהתמורה שקיבל בעדם, אלא אם שוכנע המנהל שבקשר עם נסיבות העסקה המיוחדות שהוסברו לו שולמו דמי תיווך גבוהים יותר;

(7) שכר טרחת עורך דין ששילם המוכר בקשר לרכישת הזכות במקרקעין ולמכירתה;

(8) מס רכוש עירוני – לפי פקודת מס רכוש עירוני, 1940, או מס רכוש לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א–1961, וכן ארנונת רכוש המשתלמת לרשות מקומית, חוץ אם הם הותרו למעשה כניכוי לפי פקודת מס הכנסה;

(9) במכירת חכירה – כל סכום ששילם המוכר, לבעל המקרקעין, בעד הסכמתו לרשום שעבוד על זכות החכירה או בעד הסכמתו למכירה;

(10) היתה משכנתה של המקרקעין שהזכות בהם נמכרת – דמי עמילות ששילם המוכר לבעל המשכנתה בעד הסכמתו לאותה מכירה, אך לא יותר מ-2% מסכום המשכנתה שטרם נפרע;

(11) כל סכום ששילם המוכר על המקרקעין שהזכות בהם נמכרת כמס השבחה לפי פקודת בנין ערים, 1936¹⁸, או לפי פקודת הקרקעות (רכישת לצרכי ציבור), 1943¹⁹, או לפי פקודה שבוטלה על ידי אחת משתי הפקודות האמורות, או מס השבחה אחר או תשלום חובה כיוצא באלה;

(12) במכירת זכות במקרקעין ששווי הרכישה שלה נקבע לפי הסעיפים 28, 30 עד 34 והסיפה של סעיף 29 –

(א) אם נתקבלה הזכות ללא תמורה – ההוצאות המותרות בניכוי לפי

סעיף זה שהוציא האדם שממנו נתקבלה הזכות;

(ב) אם נתקבלה הזכות בחליפין כאמור בסעיף 32 או 34 – ההוצאות המותרות בניכוי לפי סעיף זה שהוציא המוכר בקשר לזכות שהוא נתן בחליפין.

והכל בניכוי כל סכום שהותר כתוספת לפי סעיף 21 (א).

¹⁷ ק"ח 581, חש"ז, עמ' 472.

¹⁸ ע"ר 1936, חוט' 1, מס' 589, עמ' 227.

¹⁹ ע"ר 1943, חוט' 1, מס' 1792, עמ' 32.

40. היתה הזכות הנמכרת חלק מסויים או בלתי מסויים במקרקעין או בזכות באיגוד, יותר חלק יחסי של התוספות ושל הניכויים המותרים, כיחס החלק הנמכר אל הזכות בשלמותה.

חישוב הניכוי
במכירת חלק
מזכות

41. במכירת זכות במקרקעין שהריווח ממנה נתון לשומה לפי פקודת מס הכנסה ושאונה פטורה ממס לפי סעיף 50 (ג), ינוכה, בנוסף לניכויים המותרים לפי סעיף 39, סכום המתקבל מהכפלת 4% משווי הרכישה במספר החדשים שחלפו מיום הרכישה ועד ליום המכירה.

ניכוי מיותר

42. (א) במכירת חכירה שסעיף 24 חל עליה יותר חלק יחסי מהניכויים והתוספות המותרים לפי חוק זה שיחסו לכלל הניכויים והתוספות שהיו מותרים אילו מכר המוכר את כל הזכויות במקרקעין שרכש, כיחס שבין שווי הרכישה שנקבע לצורך הסעיף האמור לכלל הזכויות במקרקעין שרכש.

איסור ניכוי
כפל

(ב) במכירת זכות במקרקעין שלגבי מכירת זכות אחרת בהם שולם בעבר מס על ידי אותו מוכר, ואותה זכות עודנה בתקפה, יוקטן סכום הניכויים והתוספות בסכום שהותר להוספה או כניכוי בחישוב השבח באותה מכירה אחרת.

43. בחישוב השבח על פעולה באיגוד מקרקעין, יותרו כתוספת או כניכוי רק ההוצאות המותרות לפי חוק זה ושהוצאו על ידי האיגוד לאחר יום רכישת הזכות באיגוד נשוא הפעולה על ידי עושה הפעולה בה מוטל המס.

סייג לניכוי
בפעולה באיגוד

44. בחישוב השבח על פעולה באיגוד מקרקעין יותרו כניכוי, בנוסף להוצאות המותרות על פי סעיף 43, גם ההוצאות שניתנות לניכוי לפי סעיף 39 שהוציא עושה הפעולה בקשר לרכישת הזכות באיגוד נשוא הפעולה ומכירתה, וכן יותרו כתוספת התוספות שניתן להוסיפן לפי סעיף 21 שהוציא עושה הפעולה בקשר לרכישת הזכות באיגוד, וכן תותר כתוספת – תוספת המס ששילם עושה הפעולה על פי סעיף 9 (ב), הכל כאילו האיגוד הוציא את ההוצאות או שילם את התוספת.

ניכויים נוספים
בפעולה באיגוד

45. בחישוב השבח על פעולה בזכות באיגוד שנתקבלה על ידי עושה הפעולה בנסיבות הפטורות ממס לפי סעיפים 62, 63, 69, 70 ו-71 יותרו כתוספת וכניכוי גם ההוצאות הניתנות להוספה או לניכוי, שהוצאו על ידי האיגוד לפני יום רכישת הזכות על ידי עושה הפעולה אך אחרי היום שהיה נקבע כיום הרכישה אילו עשה את הפעולה מי שממנו נתקבלה הזכות.

תוספות וניכויים
בשעושה הפעולה
באיגוד פטור ממס

46. הוצאות שהוצאו בשל מכירה שסעיפים 29 או 31 חלים עליה, או במכירה לאיגוד מקרקעין שסעיף 30 חל עליה, לא יותרו כניכוי בחישוב השבח החל על מכירת הזכות במקרקעין על ידי מקבל המתנה או מכירת הזכות על ידי האיגוד, חוץ מסכומים ששולמו בעת המכירה האמורה כאגרת העברת מקרקעין, ולפי חוק הרשויות המקומיות (אגרת העברת מקרקעין), חש"ט-1959.

הוצאות שלא
יותרו

פרק חמישי: סכום המס

47. ואלה שיעורי המס:

שיעורי המס

(1) על החלק מהשבח שאינו עולה על 200% משווי הרכישה – 20% מאותו חלק מהשבח;

(2) על החלק מהשבח העולה על 200% אך אינו עולה על 400% משווי הרכישה – 30% מאותו חלק מהשבח;

(3) על החלק מהשבח העולה על 400% משווי הרכישה – 40% מאותו חלק מהשבח.

48. (א) על מכירה שהתקופה הקובעת לגביה עלתה על שתי שנים, יפחת סכום המס כאמור בסעיף 47 ב- $1\frac{1}{2}\%$ לכל חודש נוסף במשך שלוש עשרה שנה שלאחר שתי השנים, ולאחר מכן באחוז אחד לכל שנה נוספת.

(ב) בסעיף זה –

”התקופה הקובעת” – התקופה שחלפה מיום הרכישה ועד יום המכירה; ואולם אם בעל המקרקעין בנה עליהם, תהיה התקופה הקובעת, התקופה שחלפה מיום גמר הבניה, שהוצאותיה מתווספות למחיר הרכישה על פי סעיף 27, עד יום המכירה, בתוספת מחצית מספר הימים שחלפו מיום רכישת המקרקעין ועד יום גמר הבניה.

שיעור מיוחד
לדירת יחיד
ולתפקעה

49. (א) במכירת כל הזכויות במקרקעין שיש ליחיד בדירתו על ידי אותו יחיד וכן בהפקעה, יינתן למוכר זיכוי מן המס שהוא חייב בו – בסכומים אלה:

סכום המס	הזיכוי ב-%
על 1000 לירות	100%
על 1000 לירות נוספות	75%
על 1000 לירות נוספות	$66\frac{2}{3}\%$
על כל סכום נוסף	50%

אולם, בדירת יחיד או במקרקעין שהופקעו שהזכות בה משותפת לאחדים יינתן הזיכוי לפי סעיף זה לכל אחד מן השותפים רק בשיעור חלקו היחסי בזכות.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) תהא מכירת דירת יחיד פטורה ממס אם נתקיים אחת מאלה:

(1) המס על המכירה אינו עולה – לפני מתן הזיכוי על פי סעיף קטן (א) – על 1,500 ל”י;

(2) דירת היחיד הנמכרת היא בבית הרשום ביום חזיתו של חוק זה בבית משותף לפי חוק הבתים המשותפים תשכ”א–1961 [נוסח משולב]²⁰, או שהיא בבית שיש בו לפחות ארבע יחידות דיור והרשום בבית משותף כאמור או הניתן להירשם כאמור, ושטח רצפותיה הכולל – להוציא מרפסות פתוחות וגזוזטראות – אינו עולה על 70 מ”ר.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (א) יחיד שהמס שהוא חייב בו על מכירת דירת היחיד שלו לפני מתן הזיכוי על פי סעיף קטן (א) – עולה על 1,500 ל”י אך אינו עולה על 2,000 ל”י יהיה חייב במס לפי סעיף קטן (א) רק בשיעור מחצית הסכום שבו עולה המס על 1,500 ל”י.

(ד) בסעיף זה, ”המס” – למעט תוספת המס שיחיד חייב בה לפי סעיף 9.

פרק ששי : פטורים

מכירה החייבת
במס הכנסה

50. (א) מכירת זכות במקרקעין שהריווח ממנה נתון לשומה לפי פקודת מס הכנסה תהא פטורה ממס.

(ב) הפטור לפי סעיף זה יינתן לאדם שימציא למנהל אישור בדרך שתקבע בתקנות, כי הריווח מאותה מכירה נתון לשומה לפי פקודת מס הכנסה.

(ג) הפטור שבסעיף קטן (א) לא יחול אם השבח עולה על הסכום המתקבל על ידי הכפלת 4% משווי הרכישה במספר החדשים שעברו מיום הרכישה ועד יום המכירה.

²⁰ ס”ח 349, תשכ”א, עמ’ 201.

51. הסכם למכור זכות במקרקעין יהיה פטור ממס כל עוד לא נתקיים אחת מאלה –

- (1) החזקת המקרקעין היא בידי הקונה או נתונה לפקודתו;
- (2) הקונה שילם או זיכה על חשבון המחיר את המתחייב למכור, בדרך של פקדון או בכל דרך אחרת, בסכום העולה על 50% מן המחיר, או העמיד לפקודתו את הסכום האמור;
- (3) המתחייב נתן יפוי כוח בלתי חוזר לקונה או לאדם אחר לרשום זכות במקרקעין על שם הקונה או לפקודתו ויפוי הכוח תקף לתקופה העולה על ששה חדשים.

52. הסכם לעשות פעולה באיגוד מקרקעין יהיה פטור ממס, כל עוד לא נתקיים אחת מאלה –

- (1) לרוכש את הזכות באיגוד הזכות לתפוס את מקרקעי האיגוד או חלק מהם או זכות להורות לאיגוד למסור את המקרקעין או חלק מהם למי שירצה;
- (2) הקונה שילם או זיכה, על חשבון המחיר, את המתחייב לעשות פעולה באיגוד, בדרך של פקדון או בכל דרך אחרת, בסכום העולה על 50% מהמחיר, או העמיד לפקודתו את הסכום האמור;
- (3) המתחייב נתן יפוי כוח בלתי חוזר לרוכש או לאדם אחר לעשות את הפעולה באיגוד לטובת הרוכש או לפקודתו, ויפוי הכוח תקף לתקופה העולה על ששה חדשים.

53. מתן יפוי כוח לאחר למכור לאדם שלישי זכות במקרקעין מטעם המרשה יהיה פטור ממס באחת מאלה –

- (1) המרשה יכול לבטל את יפוי הכוח בכל עת;
- (2) יפוי הכוח תקף לתקופה שאינה עולה על ששה חדשים;
- (3) יפוי הכוח ניתן על ידי בעלי הזכות לאדם החייב לפעול לטובתם ולא להבטחת הזכות של מי שרכש זכות במקרקעין או מי שעומד לרכוש זכות כזו ואין המורשה רשאי ליהנות מתמורת המכירה – למעט שכר סביר והחזרת הוצאות שהוציא וחייב הוא למסרה בשלמותה למרשה, ויפוי הכוח אינו ניתן להעברה על ידיו;
- (4) יפוי הכוח ניתן לכורר לשם הבטחת ביצוע פסק דינו.

54. (א) הענקת שליטה לאדם באיגוד על ידי בעל זכות באיגוד תהיה פטורה ממס אם נתקיימו בה כל אלה:

- (1) הענקת שליטה באיגוד כאמור היא לפעול לטובת בעל הזכות באיגוד ולמי שהוענקה השליטה אין שום זכות ליהנות במישרין או בעקיפין, מנכסי האיגוד או מהכנסותיו בשל אותה הענקה, למעט זכות לשכר סביר ולהחזרת הוצאות שהוציא;
 - (2) מי שהוענקה לו השליטה באיגוד כאמור אינו יכול להעבירה לאחר ומי שהעניק את השליטה יכול לחזור ולנטלה.
- (ב) מי שהוענקה לו השליטה חייב להודיע למנהל על כל שינוי שהל בזכויותיו של נותן השליטה תוך שלושים יום מיום שנודע לו על כך.

55. מכירת זכות במקרקעין או עשיית פעולה באיגוד תהיה פטורה ממס אם בעד מכירת אותה זכות לאותו קונה או בעד עשיית אותה פעולה שולם בעבר מס, ותמוכר או עושה

הפעולה, לא הפך להיות שוב בעל הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד בה נעשתה הפעולה לאחר המכירה או הפעולה הראשונה.

פטור מאגרת
העברת מקרקעין

56. שולמה תוספת מס לפי סעיף 9 (א) על רכישת זכות במקרקעין, לא תשולם אגרת העברת מקרקעין והתוספת המשתלמת לפי חוק הירושות המקומיות (אגרת העברת מקרקעין), תשי"ט-1939, בזמן הרישום של הזכות האמורה בכנס המקרקעין על שם האדם שטילם את התוספת.

פעולה במניות
נסחרות בבורסה

57. פעולה באיגוד שהיא פעולה במניות הנסחרות בבורסה שאושרה לענין חוק ההשקעות המשותפות בנאמנות, תשכ"א-1961²¹, תהא פטורה ממס.

איגוד שעיקר
עיסוקו במקרקעין

58. פעולה באיגוד מקרקעין אשר נציב מס הכנסה או מי שהוסמך על-ידי אישור כי הרייווה ממכירת מלוא הזכות במקרקעין שיש לו נתון לשומה לפי פקודת מס הכנסה, תהיה פטורה ממס.

פעולות באיגוד
שנקבעו

59. סוגי פעולות בסוגי איגודים שנקבעו על ידי שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, יהיו פטורים ממס.

מכירה למדינה,
לרשויות מקומיות
ולמוסדות לאומיים

60. מכירת זכות במקרקעין ללא תמורה, למדינה, לרשות מקומית, לקרן הקיימת לישראל, או לקרן היסוד-המגבית המאוחדת לישראל - תהיה פטורה ממס.

מוסדות ציבור

61. (א) מכירת זכות במקרקעין ללא תמורה למוסדות ציבור פטורה ממס.
(ב) מכירת זכות במקרקעין על ידי מוסדות ציבור -

(1) אם המקרקעין שהזכות בהן נמכרת, שימשו במישרין אותם מוסדות - תהא פטורה ממס;

(2) אם המקרקעין, שהזכות בהן נמכרת היו בבעלות אותם מוסדות במשך תקופה של ארבע שנים רצופות לפחות ולא שימשו במישרין אותם מוסדות - תהא פטורה ממחצית המס.

(ג) מכר מוסד את הזכות במקרקעין שרכישתם היתה פטורה ממס לפי סעיף קטן (א) תוך חמש ע"גים מיום שרכשה, יהא המוכר חייב גם במס אשר האדם שממנו נרכשה הזכות היה פטור ממנו על פי הוראות הסעיף הקטן האמור.

(ד) לענין סעיף זה, "מוסדות ציבור" - מוסדות לדת, לתרבות, לחינוך, למדע, לבריאות, לסעד או לספורט או למטרה ציבורית אחרת ושאינם מיועדים להפקת רווחים, שנקבעו לענין זה על-ידי שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת.

מתנות לקרובים

62. מכירות זכות במקרקעין והקניית זכות באיגוד ללא תמורה מיחיד לקרובו - שאינו איגוד בשליטתו - יהיו פטורים ממס.

פטור על דיתור
וללא תמורה

63. דיתור על זכות ללא תמורה - פטור ממס.

פטור בהפקעה
שומורתה זכות
במקרקעין

64. הפקעה של זכות במקרקעין שתמורתה ניתנה כפיצוי רק זכות במקרקעין - תהיה פטורה ממס.

פטור בהחלפת
מסויימת

65. החלפת מקרקעין בשל צו רשות מוסמכת שניתן על פי כל דין - תהיה פטורה ממס.

פטור בחלוקת
קרע למתשיבים

66. מכירת זכות במקרקעין שהיא חלוקת מקרקעין המשמשים למטרה חקלאית, ושעובדו על-ידי חב"י אגודה שיתופית חקלאית במשותף, לחברי אותה אגודה בהתאם לזכויותיה בה וללא תמורה נוספת - פטורה ממס.

²¹ ס"ח 338, תשכ"א, עמ' 84.

67. מכירת זכות במקרקעין שהיא חלוקת מקרקעין בין בעליה המשותפים, בהתאם לחלקיהם בזכות וללא תמורה נוספת – פטורה ממס.

פטור בחלוקת
קרקעות שבבעלות
משותפת

68. שר האוצר רשאי לפטור ממס חליפין – ללא תמורה נוספת – של מקרקעין המשמשים לעיבוד חקלאי, בין חברי אגודה שיתופית חקלאית מקומית, הנעשים על פי החלטת האגודה, אם אישר שר החקלאות שהחליפין דרושים לשיפור העיבוד החקלאי.

פטור בהחלפת
מקרקעין בין
חברי אגודה
להתישבות
חקלאית

69. (א) מכירה של זכות במקרקעין והעברת זכות באיגוד, מנאמן לנהנה, יוזיו פטורות ממס.

העברה מסויימת
של זכות מנאמן

(ב) לענין סעיף זה –

”נאמן” – אדם המחזיק בשמו הוא בשביל פלוני בזכות במקרקעין או בזכות באיגוד;
”נהנה” – אדם שבשבילו מוחזקת הזכות האמורה.

(ג) לא יוכר אדם כנאמן לצורך סעיף זה אלא אם מסר הודעה לפי סעיף 73 (ו), 74 או 119, הכל לפי הענין, ולא יינתן הפטור אלא לגבי העברה לנהנה שעליו נמסרה הודעה כאמור.

70. מכירת זכות במקרקעין ללא תמורה לאיגוד על ידי בעלי זכויות באותו איגוד תהיה פטורה ממס אם –

פטור מותנה
למכירות
מסויימות
לאיגודים

(1) אותו איגוד הוא איגוד מקרקעין, או – מיד לאחר שרכש את המקרקעין – הפך להיות איגוד מקרקעין;

(2) הזכויות באיגוד מוקנות למי שמכר לאיגוד את הזכויות במקרקעין באותה מידה שבה היו לו זכויות במקרקעין שנמכרו לאיגוד;

(3) הזכויות במקרקעין שנמכרו לאיגוד נרשמו על שם האיגוד תוך ששה חדשים מיום המכירה אם הן ניתנו לרישום, או אם היתה מניעה לרישום כזה – תוך ששה חדשים מיום שהוסרה המניעה.

71. מכירת זכות במקרקעין של איגוד (בסעיף זה – האיגוד המתפרק) וכן הקניית זכות באיגוד של איגוד מתפרק תהיה פטורה ממס, אם נתמלאו כל אלה:

העברת זכות
במקרקעין אגב
פירוק איגוד

(1) המכירה או הפעולה באיגוד נעשו אגב פירוק האיגוד המתפרק;

(2) לא ניתנה תמורה בעד הזכות;

(3) הזכויות במקרקעין או הזכויות באיגוד הוקנו לבעלי הזכות באיגוד המתפרק באותה מידה שבה היו להם זכויות באיגוד המתפרק;

(4) הזכויות במקרקעין שנמכרו על ידי האיגוד המתפרק נרשמו על שם בעליהן תוך ששה חדשים מיום המכירה – אם הן ניתנות לרישום, או אם היתה מניעה לרישום כזה – תוך ששה חדשים מיום שהוסרה המניעה.

72. מכירת זכות במקרקעין על ידי –

פטור לרשות
הפתוח וכו'

רשות מקומית;

רשות הפתוח;

הקרן הקימת לישראל;

הימנחות בע”מ, כל עוד היא בשליטה של הקרן הקימת לישראל;

תהיה פטורה ממס.

פרק שביעי: הצהרות ושומה

73. (א) המוכר זכות במקרקעין ימסור למנהל, תוך שבעה ימים מיום המכירה, הצהרה הצהרות
בה יפרט:

(1) התמורה בעד מכירת הזכות;

(2) תאריך רכישת הזכות, ותאריך המכירה;

ותוך שלושים יום מיום המכירה, ימסור הצהרה נוספת בה יפרט:

(1) התמורה בעד רכישת הזכות;

(2) הניכויים והתוספות שהוא תובע לענין חישוב השבת.

(ב) העושה פעולה באיגוד מקרקעין ימסור למנהל תוך שבעה ימים מיום עשיית הפעולה הצהרה בה יפרט את הפעולה שנעשתה, תאריך עשייתה, את התמורה בעד הפעולה וכן אם הפעולה נעשתה על ידי בעל זכות באיגוד, את תאריך רכישת הזכות באיגוד.

(ג) הקונה זכות במקרקעין ומי שמוקנית לו זכות באיגוד מקרקעין ימסור למנהל, תוך שבעה ימים מיום הקניה, הצהרה בה יפרט את הזכות שקנה ואת התמורה בעד הקניה.

(ד) אדם שעסקו תיווך בזכויות במקרקעין או בפעולות באיגוד, שתיווך במכירת זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד מקרקעין וכן אדם אחר שתיווך בשכר במכירת זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד מקרקעין יודיע למנהל על כל מכירה או פעולה באיגוד שתיווך בהן, תוך שבעה ימים מיום שנעשו, את שמות הצדדים למכירה או לפעולה ועל הזכות במקרקעין שגמכרה, או הזכות באיגוד מקרקעין שהוקנתה באותה פעולה.

(ה) כל הרושם לפי דין פעולה באיגוד מקרקעין או זכות באיגוד יודיע למנהל על כל פעולה או זכות שרשם תוך שלושים יום מיום הרישום.

(ו) כל אדם המחזיק בשמו הוא בשביל פלוני בזכות במקרקעין או בזכות באיגוד מקרקעין, וכן כל אדם המחזיק ביפוי כוח לרישום זכות במקרקעין על שם הקונה או לפקודתו, יודיע למנהל, על אף האמור בכל דין, על כל מכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד מקרקעין שכתוצאה ממנה הוא יחזיק באותה זכות או יפוי הכוח בשביל אדם אחר, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו ההודעה על אותה מכירה או פעולה, אלא אם אותה מכירה או פעולה אינן עשויות להיות חייבות במס לפי חוק זה; אין האמור בזה בא לגרוע מהחובה לפי סעיף קטן (א).

(ז) גוטריון ציבורי יודיע למנהל על כל יפוי כוח שרשם והנוגע לזכות במקרקעין, או זכות באיגוד מקרקעין, וכל המחזיק ביפוי כוח הנוגע לזכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין יודיע למנהל על כל שינוי שחל בתנאיו או בהוראותיו.

74. כל אדם הרוכש בשמו הוא בשביל פלוני זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין, רשאי להודיע למנהל, תוך שלושים יום מיום הרכישה, כי רכש את הזכות בשמו הוא בשביל אחר, ומשיודיע כך יראו אותו כנאמן לענין סעיף 69.

75. (א) נעשתה פעולה באיגוד מקרקעין על ידי האיגוד ואותה פעולה חייבת במס לפי חוק זה, ימסור האיגוד למנהל, יחד עם ההצהרה שהוא חייב למסרה על פי סעיף 73 (ב) ובנוסף לה, הצהרה בה יפרט –

(1) זכויותיו שבמקרקעין, התמורה בעד רכישתן ותאריך רכישתן;

(2) הניכויים והתוספות שהוא תובע לענין חישוב השבת והתאריך שבו הוצאו ההוצאות שניכויים נדרש;

(3) תיאור סוגי הזכויות באיגוד.

הודעה
על נאמנות

הצהרות על ידי
איגוד

(ב) איגוד מקרקעין שמסר למנהל הצהרה על פי סעיף זה או על פי סעיף 117 וחייב למסור פעם נוספת – אגב פעולה אחרת באיגוד – הצהרה על פי סעיף זה, לא יהיה חייב להצהיר אלא על השינויים שחלו בפרטים שנמסרו מזמן שנמסרה ההצהרה כאמור.

מועד הודעה
כשתנאי של
פטור חדל
להתקיים

76. חדל להתקיים במכירת זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד תנאי המעניק פטור ממס לפי סעיפים 51 או 52, יודיעו על כך הצדדים להסכם למנהל תוך 14 יום מיום שחדל התנאי להתקיים.

פטור מהצהרות
בעסקאות
מסוימות

77. שר האוצר רשאי בתקנות לפתור מחובת מסירת הצהרות לפי חוק זה סוגי מכירות של זכויות במקרקעין או סוגי פעולות באיגוד מקרקעין הפטורים ממס לפי חוק זה.

שומה במכירת
זכות מקרקעין

78. (א) נמסרו למנהל הצהרות המוכר והקונה כאמור בסעיף 73, חייב המנהל, תוך שלושים יום מיום קבלתם, לעשות אחת מאלה:

(1) לשום לפיהן את המס – שומה סופית;

(2) לשום לפיהן את המס – שומה זמנית;

(3) לשום שומה סופית את שווי הרכישה של הזכות במקרקעין, את שווי המכירה שלה ואת המס.

(ב) נעשתה שומה זמנית, רשאי המנהל לעשות שומה סופית תוך שנה; לא נעשתה שומה סופית, תיהפך השומה הזמנית לסופית, בתום שנה מיום שנעשתה, זולת אם הסכימו המוכר והמנהל על תאריך מאוחר יותר.

שומה במכירת
זכות באיגוד

79. נמסרו למנהל הצהרותיהם של העושה פעולה באיגוד מקרקעין ושל הקונה זכות באיגוד מקרקעין, לפי סעיף 73 ולפי סעיף 75, לפי הענין, ישום המנהל את המס בהתאם לכך, וסעיף 78 יחול, בשינויים המחוייבים לפי הענין.

חובת הצהרות
בשל חיוב במס
בשל העברת
שליטה

80. (א) נמסרה למנהל הצהרה על פעולה באיגוד מקרקעין והוכרר למנהל כי בשל אותה פעולה יתחייב אדם במס על פי סעיף 8, יודיע המנהל לאותו אדם על דבר חיובו במס. (ב) מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף קטן (א) יחולו עליו הוראות סעיפים 73 ו-75 כאילו עשה את הפעולה באיגוד ביום שנמסרה לו הודעת המנהל.

הודעה על חיוב
במס באיגוד
שהוצאה עליו
שאינו איגוד
מקרקעין

81. הוכרר למנהל כי פעולה באיגוד שנמסרה עליה הודעה לפי סעיף 16 (ג) היא פעולה באיגוד מקרקעין שחייבים עליה במס, יודיע על כך לעושה הפעולה ולמי שהוקנתה לו הזכות באיגוד באותה פעולה, ומי שנמסרה לו הודעה כאמור יהא חייב במסיות הצהרות למנהל כאמור בסעיפים 73 ו-75 כאילו עשו את הפעולה ביום שנמסרה להם הודעת המנהל לפי סעיף זה.

שומה כשלא
נמסרה הצהרת
המוכר

82. לא נמסרה למנהל הצהרת המוכר או עושה פעולה באיגוד, והמנהל סבור שאדם פלוני חייב בתשלום מס, רשאי המנהל לדרוש הצהרה מהמוכר או מעושה הפעולה, ואשלא נענה רשאי הוא לשום את שווי הרכישה של הזכות שנמכרה, את שווי המכירה שלו; ואת סכום המס.

דרישת ערובה

83. לא המציא המוכר או עושה הפעולה למנהל לאחר שנדרשו ממנו הפרטים הדרושים לצורך עשיית שומה, תוך שלושים יום מיום שנדרשו ממנו, רשאי המנהל לדרוש ערובה לתשלום המס שהמוכר או עושה הפעולה עשויים להתחייב בו.

שומת עסקאות
בדירות או
מלאכותיות

84. סבור המנהל כי עיסקה פלונית או פעולה פלונית באיגוד, המסחית או העלולה להפחית את סכום המס העשוי להשתלם על ידי אדם פלוני, או למנוע תשלום מס, היא מלאכותית או בדויה, רשאי הוא להתעלם מהן ולשום את המס המגיע לפי זה.

85. המנהל רשאי, בין ביוזמתו ובין לפי דרישת מי ששילם מס, לתקן שומה שנעשתה לפי הסעיפים 78, 79 ו-82, תוך ארבע שנים מיום שנעשתה, בכל אחד מהמקרים האלה:
- (1) נתגלו עובדות חדשות העשויות, לבדן או ביחד עם החומר שהיה בידי המנהל, בעת עשיית השומה, לחייב במס או לשנות את סכום המס;
- (2) המוכר מסר הצהרה בלתי נכונה שהיה בה כדי לשנות את סכום המס או למנוע תשלום מס;
- (3) נתגלתה טעות סופר בשומה.

86. עשה המנהל שומה זמנית, שומה סופית או יזומה חדשה, ימסור לחייב בתשלום המס הודעת שומה, בה יפורטו הניכויים והתוספות שהוגדרו, שווי הרכישה, שווי המכירה, וסכום המס.

פרק שמיני: השגה וערעור

- השגה 87. הרואה עצמו מקופח בהודעת שומה רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו ההודעה, להשיג עליה לפני המנהל בכתב שבו יפרט את פרטי השומה עליהם הוא חולק ויתן טעם להשגתו; המנהל ישיב למשיג את החלטתו המנומקת בכתב.
- ערר 88. הרואה עצמו מקופח בהחלטת המנהל רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו ההחלטה, לערור עליה לפני ועדת ערר, ובין היתר לערור על כל החלטה של המנהל בהשתמשו בשיקול הדעת הניתן לו בחוק זה.
- ועדת ערר 89. (א) שר המשפטים ימנה לענין סעיף 88 ועדות ערר של שלושה כל אחת והם: שופט בית משפט מחוזי שיהא יושב ראש הועדה, ושני חברים שלפחות אחד מהם הוא נציג הציבור. (ב) הועדה רשאית לאשר את השומה, להפחיתה, לבטלה או להחליט בדרך אחרת, אך לא להגדילה, ולצורך זה רשאית הועדה לדון לפי שיקול דעתה בכל דבר שהמנהל רשאי להחליט בו לפי חוק זה, לפי שיקול דעתו.
- (ג) לועדה יהיו הסמכויות שאפשר להעניקן לפי סעיפים 5 ו-5א לפקודת ועדות חקירה²², וכן רשאית הועדה להטיל הוצאות, להיכנס או להרשות אדם אחר להיכנס, בכל עת סבירה לכל מקרקעין ולערון בהם בדיקות ומדידות, וכן רשאית הועדה לדרוש מבעל הנכס או המחזיק בו או ממי שחייב במסירת הצהרה לפי סעיף 73 (ד)-(ו) למסור לה כל ידיעה או מסמך הנמצאים ברשותו והדרושים לה למילוי תפקידה.
90. על החלטתה של ועדת ערר ניתן לערער בכעיה משפטית לבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, תוך שלושים יום מיום מתן ההחלטה, או אם ניתנה בהעדר המערער – מיום שנמסרה לו.

פרק תשיעי: תשלום המס וגבייתו

- מועד תשלום המס 91. (א) המס ישולם תוך ארבעה-עשר ימים מיום שנמסרה השומה הסופית לחייב, או אם לא נעשתה שומה סופית אך נעשתה שומה זמנית ישולם המס תוך ארבעה-עשר ימים מיום שנמסרה השומה הזמנית, ואם השיג החייב בתשלום המס על השומה, ישלם את המס שאינו שנוי במחלוקת ויתן ערבות בנקאית או ערבות אחרת שיקבע המנהל, להבטחת תשלום המס שהוא עשוי להתחייב בו.
- (ב) שולם מס לפי סעיף קטן (א) ונקבע לאחר מכן שהמכירה חייבת בסכום מס גבוה יותר מהסכום ששולם, ישולם המס תוך שלושים יום מיום שנמסרה לחייב במס השומה

²² חוקי א"י, כרך א', פרק כ"א, עמ' 152.

הסופית, השומה המתוקנת כאמור בסעיף 84 או השומה החדשה, ואם היו השגה, ערר או ערעור – תוך שלושים יום מיום שניתנו ההחלטה בהשגה או פסק דין סופי בערר או בערעור. (ג) מס ששילם המוכר לפי סעיף 16 ינוכה מן המס שחייבים בתשלומו לפי זעיר זה או שיוחזר עודף המס במקרה של תשלום יתר.

92. על גביית המס תחול פקודת המסים (גביה) ²³.

גביית המס

93. במכירת זכות במקרקעין או זכות באיגוד שלא על ידי המוכר לשם פרעון משכנתה, שעבוד אחר או לפי פסק-דין וכן במכירה בהליכי הוצאה לפועל, ישולם המס מתוך תמורת המכירה, לפני העברתה לשימוש לכל מטרה שהיא, לרבות המטרה שלשמה גמכרה אותה זכות, אך לא לפני פרעון תשלומים לעובדים במידה שהם מסוג התשלומים שיש להם דין קדימה על פי סעיף 220א (1) לפקודת החברות או סעיף 33 (2) לפקודת פשיטת הרגל, 1936.

גביית המס
במכירה מאונס

94. (א) לא שולם המס כולו או מקצתו תוך תשעים יום מהמועד שנקבע לתשלומו לפי סעיף 91 או במועד שנדחה על ידי המנהל, תיווסף לסכום שלא שולם תוספת של 2% לכל חודש של איחור, אך לא תעלה התוספת בסך הכל על 20% מהסכום שלא שולם; ולענין גביית התוספת ולענין גביית קנס על גרעון לפי סעיף 95 – דינם כדין המס.

תוספת מס בשל
אי תשלום

(ב) המנהל רשאי, אם ראה סיבה מספקת לכך, לפטור אדם מתשלום התוספת, כולה או מקצתה.

95. (א) במכירה או בפעולה באיגוד שלגביהן שולם מס על פי סעיף 16 ונקבע לגביו גרעון העולה על 25% מהמס המגיע במכירה או בפעולה כאמור, ולמנהל יש טעמים סבירים להאמין כי הגרעון לא היה מתהווה אילו לא התרשל המוכר או עושה הפעולה ללא הצדק סביר בהצהרה שמסר על פי הפרק השביעי או באי מסירת הצהרה כאמור, יווסף לסכום המס המגיע על המכירה, קנס השווה ל-10% מסכום הגרעון.

קנס על גרעון

(ב) היו למנהל טעמים סבירים להאמין כי הגרעון כאמור בסעיף קטן (א) נוצר במזיד ומתוך כוונה להתחמק מתשלום המס, יווסף לסכום המס קנס השווה ל-30% מסכום הגרעון.

(ג) בסעיף זה, "גרעון" – הסכום שבו עודף המס המגיע במכירה או בפעולה באיגוד על המס שחושב על פי הצהרה לפי הפרק השביעי או על פי שומה שנעשתה לפי סעיף 82 אם לא נמסרה הצהרה, לפי הענין.

(ד) המנהל רשאי, אם ראה סיבה מספקת לכך, לפטור מן הקנס כולו או מקצתו.

פרק עשירי: סמכויות

96. המנהל או מי שהורשה לכך על ידי רשאי לצורך ביצוע חוק זה –

- (1) לדרוש מכל אדם, שהמנהל סבור שיש בידו מסמכים, שימסור לו תוך זמן שייקבע בדרישה, כל הסכם, תעודת קנין, פנקסים, פנקסי רישום, חשבונות, מסמכים וכל תעודה אחרת או ידיעה שברשותו הדרושים למנהל לצורך חוק זה;
- (2) לערוך העתקים או תמציות מן המסמכים והתעודות המפורטים בפסקה (1);
- (3) לדרוש מכל אדם, שהוא סבור שיש בידו מסמכים, שיתייצב לפניו ויביא עמו לבדיקה מסמכים או תעודות המפורטים בפסקה (1), ולגבות ממנו עדות;

סמכות לדרוש
מסמכים וידיעות
ולהיכנס

²³ חוקי א"י, כרך ב', פרק קל"ז, עמ' 1374.

(4) להיכנס בכל עת סבירה בשעות היום לכל מקרקעין, לרבות בית מגורים, נשוא המכירה או הפעולה באיגוד, ולערוך בהם בדיקות ומדידות.

97. שר המשטרה רשאי להסמיך אנשים העובדים בביצוע חוק זה לערוך חקירות או חיפושים לשם גילויין של עבירות על חוק זה ואדם שהוסמך כראוי יהיה רשאי –
- (1) להשתמש בכל הסמכויות הניתנות לקצין משטרה בדרגת מפקח ומעלה לפי סעיף 2 לפקודת הפרוצדורה הפלילית (עדות) ²⁴, וסעיפים 3 ו-4 לפקודה האמורה יחולו על הודעה שרשם כאמור;
 - (2) להשתמש בסמכויות שוטר לענין סעיף 17 (1) (א) לפקודת הפרוצדורה הפלילית (מאסר וחיפושים) ²⁵, למעט תפיסת כל רכוש שאינו מסמכים.

פרק אחד עשר : עבירות וענשים

98. (א) קונה, מוכר, עושה הפעולה באיגוד או הרוכש זכות באיגוד שלא מסרו – בלא סיבה מספקת – דבר שהם חייבים במסירתו לפי חוק זה, או לא מילאו אחרי דרישה מאת מי שהוסמך לפעול לפי חוק זה, או לא מילאו אחרי הוראות סעיפים 73(א), (ב) ו-74(ג), דינם – מאסר שנה או קנס שלושת אלפים לירות, או קנס שהוא פי שניים מסכום המס שלא שולם בגלל אותה עבירה, הכל לפי הסכום הגבוה יותר.
- (ב) מי שלא חל עליו סעיף קטן (א) ולא מסר – בלא סיבה מספקת – דבר שהוא חייב במסירתו לפי חוק זה, או לא מילא אחרי דרישה מאת מי שהוסמך לפעול לפי חוק זה, דינו – מאסר ששה חדשים או קנס אלפיים לירות.
- (ג) מי שמסר הצהרה, ידיעה או הודעה ביודעין שאינה נכונה, דינו – מאסר שנתיים או קנס חמשת אלפים לירות, או קנס שהוא פי שלושה מסכום המס שלא שולם בגלל אותה עבירה – הכל לפי הסכום הגבוה יותר.
- (ד) מי שהפריע לאדם שהוסמך לפעול לפי חוק זה לבצע את סמכויותיו או מנע זאת ממנו, דינו – מאסר שנתיים או קנס חמשת אלפים לירות.

99. נעברה עבירה לפי סעיף 98 על ידי תאגיד, אשם בעבירה גם כל מי שבעת ביצוע העבירה היה חבר מנהלה פעיל, מנהל, מוכר, נאמן, בא-כוח, או חשב ראשי או חשב יחידי של אותו תאגיד, אם לא הוכיח אחת משתי אלה:
- (1) העבירה נעברה שלא בידיעתו;
 - (2) הוא נקט כל האמצעים הנאותים לשמירתן של הוראות חוק זה.

100. אישום בפלילים של אדם, או הרשעתו על פי חוק זה, אינם גורעים מחובתו לתשלום המס.

101. נוכח המנהל כי אדם עבר על הוראה מהוראות חוק זה, רשאי הוא, בהסכמתו של האדם, לקחת מידו כופר כסף, שלא יעלה על הקנס הגבוה ביותר שמוותר להטילו בשל אותה עבירה; והאשם האדם בפלילים אין לקבל כופר כל עוד לא ציווה היועץ המשפטי לממשלה על הפסקת ההליכים.

²⁴ חוקי אי"י כרך א' עמ' 439.

²⁵ חוקי אי"י כרך א' עמ' 431.

פרק שנים עשר : הוראות שונות

102. המנהל יחזיר מס אם הוכח לו כי נתבטלו מכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד מקרקעין ששולם עליהם המס. החזרת מס בביטול מכירה
103. תוקנה שומה לפי חוק זה והוברר למנהל כי לא היו חייבים בתשלום סכום כסף ששולם כמס, יוחזר אותו סכום למי ששילמו. החזרת מס שנגבה בטעות
104. מס עזבון החל על עזבון שנכללה בו זכות במקרקעין או זכות באיגוד שמכירתה או שפעולה בה לפי הענין, נתחייבו במס שבח, יזוכה בסכום ששולם כמס שבח בשל אותה מכירה או פעולה. זיכוי ממס שבח במס עזבון
105. (א) לא יגלה אדם כל ידיעה שהגיעה אליו בתוקף תפקידו לפי חוק זה אלא אם נדרש לגלותה על ידי בית המשפט, לצורך ביצוע חוק זה או לצורך ביצועו של חוק מס אחר המשתלם לאוצר המדינה או בקשר עם תביעה פלילית על עבירה על חוק זה, או על ידי מי ששר האוצר התיר לגלותה לו. שמירת סוד
- (ב) העובר על הוראות סעיף קטן (א), דינו – מאסר שנה.
106. חברת שיכון ששר האוצר קבעה בצו לענין סעיף זה – והמורשה, באופן ישיר או באמצעות קרואי שמה, על פי יפוי כוח מבעלי הזכויות במקרקעין בשיכונים שבנתה, לרשום אותן זכויות בפנקסי המקרקעין – לא תסכים למסירת חזקה במקרקעין של אותם בעלי הזכויות כאמור לאחרים, כל עוד לא הוכח לה שבמכירת הזכות במקרקעין שבהם נמסרת החזקה לאותו אחר, נתמלאו הוראות סעיף 16. הסכמה על ידי חברות שיכון
107. (א) המנהל רשאי להאריך כל מועד שנקבע בחוק זה אם נתבקש לכך על ידי מי שמוטלת עליו חובה לעשות דבר לפי חוק זה, וראה סיבה מספקת לכך, למעט המועד להגשת ערר או ערעור. הארכת מועד
- (ב) המנהל רשאי, לדרוש מאדם שעליו מוטלת חובת תשלום מס ואשר ניתנה לו ארכה לפי סעיף קטן (א) לדרוש ערובה לתשלום המס שהוא עלול להתחייב בו.
108. הודעה שניתנה או כל פעולה אחרת שנעשתה לפי חוק זה, לא ייגרע תקפן בגלל פגם בצורה או בגלל טעות, ליקוי או השמטה שאין בהם כדי לפגוע בעיקר או להטעות. פגמים וליקויים
109. מותר למסור הודעה וכל מסמך אחר לפי חוק זה לאדם, בין לידו ובין בדואר רשום לפי מען בית מגוריו או בית עסקו, הידוע לאחרונה, בכפוף להוראות בדבר סדרי דין בבתי המשפט. מסירת הודעות
110. שר המשפטים רשאי להתקין תקנות בדבר סדרי הדין בועדות ערר ובין השאר בדבר הארכת המועד להגשת ערר ושכר בטלה של עדים. נוהל וסדרי דין
111. המנהל רשאי לאצול מתפקידיו ומסמכויותיו לפי חוק זה לאדם אחר אם בדרך כלל ואם לענין מסויים או לאזור מסויים, למעט הסמכות להטיל קנס גרעון לפי סעיף 95 והסמכות לקבל כופר כסף לפי סעיף 101. אצילת סמכויות
112. (א) המנהל רשאי לקבוע את הטפסים הדרושים לביצוע חוק זה; קבע המנהל טפסים כאמור לא ישתמש אדם אלא בהם. טפסים
- (ב) טפסים שנקבעו אין חובה לפרסמם ברשומות.

(1) חוק מס שבח מקרקעים, תש"ט–1949;

(2) סעיף 86 לחוק בתיים משותפים, תשכ"א–1961 [נוסח משולב];

(3) סעיף 67, פרטים 23, 32 (ב) ו-37 (ג) של התוספת, לפקודת מס הבולים.

114. סכומים ששולמו כמס לפי חוק זה לא יורשו כניכוי לפי פקודת מס הכנסה.

אי מתן ניכויים
לפי פקודת מס
הכנסה

ביצוע ותקנות

115. שר האוצר ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות בכל ענין הנוגע לביצועו, לרבות הנסיבות בהן מותר לבקש עשיית שומה לפי חוק זה לגבי עסקה שעדיין לא נסתיימה, תקפה של שומה כאמור, והאגרות שיש לשלם בעד עשייתה.

פרק שלושה עשר : תחילה והוראות מעבר

116. תחילתו של חוק זה ביום ב' באלול תשכ"ג (22 באוגוסט 1963).

תחילה

רישום זכות
במקרקעין של
איגוד על שם
בעלי

117. (א) תוך שנה מיום תחילתו של חוק זה תהיה העברת זכות במקרקעין בדרך רישום משמו של איגוד לשמות בעלי הזכויות כאותו איגוד, בהתאם לזכויותיהם באיגוד ביום תחילתו של חוק זה, לרבות בדרך רישום לפי חוק בתיים משותפים, תשכ"א–1961 [נוסח משולב], פטורה ממס ומאגרת העברת מקרקעין, וכן מתוספת האגרה לפי חוק הרשויות המקומיות (אגרת העברת מקרקעין), תש"ט–1959.

(ב) שווי הרכישה של זכות במקרקעין שנתקבלה – עקב רישומה לפי סעיף קטן (א), יהיה השווי שהיה נקבע אילו היה בעל הזכות במקרקעין חייב במס על פעולה באיגוד בקשר עם הזכות באיגוד שתמורתה נתקבלו המקרקעין – אלמלא נעשה הרישום על פי סעיף קטן (א), ובלבד שאם בעל הזכות באיגוד היה בעל הזכות במקרקעין לפני מכירתה לאיגוד, יהיה תאריך רכישתה התאריך שבו רכש את הזכות במקרקעין.

הצהרות על ידי
איגוד מקרקעין

118. איגוד מקרקעין שפסקאות (1), (2) ו-(3) לסעיף 7 דנים בו ימסור למנהל תוך שלושה חדשים מיום תחילתו של חוק זה הצהרה ובה יפרט –

(1) הזכויות במקרקעין שבבעלותו, התמורה ששילם בעד רכישתם ותאריך רכישתם;

(2) בעלי זכות חכירה במקרקעין שבבעלות האיגוד;

(3) תיאור סוגי הזכויות באיגוד.

הצהרות על ידי
נאמנים

119. כל אדם המחזיק על שמו בשביל פלוני זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין, יודיע למנהל, על אף האמור בכל דין, תוך שלושה חדשים מיום תחילתו של חוק זה, על כל זכות שהוא מחזיק כאמור ואת שמו של האדם שבשבילו הוא מחזיק, וכן את המועד בו רכש את הזכות האמורה בשביל הנהגה.

הוראת מעבר

120. (א) לענין הטלת מס כאמור בסעיף 7 (4) ו-(5) לא יובאו בחשבון פעולות באיגוד מקרקעין שנעשו לפני תחילתו של חוק זה.

(ב) מי שהוטלה עליו חובה לפי חוק זה – מיום תחילתו ועד יום פרסומו ברשומות – לעשות דבר תוך זמן קצוב, יהא חייב לעשותו תוך שלושים יום מיום פרסומו של חוק זה ברשומות.

(ג) המחזיק ביסווי כוח שעל נתינתו היו חייבים במס לפי חוק זה או שהיו חייבים להפקידו אצל המנהל על פי הוראות סעיף 16 (ב) – לו ניתן לאחר תחילתו של חוק זה – יפקידו, תוך שלושים יום מיום פרסום חוק זה ברשומות, במקום שייקבע.

(ד) כדי להסיר ספק נאמר בזה כי הוראות סעיף 76 לחוק יחולו על מכירות של זכות במקרקעין או פעולות באיגוד מקרקעין שנעשו לפני תחילתו של חוק זה ואשר אילו נעשו אחרי תחילתו היו פטורות ממס על פי הוראות הסעיפים 51 או 52.

פנחס ספיר
שר האוצר

לוי אשכול
ראש הממשלה

שניאור זלמן שזר
נשיא המדינה