

(ז) על אף הוראות סעיף 275(א) לחוק העיקרי, בנוסחו בסעיף 34(2) לחוק זה, אישור עסקה לפי אותו סעיף יינתן עד תום ישיבה חודשים מיום התחילת, באסיפה הכללית הראשונה לאחר יום התחילת או עד תום שלוש שנים ממועד האישור המקורי, לפי המאוחה.

יעקב נאמן שר המשפטים	בנימן נתניהו ראש הממשלה	שמעון פרס נשיא המדינה
ראובן ריבליין יוושב ראש הכנסת		

חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 56), התשע"א-2011*

1. תיקון סעיף 15 בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963¹ (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 15, האמור בו יסומן "(א)" ואחריו יבוא:

"(ב) בלי לגרוע מההוראות סעיף קטן (א), במכירת זכות במרקען שתמורתה נקבעה בכף בלבד, ואינה דירת מגורים מזכה שהתקבש בשלה פטור לפיקח חמישי², יהיה הרוכש חייב להעביר למנהל תשולם על חשבון המס שהਮוכר חייב בו, בשיעורים כאמור להלן מההתמורה שנקבעה בהסכם ביניהם (בסעיף זה – מקדמה):

(1) במכירת זכות במרקען שיום הרכישה שלה הוא לפני כ"א בחשוון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) – 15% מההתמורה;

(2) במכירת זכות במרקען שיום הרכישה שלה מיום כ"א בחשוון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) ואילך – 7.5% מההתמורה;

(ג) סכום על חשבון המקדמה כאמור בסעיף קטן (ב), יועבר למנחל מכל תשולם שעלה הרוכש לשלם למוכר על פי המועדים שנקבעו בחוזה ביניהם, לאחר ששולם למוכר 40% מההתמורה; עליה סך התשלום ששולם הרוכש למוכר על 40% מההתמורה במסגרת תשולם שעלה הרוכש לשלם למוכר במועד מסוים, יועבר למנחל אותו חלק מהתשולם העולה על 40%, הכל עד גובה המקדמה.

(ד) על תשלים מוקדמת יחולו הוראות אלה:

(1) יראו את המקדמה כאיול שולמה למנהל על ידי המוכר על חשבון המס שהוא חייב בו;

(2) על אף האמור בכל דין ובנסיבות בין המוכר והרוכש, יראו את המקדמה כאיול שולמה למוכר מאת הרוכש על חשבון התמורה שנקבעה בהסכם ביניהם;

(3) (א) הייתה המקדמה גבוהה מסכום המס שהמוכר חייב בו לפי שולמה שנעשתה לפי הוראות סעיף 78(ב)(1) או (2), על פי החלטה של המנהל בהשגה שנייתה לפי סעיף 87 או על פי החלטה של ועדת ערר שניתנה לפי סעיף 89, יוחזר עודף הסכום למוכר, בגין הפער הצעדי וריבית מיום התשלום על ידי הרוכש עד יום ההחזה.

* התקבל בכנסת ביום א' באדר ב' התשע"א (7 במרץ 2011); הצעת החוק ודבריו הסבר פורסמו בהצעות חוק הממשל – 5,541, מיום י' בחשוון התשע"א (18 באוקטובר 2010). עמ' 93.

⁵ ס"ח התשכ"ג, עמ' 156; התשע"א, עמ' 163.

(ב) שוכנע המנהל כי מכירת זכות במרקען לא הושלמה בשל נסיבות התלוויות במוכר בלבד, באופן שהחזקת במרקען לא נמסרה לרוכש או לא ניתנה לפוקודתו במתחיב לפי הסכם המכירה, רשיי הרוכש לבקש מהמנהל כי סכום המקדמה שלא הוחזר למוכר לפי הוראות פסקת משנה (א) יוחזר לו בגין הפרשי העמלה וריבית מיום התשלומים על ידי הרוכש עד יום ההחזר; אין באמורו כדי לפגוע בזכויות הצדדים להסכם לפי כל דין;

(4) לעניין הוראות סעיף 16, יראו את תשלום המקדמה באילו שלום המס שהחיב בו המוכר בלבד שהמקדמה, כולה או חלקה, לא הוחזרה לרוכש לפי הוראות פסקה (3)(ב);

(5) על תשלום המקדמה לא יחולו הוראות סעיפים 94 ו-96ב.

(ה) המוכר או הרוכש רשאים לבקש מהמנהל, במועד הגשת ההצעה שהוגשה לפי סעיף 73, להקטין את השיעוריים הקבועים בסעיף קטן (ב)(1) או (2); הבקשה תהיה מנומתקת בכתב ויוצרפו לה מסמכים להוכחת סכום המס שיחול על המכירה; המנהל ייתן תשובה מנומתקת בכתב להקשה בסוגרת הדעתו בדבר סכום המס לפי סעיף 78(א), במועד הקבוע בסעיף האמור; הוראות סעיף 88 לא יחולו על החלטת המנהל לפי טעיף קטן זה.

סעיף 20 לחוק העיקרי – בטל. .2
ביטול סעיף 20

סעיף 47 לחוק העיקרי, בהגדלה "מדד", במקום "המתפרנס מדי עם מטעם" יבוא תיקון סעיף 47
"שפפרטמת" ובמקום "הכנסת" יבוא "הכנסת", והכל כפי שפורסם לאחרונה לפני היום שבו מדובר, מלבד אם היום נקוב בתאריך". .3

סעיף 51(2) לחוק העיקרי, במקומות "50% מן המחיר" יבוא "50% מהמחיר לעניין מס רבישה ו-40% מהמחיר לעניין מס שבח". .4

סעיף 52(2), במקומות "50% מהמחיר" יבוא "50% מהמחיר לעניין מס רבישה ו-40% מהמחיר לעניין מס שבח". .5

תיקון סעיף 73 לחוק העיקרי – .6

(1) במקומות סעיפים (א) עד (ד) יבוא:

"(א) המוכר זוכה במרקען ימסור למנחל, בתוך 40 ימים מיום המכירה, ההצעה שבה יפרט את כל אלה:

(1) פרטי הזכות;

(2) פרטי העסקה;

(3) התמורה بعد מכירת הזכות ותאריך מכירתה;

(4) התמורה بعد רכישת הזכות ותאריך רכישתה;

(5) הניכויים והתוספות שהוא טובע לעניין חישוב השבח;

(6) סכום המס המגיע ודרך חישובו;

(7) זכאות לפטור או להנחה מהמס החל.

(ב) העושה פעולה באיגוד מקרקעין ימסור למנחל, בתוך 40 ימים מיום עשיית הפעולה, ההצעה שבה יפרט את כל אלה:

(1) הפעולה שנעשתה;

- (2) תאריך עשיית הפעולה;
- (3) התמורה بعد הפעולה;
- (4) התמורה بعد רכישת הזכות באיגוד ותאריך רכישתה;
- (5) הניכויים והתוספות שהוא תובע לעניין חישוב השבח;
- (6) סכום המס המגיע ודרך חישובו;
- (7) זכאות לפטור מהמס החל;
- להצהרה יצורף מזמן של איגוד המקראין לסוף השנה שלפני יום עשיית הפעולה, ככל שהאיגוד חייב בעריכתו.
- (ג) הרוכש זכות במרקעין או זכות באיגוד מקרקעין ימסור למנהל, בתוך 40 ימים מיום הרכישה, הצהרה שבاهיפר את כל אלה:
- (1) פרטי הזכות;
- (2) פרטי העסקה;
- (3) התמורה بعد הזכות;
- (4) סכום המס המגיע, אם מגיע, ודרך חישובו;
- (5) זכאות לפטור מהמס החל;
- (6) פרטי כל הזכויות במרקעין וכלל הזכויות באיגודי מקרקעין שבידי האיגוד ושווים.
- (ד) מוכחה עשויה פעולה או רוכש באמו, לפי העניין, שלא פירט בהצהרתו את כל הפרטים הנדרשים לפי סעיפים קטנים (א) עד (ג), לפי העניין, יראוה, לעניין סעיף 82,/caill/ לא הגיש הצהרה; הוראה זו לא תחול אם שכנה המנהל כי הפרטים האמורים אינם מצויים בידיעת המצהיר; עשויה פעולה שלא צירף להצהרתו מזמן של איגוד המקראין כאמור בסעיף קטן (ב), יראוה, לעניין סעיף 82,/caill/ לא הגיש הצהרה, זולת אם יגייס מזמן כאמור ממועד אחר שהתייר לו המנהל או אם האיגוד הגיש מזמן כאמור לפי הוראות סעיף (א).
- (ד') הוראות סעיפיםKatנים (א)(1) עד (3), (ג)(1) עד (3) ו-(ד'), יחולו על המדיינה.”;
- (2) סעיף קטן (ז) – בטל.
7. **תיקון סעיף 55**
- (1) **במקום סעיף קטן (א) יבוא:**
- (א) נשתחה פעולה באיגוד מקרקעין, ימסור האיגוד למנהל, יחד עם ההצהרה שעשויה הפעולה או רוכש הזכות באיגוד חייב למסורה לפי סעיף 37(ב) או (ג) ונוסף עלייה, הצהרה שבאהיפר את כל אלה:
- (1) זכויותיו במרקעין וזכויותיו באיגוד מקרקעין אחר;
- (2) תיאור סוג הזכויות באיגוד;
- להודעה יצורף מזמן של האיגוד לסוף השנה שלפני יום עשיית הפעולה או يوم רכישת הזכות באיגוד, לפי העניין, ככל שהאיגוד חייב בעריכתו.”;
- (2) סעיף קטן (ב) – בטל.

(א) נמסרה למנהל הצהרת מוכר או עושה פעולה לפי סעיף 77(א) או (ב), יראו את ההצהרה כקביעת שב בידי אותו אדם (להלן – שומה עצמית), והמנהל ישלח למשור ההצהרה, בתוך 20 ימים מיום שנמסרה לו ההצהרה, הודעה בדבר סכום המשם שמשור ההצהרה חייב בו לפי ההצהרה; דין הودעה כאמור כדין שומה שנמסרה לגביה הודעת שומה לפי סעיף 86.

"שומה במכירת זכות במרקעין או בפועל באיגוד מקרקעין"

(ב) המנהל רשאי, בתוך שבוע וחודשים מיום שנמסרה לו ההצהרה, לבדוק אותה ולעשות אחת מכללה:

(1) לאשר את השומה עצמית;

(2) אם יש לו טעמים סבירים להניח שההצהרה אינה נכונה – לקבוע לפי מיטב שפיטתו כאמור בסעיף 79א, את יום המכירה, שווי המכירה, יום הרכישה, שווי הרכישה, סכום השבח, התוספות, הפטורים המותרים מהשבח על פי כל דין והמס החל; שומה לפי פסקה זו יכול שתיעשה בהתאם להסכם שנערך עם המוכר או עושה הפעולה, לפי העניין;

(3) אם שוכנע שנפלת בשומה כאמור בפסקה (1) או (2) טעות חשבון – לתקן, ביזמתו או לבקשת המוכר או עושה הפעולה; תיקן המנהל כאמור שומה שאושרה לפי פסקה (1), יוסיף לראות בה שומה עצמית.

(ג) הוראות סעיפים קטנים (א) ו(ב) יחולו, בשינויים המחייבים, גם על הצהרת רוכש זכות במרקעין או זכות באיגוד מקרקעין, לפי סעיף 73(ג)".

ביטול סעיף 79

.9 סעיף 79 לחוק העיקרי – בטל.

החלפת סעיף 79א

.10 במקומו סעיף 79א יבוא:

(א) נעשתה שומה לפי מיטב השפיטה לפי סעיף 78(ב)(ב) או (ג), יפרט המנהל, נוסף על הנימוקים לאי-אישור השומה העצמית, את הדרך שלפיה נעשתה השומה.

"הנמקה במידת השפיטה ומבחן זכות טיעון"

(ב) לא תיעשה שומה לפי מיטב השפיטה כאמור בסעיף קטן (א),anzi שניתנה לעושה הפעולה או לרוכש, לפי העניין, הזדמנות סבירה להשמיע את טענותיו."

.11 בסעיף 82 לחוק העיקרי, במקומות הסיפה החל במילימ"ש "לשומ את שווי הרכישה" יבוא "לקבוע לפי מיטב שפיטתו את יום המכירה, שווי המכירה, יום הרכישה, שווי הרכישה, סכום השבח ואת המס שאותו אדם חייב בו". תיקון סעיף 82

ביטול סעיף 83

.12 סעיף 83 לחוק העיקרי – בטל.

.13 בסעיף 85 לחוק העיקרי, האמור בו יסמן "(א)", בריש, במקומות "שנעשתה לפי הסעיפים 85, 79, 78 ו-82" יבוא "שנעשתה לפי סעיף 78(ב) או (ג) או לפי סעיף 82", במקומות "מיום שנעשתה" יבוא "מיום שאושרה כשמה עצמית או מיום שנקבעה שומה לפי מיטב השפיטה, לפי העניין", ואחריו יבוא:

"ב) הורשע מוכר זכות במרקעין, עושה פעולה באיגוד מקרקעין, רוכש זכות במרקעין או רוכש זכות באיגוד מקרקעין, בעבירה לפי סעיף 98, או הוטל עליו כופר כסף לפי סעיף 101, רשיי המנהל לפעול כאמור בסעיף קטן (א). בתוך התקופה המסתורית בתום שנה מיום הרשותה או מיום תשלום הcouper, לפי העניין, או עד תום התקופה הקבועה בסעיף קטן (א), לפי המואחה"

- 14. בסעיף 85 א' לחוק העיקרי, במקרים " שנעשתה שומה לפי סעיפים 78, 79 ו- 82 " יבואו " שאושרה בשומה עצמית או מיום שנעשתה שומה לפי מיטב השפיטה, לפי העניין".
- 15. בסעיף 86 לחוק העיקרי, במקרים " עשה המנהל שומה זמנית, שומה סופית או שומה חדשה " יבואו " אישר המנהל שומה עצמית או שעשה שומה לפי פרק זה".
- 16. במקרה סעיף 87 לחוק העיקרי יבואו:

.87. (א) היה אדם חולק על השומה רשאי הוא לבקש מהמנהל, בהודעת השגה, בכתב, לחזור ולעיין ולשנות את השומה; בקשה כאמור תפרש את הנימוקים להשגה על השומה, את סכום המס הנובע מהם ואת דרך חישובו (להלן – סכום המס שאינו שניי בחלוקת), ותוגש בתוך 30 ימים מיום שנמסרה לו הודעה השומה; הוכח להנחת דעתו של המנהל שהאדם חולק על השומה היה מנوع מלאגש את הבקשה בתוך המועד האמור משום שנעדר מן הארץ או היה חולה או מכל סיבה אחרת, רשאי הוא להאריך את המועד ככל שנראה סביר לפי הנסיבות.

(ב) לא הגיע אדם הצהרה לפי הוראות סעיף 37 והואוצה לו שומה לפי סעיף 82, יראו בהשגה על אותה שומה ורק הצהרה מפורטת, כאמור בסעיף 37, שהגיע לגבי העסקה או הפעולה.

(ג) בא המשיג על השומה שנערכה לו בידי הסכם עם המנהל, תותן השומה לפי זה ותומצא לו הודעה על המס שעליו לשלם.

(ד) המנהל ייתן למשיג את החלטתו המונומכת בכתב בתוך שמנה חודשים מיום שנמסרה לו הודעה ההשגה או בתוך 30 ימים מיום שאישר כי המשיג המציג את כל המסמכים והפרטים שנדרש להציגם, לפי המואה; המנהל יהיה רשי, מטעמים מיוחדים, להאריך את התקופה האמורה עד תום שנה מיום שנמסרה לו הודעה ההשגה.

(ה) על אף האמור בסעיף קטן (ד), על השגה שהוגשה על שומה שהועצה לפי סעיף 82, ייתן המנהל למשיג את החלטתו בתוך 12 חודשים מיום שקיבל את ההצהרה המפורטת כאמור בסעיף קטן (ב).

(ו) לא נתן המנהל את החלטתו למשиг במהלך התקופה האמורה בסעיפים קטנים (ד) או (ה), לפי העניין, לרבות התקופה שהוארכה, יראו את ההשגה כאיilo התקבלה.

(ז) לא יחולט המנהל לדחות את ההשגה, כולה או חלקה, בלי שניתנה למשיג הזדמנות סבירה להשמיע את טענותיו."

- תיקון סעיף 85 א'
- תיקון סעיף 86
- החלפת סעיף 87

- .17. בסעיף 89(ב) לחוק העיקרי, במקום הרישעה עד המיללים "לא להגדילה" יבוא "הוועדה רשותית לאשר את השומה, להפחיתה, להגדילה, לבטלה או להחליט בדרך אחרת כפי שתראה לנכון". תיקון סעיף 89
- .18. במקומות סעיף 59א לחוק העיקרי יבוא: החלפת סעיף 59א
- "תשולם לאחר סעיף 59א. חייב במס שקיבל הורעה בדבר סכום המס שהוא חייב בו לפי סעיף 78(א), ישלם את המס המגיע ממנו בתוך 60 ימים מיום המכירה או מיום הפעולה באיגוד המקרקעין, לפי העניין, ואם חלים על המכירה סעיפים 51 או 52 – במועד למסירתה ההורעה לפי סעיף 76".
- .19. בסעיף 91, במקומות סעיפים קטנים (א) ו(ב) יבוא: תיקון סעיף 91
- "(א) נסarra לאדם הורעת שומה לפי סעיף 86, חייב הוא, בתוך 15 ימים מיום מסירת הורעת השומה, לשלם את יתרת המס המגיע ממנו לפייה; הגיש השגה לפי סעיף 87 – ישלם את סכום המס שאינו שניי בחלוקת בתוך 30 ימים מיום מסירת ההורעה כאמור.
- (ב) נסarra לאדם החלטה בהשגה לפי סעיף 87, ישלם את סכום המס המגיע ממנו לפייה בתוך 15 ימים מיום שנסarra לו ההחלטה; הגיש ערך לפי סעיף 88 – ישלם את סכום המס שאינו שניי בחלוקת בתוך 30 ימים מיום שנסarra לו ההחלטה.
- (ב1) ניתנה החלטה של ועדת ערך לפי סעיף 89, ישולם סכום המס המגיע לפי ההחלטה בתוך 45 ימים מיום שניתנה, זולת אם קבוע בית המשפט העליון אחרת.
- (ב2) ניתן פסק דין של בית המשפט העליון בערעור לפי סעיף 90, ישולם סכום המס המגיע לפי פסק הדין בתוך 15 ימים מיום שניתן".
- .20. בסעיף 94 לחוק העיקרי, במקומות סעיפים קטנים (א) ו(ב) יבוא: תיקון סעיף 94
- "(א) על סכומי מס, לרבות סכום מס שאינו שניי בחלוקת, שלא שולמו בתוך 60 ימים מיום המכירה או מיום הפעולה באיגוד המקרקעין, לפי העניין, יווספו, החל ביום שלאחר תום התקופה האמורה עד יום התשלום, הפרשי הצמדה וריבית, גם אם חלים על המכירה או על הפעולה סעיפים 5(ב)(1), 51 או 52.
- (ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יהולו לגבי התקופה שעד המועד שנקבע בסעיף 91(א) לתשלום המס, אם ההפרש שבין סכום המס שנקבע בשומה לפי סעיף 78(ב)(2) לבין סכום המס ששולם לפי ההורעה בדבר סכום המס שאדם חייב בו לפי סעיף 78(א), אינו עולה על 10%."
- .21. במקומות סעיף 94א לחוק העיקרי יבוא: החלפת סעיף 94א
- "קנס על אי-הגשת 94א. (א) לא הגיש אדם הערכה או ההורעה במועד שנקבע בסעיפים כמפורט להלן, יוטל עליון, بعد כל שבועיים של פיגור, קנס בסכום כמפורט להלן:
- (1) בסעיפים 73 ו- 76 – 250 שקלים חדשים;
 - (2) בסעיפים 74 ו- 75 – 200 שקלים חדשים;
- הסכוםים האמורים יתואמו אחת לשנה, ב-16 בינוואר, לפי שיעור עליית המדי שיפורסם בחודש ינואר 2011; הסכומים שתואמו כאמור ייעוגלו לסכום הקרוב שהוא מכפלה של 10 שקלים חדשים.

(ב) המנהל רשי, אם הוכח להנחת דעתו כי האיחור היה
מנסיבות מוצדקות, לפטור אותו מתשלום הקנס לפי סעיף
קיטן (א), כולם או חלקו".

- | | |
|---|---|
| <p>.22. בסעיף 94 ג' לחוק העיקרי, במקומם "סעיפים 94 או 94ב" יבוא "סעיף 94".</p> <p>.23. בסעיף 95 לחוק העיקרי, אחרי סעיף קיטן (ג) יבוא:
"(ג) על קנס שהוטל לפי סעיפים קיטנים (א) או (ב), יווספו הפרשי הצמדה וריבית מותם
15 ימים מהיום שבו נמסרה לニישום הודעה על הטלתו של הקנס, עד מועד תשלום
הकנס, ויראו את הקנס בסוג חיוב לעניין סעיף 94ד".</p> <p>.24. בסעיף 111, במקום "למעט הסמכות" יבוא "למעט הסמכות להאריך את התקופה לפי
סעיף 87(ד), הסמכות".</p> <p>.25. תחילתו של חוק זה ביום כ"ה באדר ב' התשע"א (31 במרץ 2011), והוא יחול לגבי מכירות
זכות במרקעין או פוליה באיגוד מקרקעין, שנעשתה החל ביום האמו.</p> | <p>תיקון סעיף 94</p> <p>תיקון סעיף 95</p> <p>תיקון סעיף 111</p> <p>תחילה ותחולת</p> |
|---|---|

יובל שטייניץ
שר האוצר

בניימין נתניהו
ראש הממשלה

ראובן ריבליין
יוושב ראש הכנסת

שמעון פרס
נשיא המדינה