

ה. הממשלה קיבלה שתי החלטות במסגרת צעדיה לפתרון מצוקת הדיור:-

א. ההחלטה האחת – באמצעות שינוי הוראת המס לצורך הגדלת היצע הדירות בשוק הנדל"ן:-

1. להורות לשר האוצר להפיץ תזכיר חוק לפיו:

1.1 יתוקן חוק מיסוי מקרקעין (הגדלת היצע של דירות מגורים - הוראת שעה) התשע"א-2011 (להלן-הוראת השעה), כך שיורחב הפטור ממס שבח הניתן בהתאם לסעיף 6 להוראת השעה, באופן הבא:

1.1.1 מעבר לקבוע בהוראת השעה, בתקופה הקובעת כהגדרתה בסעיף 6 להוראת השעה, ינתן פטור ממס שבח גם בעת מכירת דירת מגורים שאינה דירת מגורים מזכה, כמשמעותה בפרק חמישי 1 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963 (להלן – דירת מגורים מזכה, החוק), מאחר שלא שימשה למגורים כנדרש בהגדרת "דירת מגורים מזכה" שבחוק, ובלבד שהדירה תותאם למגורים, שיעשה בה שימוש למגורים במהלך שנתיים שלאחר המכירה לפחות, ושיבוטל ההיתר לשימוש חורג בדירה (להלן – התנאים המזכים). בנוסף, תתוקן הוראת השעה כך שתאפשר מתן פטור לדירה כאמור, פעם אחת נוספת מעבר למספר הפעמים המירבי הקבוע בסעיף 6(ג) להוראת השעה.

1.1.2 פטור כאמור בסעיף 1.1.1 לעיל יהיה מותנה עד חלוף שנתיים מיום המכירה, וינתן בתום התקופה האמורה, בכפוף להתקיימותם של התנאים המזכים. בהתאם לכך, יחויב מוכר זכות בדירת מגורים כאמור בתשלום מס השבח, כל עוד לא התקיימו התנאים המזכים למתן הפטור, ויהיה זכאי להחזר עם התקיימותם. לחלופין יהיה רשאי המוכר להפקיד ערובה להבטחת תשלום כאמור להנחת דעתו של מנהל רשות המסים.

1.2 יתוקן פרק חמישי 1 לחוק, כך שהחל מיום 1.1.2013 יבוטל סעיף 49ב(1) לחוק, ובמקומו ייקבע כדלקמן:

1.2.1 מוכר דירת מגורים מזכה שבבעלותו יותר מדירת מגורים אחת בישראל ובאזור, יהיה זכאי לפטור ממס שבח בשל התקופה שהיו בבעלותו מספר דירות כאמור, בגין דירה אחת בלבד בכל תקופת זמן נתונה, לפי בחירתו בעת מכירת דירה, וכל יתר הדירות שהיו בבעלותו באותה תקופה יחויבו במס שבח בגין תקופה זו בעת מכירתן, בכפוף לסעיף 1.3 להלן.

1.2.2 לא ינתן פטור כאמור בסעיף 1.2.1 בעת מכירת דירה, אם טרם חלפו 18 חודשים מיום שקיבל המוכר פטור לפי הסעיף האמור, בגין דירה אחרת שמכר.

1.2.3 לא יחול שינוי בכל הקשור לפטור לדירת מגורים מזכה יחידה, לפי סעיף 49ב(2), 49ג ו-49 לחוק.

1.3 יתוקן פרק חמישי 1 לחוק, כך שייקבע בו כי החל מיום 1.1.2013 -

1.3.1 בעת מכירת דירת מגורים מזכה שהייתה דירת מגורים מזכה נכון ליום 31.12.2012, לא תכלול תקופת השבח החייב את התקופה שמיום רכישת הדירה ועד תחילתו של תיקון החוק (להלן - המועד הקובע). בהתאם לכך, ישולם בעת מכירה של דירה כאמור מס שבח בשיעור יחסי, בהתאם ליחס שבין תקופת השבח החייב ובין מלוא תקופת ההחזקה בדירה, מיום רכישתה ועד יום מכירתה.

1.3.2 בעת מכירת דירת מגורים אשר לא היתה דירת מגורים מזכה ביום 31.12.2012, תכלול תקופת השבח החייב את התקופה שמיום רכישת הדירה ועד למועד הקובע, לפחות, ובכל מקרה לא ינתן פטור ממס לגבי תקופה זו.

1.4 יתוקן סעיף 49 לחוק, כך שבמקום האמור בו, ייקבע הסדר לפיו ינתן פטור ממס שבח בעת מכירת דירה (להלן – הדירה הנמכרת), ולא יותר מפעם אחת למוכר אחד, בהתקיים התנאים המצטברים הבאים:

1.4.1 המוכר מכר דירה אחת, או שתיים, בתוך שנים עשר החודשים שקדמו למכירה (להלן – המכירות הקודמות).

1.4.2 התמורה בגין המכירות הקודמות, בצירוף תמורת הדירה הנמכרת, לא עלתה על 2.2 מיליון ₪ (להלן – סך התמורות).

1.4.3 המוכר רכש בשנה שלפני מכירת הדירה הנמכרת, או ירכוש בשנה שלאחר מכירתה, דירה אחרת בישראל או באזור, בסכום השווה ל-90% לפחות מסך התמורות, ודירה זו תהיה דירת מגורים יחידה בבעלותו של המוכר משך 6 שנים לפחות מיום רכישתה או מיום מכירת הדירה הנמכרת, לפי המאוחר מביניהם.

לעניין סעיף זה -

"האזור" - כהגדרתו בסעיף 16 לחוק.

2. תזכיר החוק יופץ לצורך קבלת הערות, למשך תקופה של 8 ימים, ומיד לאחר מכן יובא לאישור ועדת השרים לענייני חקיקה, שמוסמכת בזה לדון בטיטת החוק, לאשר אותה על דעת הממשלה ולהגישה מיד לכנסת.

3. לבקש מועדת הכנסת, בהתאם לסעיף 113(ג) לתקנון הכנסת, לפטור מחובת הנחה את הצעת החוק לפני הדיון בקריאה הראשונה.

ב. ההחלטה השנייה – תכנית למתן מענקים וסבסוד פיתוח לזכאים לרכישת דירות חדשות בבניה רוויה ובבניה עצמית רוויה:-

1. לאשר מתן מענקים וסבסוד הוצאות פיתוח לזכאי משרד הבינוי והשיכון הרוכשים דירה חדשה בבניה רוויה ובבניה עצמית רוויה ביישובים שיקבעו לפי סעיף 3, בסכומים ובתנאים אלה:

א. מענק מותנה בסך 60,000 ₪ אשר יינתן לזכאי משרד הבינוי והשיכון. מענק זה יינתן לרכישת דירה חדשה מיזם או מקבלן בבניה רוויה ולבנייה עצמית רוויה, הן במיזם הנבנה על מקרקעי ישראל והן במיזם הנבנה על קרקע בבעלות פרטית. המענק מותנה בהחזקה בזכויות בדירה במשך 10 שנים ממועד קבלת החזקה בדירה נשוא המענק או בדירה חליפית, הנמצאת ביישובים בהם ניתן או יינתן מענק כאמור, והכול על-פי כללי המשרד שייקבעו בתיאום עם האוצר.

לא תינתן אפשרות לצרף זכאויות לרכישת דירה על ידי זכאים שונים.

ב. תוספת של סבסוד הוצאות פיתוח, בנוסף לסבסוד הוצאות הפיתוח הניתן בחלק מהיישובים במסגרת החלטות ממשלה קודמות התקפות למועד קבלת החלטה זו בשיעור של 50% (או שיתקבלו בעתיד בעניין זה), וסבסוד הוצאות פיתוח ביישובים שלא נכללים בהחלטות ממשלה כאמור (להלן: "תוספת הסבסוד"), בשיעור המפורט כדלקמן, וזאת בגין רכישת דירה חדשה מקבלן או יזם בבניה רוויה ובבנייה עצמית רוויה, הנבנית על קרקע המשווקת ומפותחת על ידי המדינה בלבד והכול על-פי אמות המידה שייקבעו לפי סעיף 3 להחלטה זו בכפוף לכל דין:

1. סך של עד 25% מאומדן הוצאות הפיתוח לדירה, במקרה בו אומדן הפיתוח הממוצע לדירה במיזם אינו עולה על 100,000 ₪.

2. סך של עד 35% מאומדן הוצאות הפיתוח לדירה, במקרה בו אומדן הפיתוח הממוצע לדירה במיזם עולה על 100,000 ₪.

תוספת הסבסוד תוחזר למוכר הדירה בהתאם למספר הדירות במיזם אשר נמכרו לזכאי משרד הבינוי והשיכון, בכפוף להוכחת המוכר כי הדירות נמכרו לזכאי משרד הבינוי והשיכון, הכול על-פי כללי המשרד, ובכפוף להוצאת טופסי 4 לדירות שנמכרו לזכאים תוך פרק זמן שייקבע בכללי משרד הבינוי והשיכון בהסכמה עם משרד האוצר.

2. התכנית תופעל החל מיום קבלת החלטת ממשלה כאמור בסעיף 3.

לקראת אישור התקציב לשנת 2013, ייבחן המשך הפעלת התכנית לאור בדיקת עלות-תועלת של התכנית שיערכו משרד הבינוי והשיכון ומשרד האוצר.

3. שר הבינוי והשיכון יביא להחלטת הממשלה הצעה לפי פרק כ"ו לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009-2010), התשס"ט-2009 לצורך הכרזה על אזור עדיפות לאומית לעניין החלטה זו והיישובים שיכללו במסגרת.