

(ז) על אף הוראות סעיף 275(א1) לחוק העיקרי, בנוסחו בסעיף 34(2) לחוק זה, אישור לעסקה לפי אותו סעיף יינתן עד תום שישה חודשים מיום התחילה, באסיפה הכללית הראשונה לאחר יום התחילה או עד תום שלוש שנים ממועד האישור הקודם, לפי המאוחר.

יעקב נאמן
שר המשפטים

בנימין נתניהו
ראש הממשלה

ראובן ריבלין
יושב ראש הכנסת

שמעון פרס
נשיא המדינה

חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 70), 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 מהוראות סעיף קטן (א), במכירת זכות במקרקעין שתמורתה נקבעה בכסף בלבד, ואינה דירת מגורים מזכה שהתבקש בשלה פטור לפי פרק חמישי 1, יהיה הרוכש חייב להעביר למנהל תשלום על חשבון המס שהמוכר חייב בו, בשיעורים כמפורט להלן מהתמורה שנקבעה בהסכם ביניהם (בסעיף זה – מקדמה):

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

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

(ג) סכום על חשבון המקדמה כאמור בסעיף קטן (ב), יועבר למנהל מכל תשלום שעל הרוכש לשלם למוכר על פי המועדים שנקבעו בחוזה ביניהם, לאחר ששולמו למוכר 40% מהתמורה; עלה סך התשלום ששילם הרוכש למוכר על 40% מהתמורה במסגרת תשלום שעל הרוכש לשלם למוכר במועד מסוים, יועבר למנהל אותו חלק מהתשלום העולה על 40% הכל עד גובה המקדמה.

(ד) על תשלום מקדמה יחולו הוראות אלה:

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

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

(3) (א) היתה המקדמה גבוהה מסכום המס שהמוכר חייב בו לפי שומה שנעשתה לפי הוראות סעיף 78(ב)(1) או (2), על פי החלטה של המנהל בהשגה שניתנה לפי סעיף 87 או על פי החלטה של ועדת ערר שניתנה לפי סעיף 89, יוחזר עודף הסכום למוכר, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום התשלום על ידי הרוכש עד יום ההחזר.

* התקבל בכנסת ביום א' באדר ב' התשע"א (7 במרס 2011); הצעת החוק ודבריו הסבר פורסמו בהצעות חוק הממשלה – 541 מיום י' בחשוון התשע"א (18 באוקטובר 2010), עמ' 6, עמ' 93.
5 ס"ח התשכ"ג, עמ' 156; התשע"א, עמ' 163.

(ב) שוכנע המנהל כי מכירת זכות במקרקעין לא הושלמה בשל נסיבות התלויות במוכר בלבד, באופן שהחזקה במקרקעין לא נמסרה לרוכש או לא ניתנה לפקודתו כמתחייב לפי הסכם המכירה, רשאי הרוכש לבקש מהמנהל כי סכום המקדמה שלא הוחזר למוכר לפי הוראות פסקת משנה (א) יוחזר לו בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום התשלום על ידי הרוכש עד יום ההחזר; אין באמור כדי לפגוע בזכויות הצדדים להסכם לפי כל דין;

(4) לעניין הוראות סעיף 16, יראו את תשלום המקדמה כאילו שולם המס שחייב בו המוכר ובלבד שהמקדמה, כולה או חלקה, לא הוחזרה לרוכש לפי הוראות פסקה (3)(ב);

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

(ה) המוכר או הרוכש רשאים לבקש מהמנהל, במועד הגשת ההצהרה שהוגשה לפי סעיף 73, להקטין את השיעורים הקבועים בסעיף קטן (ב)(1) או (2); הבקשה תהיה מנומקת בכתב ויצורפו לה מסמכים להוכחת סכום המס שיחול על המכירה; המנהל ייתן תשובה מנומקת בכתב לבקשה במסגרת הודעתו בדבר סכום המס לפי סעיף 78(א), במועד הקבוע בסעיף האמור; הוראות סעיף 88 לא יחולו על החלטת המנהל לפי סעיף קטן זה;

2. סעיף 20 לחוק העיקרי – בטל. ביטול סעיף 20
3. בסעיף 47 לחוק העיקרי, בהגדרה "מדר", במקום "המתפרסם מדי פעם מטעם" יבוא "שמפרסמת" ובמקום "הכנסת" יבוא "הכנסת, והכל כפי שפורסם לאחרונה לפני היום שבו מדובר, זולת אם היום נקוב בתאריך". תיקון סעיף 47
4. בסעיף 51(2) לחוק העיקרי, במקום "50% מן המחיר" יבוא "50% מהמחיר לעניין מס רכישה ו-40% מהמחיר לעניין מס שבח". תיקון סעיף 51
5. בסעיף 52(2), במקום "50% מהמחיר" יבוא "50% מהמחיר לעניין מס רכישה ו-40% מהמחיר לעניין מס שבח". תיקון סעיף 52
6. בסעיף 73 לחוק העיקרי – תיקון סעיף 73

(1) במקום סעיפים קטנים (א) עד (ד) יבוא:

"(א) המוכר זכות במקרקעין ימסור למנהל, בתוך 40 ימים מיום המכירה, הצהרה שבה יפרט את כל אלה:

- (1) פרטי הזכות;
- (2) פרטי העסקה;
- (3) התמורה בעד מכירת הזכות ותאריך מכירתה;
- (4) התמורה בעד רכישת הזכות ותאריך רכישתה;
- (5) הניכויים והתוספות שהוא תובע לעניין הישוב השבח;
- (6) סכום המס המגיע ודרך חישובו;
- (7) זכאות לפטור או להנחה מהמס החל.

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

- (1) הפעולה שנעשתה;

- (2) תאריך עשיית הפעולה;
- (3) התמורה בעד הפעולה;
- (4) התמורה בעד 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 מאזן של איגוד המקרקעין לסוף השנה שלפני יום עשיית הפעולה, ככל שהאיגוד חייב בעריכתו.

(ג) הרוכש זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין ימסור למנהל, בתוך 40 ימים מיום הרכישה, הצהרה שבה יפרט את כל אלה:

- (1) פרטי הזכות;
- (2) פרטי העסקה;
- (3) התמורה בעד הזכות;
- (4) סכום המס המגיע, אם מגיע, ודרך חישובו;
- (5) זכאות לפטור מהמס החל;
- (6) פרטי כלל הזכויות במקרקעין וכלל הזכויות באיגודי מקרקעין שבידי האיגוד ושוויים.

(ד) מוכר, עושה פעולה או רוכש כאמור, לפי העניין, שלא פירט בהצהרתו את כל הפרטים הנדרשים לפי סעיפים קטנים (א) עד (ג), לפי העניין, יראוהו, לעניין סעיף 82, כאילו לא הגיש הצהרה; הוראה זו לא תחול אם שוכנע המנהל כי הפרטים האמורים אינם מצויים בידיעת המצהיר; עושה פעולה שלא צירף להצהרתו מאזן של איגוד המקרקעין כאמור בסעיף קטן (ב), יראוהו, לעניין סעיף 82, כאילו לא הגיש הצהרה, זולת אם יגיש מאזן כאמור במועד אחר שהתיר לו המנהל או אם האיגוד הגיש מאזן כאמור לפי הוראות סעיף 75(א).

(ד) הוראות סעיפים קטנים (א)(1) עד (3), (ג)(1) עד (3) ו-(ד), יחולו על המדינה;

(2) סעיף קטן (ז) – בטל.

7. בסעיף 75 לחוק העיקרי –

(1) במקום סעיף קטן (א) יבוא:

“(א) נעשתה פעולה באיגוד מקרקעין, ימסור האיגוד למנהל, יחד עם ההצהרה שעושה הפעולה או רוכש הזכות באיגוד חייב למסרה לפי סעיף 73(ב) או (ג) ונוסף עליה, הצהרה שבה יפרט את כל אלה:

- (1) זכויותיו במקרקעין וזכויותיו באיגוד מקרקעין אחר;
- (2) תיאור סוגי הזכויות באיגוד;

להודעה יצורף מאזן של האיגוד לסוף השנה שלפני יום עשיית הפעולה או יום רכישת הזכות באיגוד, לפי העניין, ככל שהאיגוד חייב בעריכתו;

(2) סעיף קטן (ב) – בטל.

78. (א) נמסרה למנהל הצהרת מוכר או עושה פעולה לפי סעיף 73(א) או (ב), יראו את ההצהרה כקביעת שבח בידי אותו אדם (להלן – שומה עצמית), והמנהל ישלח למוסר ההצהרה, בתוך 20 ימים מיום שנמסרה לו ההצהרה, הודעה בדבר סכום המס שמוסר ההצהרה חייב בו לפי ההצהרה; דין הודעה כאמור כדין שומה שנמסרה לגביה הודעת שומה לפי סעיף 86.

(ב) המנהל רשאי, בתוך שמונה חודשים מיום שנמסרה לו ההצהרה, לבדוק אותה ולעשות אחת מאלה:

”שומה במבירת זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד מקרקעין

(1) לאשר את השומה העצמית;

(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 שנפלה בשומה כאמור בפסקה (1) או (2) טעות חשבון – לתקנה, ביוזמתו או לבקשת המוכר או עושה הפעולה; תיקן המנהל כאמור שומה שאושרה לפי פסקה (1), יוסיפו לראות בה שומה עצמית.

(ג) הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב) יחולו, בשינויים המחויבים, גם על הצהרת רוכש זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין, לפי סעיף 73(ג).”

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

”הנמקה במיטב השפיטה ומתן זכות טיעון

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

11. בסעיף 82 לחוק העיקרי, במקום הסיפה החל במילים ”לשום 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.”

13. בסעיף 85 לחוק העיקרי, האמור בו יסומן “(א)”, ברישה, במקום “שנעשתה לפי הסעיפים 78, 79 ו-82” יבוא “שנעשתה לפי סעיף 78(ב) או (ג) או לפי סעיף 82”, במקום “מיום שנעשתה” יבוא “מיום שאושרה כשומה עצמית או מיום שנקבעה שומה לפי מיטב השפיטה, לפי העניין”, ואחריו יבוא:

- "(ב) הורשע מוכר זכות במקרקעין, עושה פעולה באיגוד מקרקעין, רוכש זכות במקרקעין או רוכש זכות באיגוד מקרקעין, בעבירה לפי סעיף 98, או הוטל עליו כופר כסף לפי סעיף 101, רשאי המנהל לפעול כאמור בסעיף קטן (א). בתוך התקופה המסתיימת בתום שנה מיום ההרשעה או מיום תשלום הכופר, לפי העניין, או עד תום התקופה הקבועה בסעיף קטן (א), לפי המאוחר"
14. בסעיף 85א לחוק העיקרי, במקום "שנעשתה שומה לפי סעיפים 78, 79 ו-82" יבוא "שאושרה כשומה עצמית או מיום שנקבעה שומה לפי מיטב השפיטה, לפי העניין". תיקון סעיף 85א
15. בסעיף 86 לחוק העיקרי, במקום "עשה המנהל שומה זמנית, שומה סופית או שומה חדשה" יבוא "אישר המנהל שומה עצמית או שעשה שומה לפי פרק זה". תיקון סעיף 86
16. במקום סעיף 87 לחוק העיקרי יבוא:
"השגה 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 שנוי במחלוקת), ותוגש בתוך 30 ימים מיום שנמסרה לו הודעת השומה; הוכח להנחת דעתו של המנהל שהאדם החולק על השומה היה מנוע מלהגיש את הבקשה בתוך המועד האמור משום שנעדר מן הארץ או היה חולה או מכל סיבה סבירה אחרת, רשאי הוא להאריך את המועד ככל שנראה סביר לפי הנסיבות.
- (ב) לא הגיש אדם הצהרה לפי הוראות סעיף 73 והוצאה לו שומה לפי סעיף 82, יראו כהשגה על אותה שומה רק הצהרה מפורטת, כאמור בסעיף 73, שהגיש לגבי העסקה או הפעולה.
- (ג) בא המשיג על השומה שנערכה לו לידי הסכם עם המנהל, תתוקן השומה לפי זה ותומצא לו הודעה על המס שעליו לשלם.
- (ד) המנהל ייתן למשיג את החלטתו המנומקת בכתב בתוך שמונה חודשים מיום שנמסרה לו הודעת ההשגה או בתוך 30 ימים מיום שאישר כי המשיג המציא את כל המסמכים והפרטים שנדרש להמציאם, לפי המאוחר; המנהל יהיה רשאי, מטעמים מיוחדים, להאריך את התקופה האמורה עד תום שנה מהיום שנמסרה לו הודעת ההשגה.
- (ה) על אף האמור בסעיף קטן (ד), על השגה שהוגשה על שומה שהוצאה 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 למשיג במהלך התקופה האמורה בסעיפים קטנים (ד) או (ה), לפי העניין, לרבות תקופה שהוארכה, יראו את ההשגה כאילו התקבלה.
- (ז) לא יחליט המנהל לדחות את ההשגה, כולה או חלקה, בלי שניתנה למשיג הזדמנות סבירה להשמיע את טענותיו"

17. בסעיף 89(ב) לחוק העיקרי, במקום הרישה עד המילים "לא להגדילה" יבוא "הוועדה רשאית לאשר את השומה, להפחיתה, להגדילה, לבטלה או להחליט בדרך אחרת כפי שתראה לנכון".
18. במקום סעיף 90א לחוק העיקרי יבוא:
 "תשלום לאחר 90א. חייב במס שקיבל הודעה 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 למסירת ההודעה לפי סעיף 76".
19. בסעיף 91, במקום סעיפים קטנים (א) ו-(ב) יבוא:
 "(א) נמסרה לאדם הודעת שומה לפי סעיף 86, חייב הוא, בתוך 15 ימים מיום מסירת הודעת השומה, לשלם את יתרת המס המגיעה ממנו לפיה; הגיש השגה לפי סעיף 87 – ישלם את סכום המס שאינו שנוי במחלוקת בתוך 30 ימים מיום מסירת ההודעה כאמור
 (ב) נמסרה לאדם החלטה בהשגה לפי סעיף 87, ישלם את סכום המס המגיע ממנו לפיה בתוך 15 ימים מיום שנמסרה לו ההחלטה; הגיש ערר לפי סעיף 88 – ישלם את סכום המס שאינו שנוי במחלוקת בתוך 30 ימים מיום שנמסרה לו ההחלטה.
 (ב1) ניתנה החלטה של ועדת ערר לפי סעיף 89, ישולם סכום המס המגיע לפי ההחלטה בתוך 45 ימים מיום שניתנה, זולת אם קבע 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, במקום סעיפים קטנים (א) ו-(ב) יבוא:
 "(א) על סכומי מס, לרבות סכום מס שאינו שנוי במחלוקת, שלא שולמו בתוך 60 ימים מיום המכירה או מיום הפעולה באיגוד המקרקעין, לפי העניין, ייוספו, החל ביום שלאחר תום התקופה האמורה עד יום התשלום, הפרשי הצמדה וריבית, גם אם חלים על המכירה או על הפעולה סעיפים 5(ב1), 51 או 52.
 (ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו לגבי התקופה שעד המועד שנקבע בסעיף 91(א) לתשלום המס, אם ההפרש שבין סכום המס שנקבע בשומה לפי סעיף 78(ב2) לבין סכום המס ששולם לפי ההודעה בדבר סכום המס שאדם חייב בו לפי סעיף 78(א), אינו עולה על 10%".
21. במקום סעיף 94א לחוק העיקרי יבוא:
 "קנס על אי-הגשת 94א. (א) לא הגיש אדם הצהרה או הודעה במועד שנקבע הצהרה או הודעה בסעיפים כמפורט להלן, יוטל עליו, בעד כל שבועיים של פיגור, קנס בסכום כמפורט להלן:
 (1) בסעיפים 73 ו-76 – 250 שקלים חדשים;
 (2) בסעיפים 74 ו-75 – 200 שקלים חדשים;
 הסכומים האמורים יתואמו אחת לשנה, ב-16 בינואר, לפי שיעור עליית המדד שיפורסם בחודש ינואר של אותה שנה לעומת המדד שפורסם בחודש ינואר 2011; הסכומים שתואמו כאמור יעוגלו לסכום הקרוב שהוא מכפלה של 10 שקלים חדשים.

- (ב) המנהל רשאי, אם הוכח להנחת דעתו כי האיחור היה מנסיבות מוצדקות, לפטור אותו מתשלום הקנס לפי סעיף קטן (א), כולו או חלקו.
22. בסעיף 94 לחוק העיקרי, במקום "סעיפים 94 או 94ב" יבוא "סעיף 94ב". תיקון סעיף 94
23. בסעיף 95 לחוק העיקרי, אחרי סעיף קטן (ג) יבוא: תיקון סעיף 95
- "(ג) על קנס שהוטל לפי סעיפים קטנים (א) או (ב), ייוספו הפרשי הצמדה וריבית מתום 15 ימים מהיום שבו נמסרה לנישום הודעה על הטלתו של הקנס, עד מועד תשלום הקנס, ויראו את הקנס כסוג חיוב לעניין סעיף 94ד".
24. בסעיף 111, במקום "למעט הסמכות" יבוא "למעט הסמכות להאריך את התקופה לפי סעיף 87(ד), הסמכות". תיקון סעיף 111
25. תחילתו של חוק זה ביום כ"ה באדר ב' התשע"א (31 במרס 2011), והוא יחול לגבי מכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד מקרקעין, שנעשתה החל ביום האמור. תחילה ותחולה

יובל שטייניץ
שר האוצר

בנימין נתניהו
ראש הממשלה

ראובן ריבלין
יושב ראש הכנסת

שמעון פרס
נשיא המדינה