י"ח בכסלו התשע"ד
21 בנובמבר 2013

המ. 2013-2527

1. שם החוק המוצע

חוק לתיקון חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה),(תיקון מס') התשע"ד-2013.

1. עיקרי החוק המוצע והצורך בו

כללי

בתיקון מס' 70 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 להלן –החוק) נוספו סעיפים 15(ב) עד (ה) לחוק, לפיהם נקבע מנגנון המטיל על רוכש זכות במקרקעין חובת תשלום מקדמה על חשבון מס השבח שבו חייב המוכר (להלן-המקדמה).

בהתאם למנגנון שנקבע בסעיפים האמורים, עם תשלום המקדמה על-ידי הרוכש, יוכל הרוכש לקבל אישור לענין מס שבח לרישום הזכויות שרכש על שמו בפנקס המקרקעין.

מנגנון המקדמה היווה כלי חדשני אשר זרז את מתן האישורים לרישום הזכויות בפנקסי המקרקעין, אולם עורר ביקורת לענין יישום התהליך.

בעקבות זאת, הוחלט במסגרת החוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב-2011[[1]](#footnote-2), (להלן – החוק לשינוי נטל המס) לתחום את תוקפם של סעיפים 15(ב) עד(ה) לחוק עד לתאריך ה – 1 באפריל 2013, זאת על מנת לאפשר לשר האוצר ולרשות המסים (להלן-הרשות) לעמוד על הבעיות ולתקן את הדרוש .

בנוסף, במסגרת סעיף 9(ב) לחוק לשינוי נטל המס, ניתנה האפשרות לשר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, להאריך את תוקפם של סעיפים 15(ב) עד(ה) בצו לתקופות נוספות (בדרך של דחיית ביטולם).

שר האוצר האריך את תחולתם של סעיפים 15 (ב) עד(ה) לחוק פעמיים, באמצעות צו לשינוי נטל המס(תיקוני חקיקה)(דחיית מועד לעניין סעיף 15 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)), התשע"ג – 2013[[2]](#footnote-3), עד לתאריך ה- 1 בינואר 2014.

בעקבות יישום חובת תשלום המקדמות ע"י הרוכש, התקצר זמן הנפקת אישור תשלום מס שבח לרוכש בצורה דרמטית, דבר המאפשר לרוכש להשלים את העסקה ולרשום את זכויותיו בפנקס המקרקעין תוך פרק זמן קצר משמעותית מבעבר. יודגש כי הנפקת האישור תוך פרק זמן קצר מגשימה את החלטת הממשלה מס' 2054 (מיום ה- 15 ביולי 2010), בנושא ייעול תהליכי עשיית עסקים וייעול תהליך רישום נכסים.

הצעת חוק זו באה לעגן את הסדר תשלום המקדמות ע"י הרוכש ולשמר את היתרונות שנוצרו מיישום המתווה הקודם ומאידך באה לתת מענה לביקורת שהתעוררה עם הזמן בנושאים השונים, וזאת תוך מתן פיתרון ומענה הולם לבעיות אלו.

לפסקה 1(2)

מכיוון ששיעור מס שבח החל על חברות הינו בהתאם לסעיף 126(א) לפקודת מס הכנסה(נוסח חדש) התשכ"א-1961 (להלן - הפקודה), זאת ללא חלוקה לינארית של השבח, כפי שקיים אצל מוכר שהינו יחיד, מוצע לקבוע כי המקדמה שתחול על חבר בני אדם תהא בשיעור של 7.5%.

לפסקה1(3)

לעיתים הרוכש מעביר כבר במועד החתימה או בסמוך לכך מקדמה. בכדי למנוע מצב של דיווח על מקדמה בטרם המוכר דיווח על המכירה, מוצע כי המועד לדיווח על המקדמה יהיה המאוחר מבין העברת תשלום מעבר ל- 40% מהתמורה או שישים ימים מיום המכירה.

כמו כן,כאשר מכירת הזכות במקרקעין או פעולה באיגוד במקרקעין נתונות למיסוי על פי חלק ב' לפקודה, הרי שהמוכר יהא זכאי לפטור ממס שבח בהמציאו אישור מאת פקיד השומה בהתאם לסעיף 50 לחוק. על מנת ליתן למוכר שהות מספקת להמציא את האישור כאמור, מוצע לקבוע כי המקדמה תועבר רק לאחר תשלום של 80% מהתמורה, ובמקביל לבטל את הוראת סעיף 15(ד)(5)לחוק.

לפסקה 1(4)

מוצע כי במידה ובקשתו של המוכר או הקונה להפחתת המקדמה לא נענתה תוך 20 ימים ממועד הגשתה, הרי שיראו אותה כנתקבלה, ובהמשך לאמור יינתן לרוכש אישור לפי סעיף 16 לעניין מס שבח. כמו כן מוצע להקנות למנהל את הסמכות להקטין את המקדמה מיוזמתו.

לפסקה 1(5)

מוצע להוסיף סעיף קטן חדש, סעיף (ה1), לפיו תינתן אפשרות למוכר או לקונה אשר בקשתם להקטנת המקדמה נדחתה, להגיש בקשה לעיון חוזר בבקשתם, אשר תידון בפני מנהל משרד מיסוי מקרקעין האזורי, וזאת בהתאם למועדים המפורטים בסעיף.

לסעיף קטן (ה2) –

מוצע כי מי שדן בבקשה להקטנת המקדמה, לא ידון בבקשה לעיון חוזר.

לסעיף קטן (ה3)

מוצע לקבוע כי הוראות המקדמה לא יחולו על עסקאות בהם התבקש פטור, כמפורט בהצעה, כגון פטור לדירת מגורים.

לסעיף קטן (ה4)

על מנת להקל על הרוכשים בעסקאות במקרקעין לרשום את זכותם בפנקס רישום המקרקעין, מוצע לקבוע כי בהתקיימם של מספר תנאים במצטבר, כגון תשלום המקדמה לעניין מס שבח, תשלום השומה העצמית של הנישום לעניין מס רכישה וכו' כמפורט בהצעה, יהא זכאי הרוכש לקבל אישור לפי סעיף 16 לעניין מס הרכישה, זאת אף אם המנהל טרם הוציא שומה לפי סעיף 78(ב).

לפסקה 2

מוצע כי הדיון בבקשה לעיון חוזר ישמר בידי המנהל בלבד.

לפסקה 3

מוצע להתבסס על הוראת השעה ולאמצה כבסיס למתווה החקיקתי המפורט בהצעה זו.

לפסקה 4(א-ב)

מוצע להחיל הסדר זה בנוגע לעסקאות במקרקעין החל מיום ה- 1 בינואר 2014.

1. השפעת החוק המוצע על התקן המינהלי

 אין

1. השפעת החוק המוצע על תקציב המדינה

תשלום מקדמת מס שבח על ידי רוכש המקרקעין היא הוראה שבאה להקל על הליכי הגביה. מדובר בהוראה קיימת שנעשו בה מספר שינויים, שלא אמורה להיות להם השפעה על תקציב המדינה.

הצעת חוק מטעם הממשלה:

הצעת חוק לתיקון מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה),(תיקון מס') התשע"ד-2013

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| תיקון סעיף 15 |  | * + 1. בסעיף 15 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 [[3]](#footnote-4)בסעיף קטן (ב) ברישא המילים "ואינה דירת מגורים מזכה שהתבקש בשלה פטור לפי פרק חמישי 1" ימחקו;
 |
|  |  | * + 1. אחרי סעיף קטן (ב)(2), יבוא:
 |
|  |  |  | "(3) מכירת זכות במקרקעין ע"י חבר בני-אדם 7.5% מהתמורה;". |
|  |  | * + 1. בסעיף קטן (ג), לאחר המלים "ששולמו למוכר 40% מהתמורה" יבואו המילים "או לפי המועד הקבוע בסעיף 90א לפי המאוחר מביניהם". וכן בסופו של הסעיף יבואו המילים "ואולם בגין מכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד שהריווח מהן נתון לשומה על פי הפרק הראשון לחלק ב' לפקודת מס הכנסה יועבר למנהל סכום על חשבון המקדמה, לאחר ששולמו למוכר 80% מהתמורה;"
 |
|  |  | * + 1. סעיף קטן (ד)(5) – בטל; בסעיף קטן (ה) במקום המילים "המוכר או הרוכש רשאים לבקש מהמנהל, במועד הגשת ההצהרה שהוגשה לפי סעיף 73, להקטין את השיעורים הקבועים בסעיף קטן (ב)(1) או (2)" יבוא "המנהל רשאי להקטין את השיעורים הקבועים בסעיף קטן (ב), מיוזמתו, וכן לבקשת המוכר או הרוכש אשר תוגש במועד הגשת ההצהרה לפי סעיף 73" .במקום"הוראות סעיף 88 לא יחולו על החלטת המנהל לפי סעיף קטן זה" יבוא "לא נתן המנהל תשובה במועד כאמור, יראו את הבקשה כאילו התקבלה;"
 |
|  |  | * + 1. אחרי בסעיף קטן (ה), בסופו יבוא:
 |
|  |  |  | ""(ה1) על החלטה לפי סעיף 15(ה), רשאים המוכר או הרוכש להגיש בקשה מנומקת לעיון חוזר בפני המנהל בתוך ארבעה עשר ימים יום מיום מתן ההחלטה; החלטת המנהל בבקשה תינתן בתוך שלושים ימים מיום הגשת הבקשה בהסתמך על המסמכים אשר הוגשו לו; הוראות סעיף 88 לא יחולו על החלטת המנהל לפי סעיף קטן זה;  |
|  |  |  | (ה2) מי שנתן החלטה לפי סעיף 15(ה) לא ידון בבקשה לעיון חוזר.(ה3) הוראות סעיפים 15(ב) עד 15(ה) לא יחולו על עסקאות כמפורט להלן: (1) מכירת דירת מגורים מזכה שהתבקש בשלה פטור לפי פרק  חמישי 1.  (2) מכירת זכות במקרקעין שהתבקש בשלה פטור לפי סעיף 72. (3)  מכירת זכות במקרקעין שיקבע שר האוצר.(ה4) הרוכש יהא זכאי לאישור לפי סעיף 16 לעניין מס רכישה לאחר חלוף תשעים ימים מיום הצהרתו לפי סעיף 73(ג) ובלבד שבתקופה האמורה לא נערכה שומה לעניין מס רכישה לפי סעיף 78(ב), ובהתקיים כל אלה: |
|  |  |  |  |
|  |  |  | 1. ביקש הרוכש הקלה או פטור ממס רכישה בהתאם לסעיף 9 והתקנות שהותקנו מכוחו, יצרף במועד הדיווח כאמור בסעיף 73(ג) את המסמכים להוכחת זכאותו להקלה או לפטור כאמור, לרבות כל מסמך אחר שביקש המנהל, וזאת תוך פרק הזמן האמור.
 |
|  |  |  | 1. הרוכש שילם את מס הרכישה המגיע ממנו בהתאם לשומתו העצמית במועד הקבוע בסעיף 90א.
 |
|  |  |  | 1. שולמה המקדמה בהתאם לאמור בסעיף 15(ב).
 |
| תיקון סעיף 111 |  | בסיפא, במקום "והסמכות לקבל כופר כסף לפי סעיף 101" יבוא "הסמכות לקבל כופר כסף לפי סעיף 101, והסמכות לדון בבקשה לעיון חוזר כאמור בסעיף 15(ה1)."; |
| תיקון לחוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב - 2011 |  | סעיף 2(1) לחוק – בטל ; |
| תחילה, תחולה והוראת שעה לשנת המס 2014 עד 2017 |  | 1. תחילתו של חוק זה ביום כ"ט בטבת תשע"ד (1 בינואר 2014), והוא יחול על מכירת זכות במקרקעין ביום האמור ואילך;
 |

1. ס"ח 2281 התשע"א, מיום 15.3.2011, עמ' 402. [↑](#footnote-ref-2)
2. קובץ תקנות 7249, מיום 13.5.2013, עמ' 1196 וקובץ תקנות 7292 מיום 1.10.2013, עמ' 38. [↑](#footnote-ref-3)
3. ס"ח התשכ"ג, עמ' 156; [↑](#footnote-ref-4)