

	(2) בפסקה (2), במקום "בעל דירה מסרב" יבוא "בעל הדירה המסרב".	
תיקון סעיף 5	6. בסעיף 5 לחוק העיקרי, במקום "לפי סעיף 2" יבוא "לפי סעיף 2(א)(1)".	
הוספת סעיפים 5א ו-5ב	7. אחרי סעיף 5 לחוק העיקרי יבוא: א5. על אף האמור בכל דין, תביעה לפינוי דירה שבית המשפט אישר לגביה ביצוע עסקת פינוי ובינוי כאמור בסעיף 2(א)(2), תוגש לאותו בית משפט שאישר את העסקה כאמור. ב5. (א) הממונה כהגדרתו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית רשאי לקבוע כי עסקת פינוי ובינוי בטלה, אם מצא כי בעל דירה חתם על עסקת פינוי ובינוי בשפה שאינה ידועה לו, ובלי שהיזום או מי מטעמו הסביר לו את עיקרי העסקה בשפה הידועה לו. (ב) על בירור פנייה בעניין כאמור בסעיף קטן (א) יחולו הוראות סעיף 7 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.	
הוספת סעיף 6א	8. אחרי סעיף 6 לחוק העיקרי יבוא: א6. התניה לטובת בעל דירה – בטלה.	
תיקון סעיף 7	9. בסעיף 7 לחוק העיקרי – (1) בסעיף קטן (א), במקום "סעיפים קטנים (ב) עד (ג)" יבוא "סעיפים קטנים (ב) עד (ד) וסעיף ו(ג)"; (2) אחרי סעיף קטן (ג) יבוא:	
תיקון חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) – מס' 94	10. (ד) שר המשפטים, בהסכמת שר הבינוי והשיכון, רשאי לקבוע הוראות בדבר היוון שווי דירת תמורה כאמור בסעיף 2(ב)(6). (1) בסעיף 49ט, אחרי ההגדרה "מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי" יבוא: "קשיש" – כל אחד מאלה: (1) מי שבמועד שבו נחתם הסכם מכירה ראשון כאמור בסעיף 49כ על ידי אחד מבעלי הדירות בבית המשותף מלאו לו 70 שנים והתגורר ביחידת המגורים הנמכרת בתקופה של שנתיים רצופות לפחות בסמוך לפני אותו המועד וכן התגורר דרך קבע באותה יחידה במועד החתימה על ההסכם עמו; (2) בן זוגו של מי שמתקיים בו האמור בפסקה (1), למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד"; (2) בסעיף 49כב – (א) סעיף קטן (א1) – בטל; (ב) לפני סעיף קטן (ב) יבוא: "2א) קשיש המוכר ליזם את כל הזכויות שיש לו ביחידת המגורים הנמכרת במתחם, שתמורתה ניתנו לו שתי יחידות מגורים חלופיות, זכאי בשל המכירה לפטור ממס לפי הוראות סעיף קטן (א), בתנאים הקבועים בו, ויחולו על שתי היחידות החלופיות ההוראות החלות על יחידת מגורים חלופית";	

⁵ ס"ח התשכ"ג, עמ' 156; התשע"ח, עמ' 715.

"מכירת יחידת
מגורים חלופית
על ידי קשיש לכל
אדם

49 כבב.1. (א) בסעיף זה, "היתר בנייה" ו"תכנית לפינוי ובינוי" – כהגדרתם בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006.⁴

(ב) קשיש המוכר את כל הזכויות שיש לו ביחידת מגורים חלופית שקיבל בעסקה כאמור בסעיף 49 כבב(א), זכאי בשל המכירה לפטור ממס, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(1) לפני המכירה, נקלטה במוסד התכנון המוסמך לפי חוק התכנון והבנייה בקשה להיתר בנייה מכוח תכנית לפינוי ובינוי, לגבי הבית המשותף שבו נמצאת היחידה הנמכרת;

(2) הקשיש רכש, בתקופה שתחילתה ביום שהוגשה בקשה להיתר בנייה כאמור בפסקה (1) וסיומה שישה חודשים לאחר מועד הפינוי של יחידת המגורים הנמכרת או שנה מיום המכירה של יחידת המגורים החלופית, לפי המאוחר, זכות שהיא אחת מאלה (בסעיף זה – יחידת המגורים הנרכשת):

(א) זכות במקרקעין שהם דירת מגורים כהגדרתה בסעיף 9(ג), לחילוף דירת המגורים החלופית;

(ב) זכות למגורים בבית אבות כהגדרתה בסעיף 49(גד), למגוריו או למגורי בן זוגו;

(3) שווי יחידת המגורים הנרכשת לא פחת מ-75% משווי המכירה של יחידת המגורים החלופית;

(4) המכירה אינה לקרוב כהגדרתו בסעיף 49 כבב(ב).

(ג) לא עלה שווי יחידת המגורים הנרכשת על שווי המכירה של יחידת המגורים החלופית, יראו את יחידת המגורים הנרכשת כיחידת מגורים חלופית ואת הסכום הכספי שנותר אצל הקשיש ממכירת יחידת המגורים החלופית, ככל שנותר כתמורה כספית נוספת, ויחולו עליהם כל ההוראות החלות על יחידת מגורים חלופית ותמורה כספית נוספת.

(ד) עלה שווי יחידת המגורים הנרכשת על שווי יחידת המגורים החלופית, יראו את הקשיש כרוכש שתי זכויות במקרקעין כמפורט להלן:

(1) זכות ביחידת המגורים הנרכשת ששווייה כשווי המכירה של יחידת המגורים החלופית, שיראו אותה כיחידת מגורים חלופית, ויחולו עליה כל ההוראות החלות על יחידת מגורים חלופית;

(2) זכות במקרקעין ששווייה כהפרש שבין שווי יחידת המגורים הנרכשת ובין שווי המכירה של יחידת

⁴ ס"ח התשס"ו, עמ' 171.

המגורים החלופית, שיום רכישתה ושווי רכישתה הם כפי שנקבע לפי חוק זה.

22ב49. (א) מכירה ליזם של זכות ביחידת מגורים חלופית שקיבל קשיש, בעסקה כאמור בסעיף 49כב(א), תהיה פטורה ממס וממס רכישה, ובלבד שהקשיש מכר את הזכות ביחידת המגורים החלופית ליזם בסמוך לרכישת אותה יחידת מגורים מהיזם ושהתקיימו התנאים הקבועים בסעיף 49כב(ב) (2) עד (4), בשינויים המחויבים.

מכירת יחידת
מגורים חלופית
מקשיש ליזם

(ב) על מכירה כאמור בסעיף קטן (א) יחולו ההוראות החלות על מכירה כאמור בסעיף 49כב(ג) או (ד), בשינויים המחויבים. (ג) הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב) יחולו גם לגבי מוכר שאינו קשיש אך הוא או בן זוגו נזקק לשירותי סיעוד כמשמעותם בסעיף 49ג(ב), ובלבד שבכספי התמורה, כולם או חלקם, הוא רכש זכות למגורים בבית אבות כאמור בפסקה (2) (ב) של סעיף 49כב(ב), לו או לבן זוגו, והתקיימו שאר התנאים שבפסקאות (2) עד (4) של אותו סעיף, בשינויים המחויבים;

(4) בסעיף 49כג –

(א) בכותרת השוליים, במקום "יום ושווי רכישה" יבוא "יום, שווי רכישה ושווי מכירה";
(ב) אחרי פסקה (6) יבוא:

"(7) אם תמורת יחידת המגורים הנמכרת ניתנה זכות ביחידת מגורים חלופית ותמורה כספית נוספת, לעניין חישוב מס השבח החל במכירת הזכות החלופית הנמכרת ייוסף לשווי המכירה סכום התמורה שמתחת לתקרת השווי כשהוא מתואם; בפסקה זו – "הזכות החלופית הנמכרת" –

(א) במכירה שחלות עליה הוראות סעיף 49כב(א)(1) – יחידת המגורים החלופית;
(ב) במכירה שחלות עליה הוראות סעיף 49כב(א)(2) – הזכות החלופית הבסיסית;
"מדד" – כהגדרתו בסעיף 47;

"סכום התמורה שמתחת לתקרת השווי" – סכום התמורה הכספית הנוספת או ההפרש שבין תקרת השווי ושווי יחידת המגורים החלופית, לפי הנמוך;

"סכום התמורה שמתחת לתקרת השווי כשהוא מתואם" – סכום התמורה שמתחת לתקרת השווי מוכפל במדד ביום המכירה של הזכות החלופית הנמכרת, ומחולק במדד ביום המכירה של יחידת המגורים הנמכרת שנקבע לפי סעיף 49כג;

(5) בסעיף 49כז, אחרי "בסעיפים 49כב עד 49כו" יבוא "למעט בסעיפים 49כב(א), 49כב(ו) ו-49כב(ז)".

11. בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975⁵ (להלן – חוק מס ערך מוסף), בסעיף 31א, אחרי סעיף קטן (ב) יבוא:

תיקון חוק מס ערך
מוסף – מס' 58

⁵ ס"ח התשל"ו, עמ' 52; התשע"ח, עמ' 277.