

פרק י"ב: מס ריבוי דירות

סימן א': פרשנות

הגדרות

115. בפרק זה –

"איגוד מעטים" – איגוד שאין לציבור עניין ממשי בו, שחמישה בני אדם או פחות מזה, ביחד, שולטים שליטה ישירה או עקיפה בענייניו, או יכולים לשלוט, או זכאים לרכוש שליטה כאמור, ובפרט – אך בלי לגרוע מן הכלל האמור – כשהם, ביחד, מחזיקים ברוב הזכויות באיגוד; לעניין זה, ייחשבו לאדם אחד אדם וקרובו, אדם ובא כוחו, וכן שותפים בשותפות רשומה לפי פקודת השותפויות [נוסח חדש], התשל"ה-1975¹¹⁴;

"ארנונה" – ארנונה כללית כמשמעותה בסעיף 8 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992¹¹⁵;

"בעל" או "בעלות", לעניין דירת מגורים – מי שיש לו זכות במקרקעין בדירת מגורים; ואולם לעניין דירת מגורים הנמצאת באזור כהגדרתו בסעיף 16א(א) לחוק מיסוי מקרקעין – ובלבד שהוא אזרח ישראל כהגדרתו באותו סעיף;

"דירה חייבת" – דירת מגורים שחייב במס נדרש לשלם בעדה מס ריבוי דירות;

"דירת מגורים" – דירה או חלק ממנה, שבנייתה הושלמה, הנמצאת בישראל או באזור כהגדרתו בסעיף 16א(א) לחוק מיסוי מקרקעין, והיא מיועדת למגורים לפי טיבה או לפי התכנית החלה עליה לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965¹¹⁶, או משמשת למגורים;

"זכות" באיגוד – כל אחת מאלה: הזכות לקבלת נכסי האיגוד בעת פירוקו, או הזכות לקבל רווחים;

"החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה" – דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, שהוקמה מכוח החלטת הממשלה מס' 770 מיום ה' בחשוון התשע"ד (9 באוקטובר 2013);

"חוק מיסוי מקרקעין" – חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963¹¹⁷;

"חייב במס" – יחיד שהוא בעלים של מספר דירות מגורים ששיעור הבעלות שלו בהן הוא 249% או יותר;

"מדד מחירי הדירות" – מדד מחירי הדירות שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

"מס", "מס ריבוי דירות" – מס המוטל לפי פרק זה;

"הפקודה" – פקודת מס הכנסה¹¹⁸;

"שומה" – שומה מותנית לפי סעיף 121א(א), שומת המנהל לפי סעיף 126 ושומה לפי מיטב השפיטה בהעדר שומה עצמית לפי סעיף 127;

"שטח הדירה" – שטח הנכס שעל בסיסו נעשה החיוב בארנונה של השנה שקדמה לשנת המס או שטח הדירה שמופיע באישור זכויות או בהיתר הבנייה, לפי בחירת הנישום;

"שנת המס" – תקופה של שנים עשר חודשים רצופים, שתחילתה ב-1 בינואר.

116. לכל מונח בפרק זה תהיה המשמעות הנודעת לו בחוק מיסוי מקרקעין, אלא אם כן פרשנות נקבע במפורש אחרת.

¹¹⁴ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 28, עמ' 459.

¹¹⁵ ס"ח התשנ"ג, עמ' 10.

¹¹⁶ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

¹¹⁷ ס"ח התשכ"ג, עמ' 156.

¹¹⁸ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 6, עמ' 120.

סימן ב': מס ריבוי דירות

117. מס ריבוי דירות (א) חייב במס ישלם, בכל שנת מס, מס ריבוי דירות בסכום שנקבע לפי הוראות סעיף 118 (בסימן זה – המס השנתי), בעד כל דירת מגורים שהיתה בבעלותו בכל שנת המס, למעט שתי דירות מגורים, לפי בחירתו.
- (ב) חל שינוי במהלך שנת המס במספר דירות המגורים שבבעלות חייב במס או בשיעור בעלותו באחת או יותר מהן, או הפך יחיד להיות חייב במס במהלך שנת המס, יחולו ההוראות האלה לעניין חישוב סכום המס לאותה שנת מס, לפי העניין:
- (1) מי שהפך להיות בעלים של דירת מגורים נוספת במהלך שנת המס, ישלם חלק יחסי מהמס השנתי, על דירת המגורים הנוספת או על דירת מגורים אחרת בבעלותו שיבחר בה, כיחס מספר הימים שהיה בעלים של דירת המגורים הנוספת באותה שנת מס, ל-365;
- (2) חייב במס שהפסיק להיות בעלים של דירת מגורים במהלך שנת המס (בפסקה זו – הדירה הנגרעת), ישלם חלק יחסי מהמס השנתי על דירה חייבת שיבחר בה, כיחס מספר הימים שהיה בעלים של הדירה הנגרעת באותה שנת מס, ל-365;
- (3) חייב במס שחל שינוי בשיעור בעלותו בדירת מגורים במהלך שנת המס ישלם מס כמפורט להלן:
- (א) חלק יחסי מהמס השנתי על כל אחת מהדירות החייבות שהיו בבעלותו לפני מועד השינוי, כיחס מספר הימים, באותה שנת מס, שבהם כל דירה היתה בבעלותו כאמור, ל-365;
- (ב) חלק יחסי מהמס השנתי על כל אחת מדירות המגורים שבחר בהן כדירות חייבות החל ממועד השינוי, כיחס מספר הימים, באותה שנת מס, שבהם כל דירה חייבת היתה בבעלותו החל ממועד השינוי, ל-365;
- (4) על אף האמור בסעיף קטן (א), חייב במס שצירוף של הסכום הקובע המיוחס לכל הדירות שבבעלותו, למעט הדירה שהסכום הקובע לגביה הוא הגבוה ביותר (להלן – סכום דירות ההשקעה), נמוך מ-1,150,000 שקלים חדשים, יהיה פטור מהמס על פי סימן זה.
118. מס ריבוי דירות יעמוד על שיעור של 1% מהסכום הקובע כפי שחושב לפי הנוסחה שבסעיף 2 לתוספת לפרק זה (בסימן זה – התוספת).
- (ב) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי, בצו, לשנות את התוספת, ובלבד שבשינוי הנוסחה שלפיה יחושב הסכום הקובע כאמור בסעיף קטן (א) או רכיב מרכיביה, יובא בחשבון הערך המקורב של דירת מגורים באזור שבו נמצאת הדירה, לפי אומדנים סטטיסטיים.
- (ג) על אף האמור בסעיף קטן (א), סכום המס השנתי, בעד כל דירה חייבת, לא יעלה על 18,000 שקלים חדשים.
- (ד) מס ריבוי דירות שישלם חייב במס שהוא בעל חלק מדירה חייבת יהיה סכום המס החל על אותה דירה כשהוא מוכפל בשיעור בעלותו בדירה.
- (ה) על אף האמור בסעיף קטן (א), הסכום הקובע שעליו ישלם החייב במס שסכום דירות ההשקעה שלו עולה על 1,150,000 שקלים חדשים אך נמוך מ-1,400,000 שקלים חדשים יהיה החלק היחסי כשהוא מוכפל בסכום המתואם; לעניין זה – "הסכום המתואם" – ההפרש בין סכום דירות ההשקעה ל-1,150,000 שקלים חדשים, כשההפרש מוכפל ב-5.6;
- "החלק היחסי" – הסכום הקובע לגבי הדירה החייבת לחלק בסכום דירות ההשקעה.

(ו) הסכום כאמור בסעיף קטן (ג) יעודכן ב־1 בינואר של כל שנה (בסעיף זה – יום העדכון) לפי שיעור שינוי מדד מחירי הדירות שפורסם בחודש נובמבר שקדם ליום העדכון, לעומת מדד מחירי הדירות שפורסם בחודש נובמבר של השנה שקדמה לכך, ויעוגל לסכום הקרוב שהוא מכפלה של 10 שקלים חדשים; המנהל יפרסם בהודעה ברשומות את הסכום המעודכן לפי סעיף קטן זה.

חזקות חלוטות
לעניין בעלות

119. לעניין סימן זה –

- (1) יראו כדירת מגורים בבעלותו של יחיד גם דירת מגורים שהיא בבעלותו של איגוד מעטים, אם יש ליחיד, באמצעות זכויות באיגוד, במישרין או בעקיפין, חלק בבעלות בדירה, בהתאם לזכויותיו באיגוד;
- (2) על אף האמור בכל דין ובכל הסכם, יראו יחיד ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים, כבעלים אחד והחבות לפי חוק זה תהיה על היחיד ובן זוגו, יחד ולחוד.

דירות מגורים אשר
לא יימנו לצורך
הטלת המס

120.

- דירת מגורים כמפורט להלן לא תימנה כדירת מגורים לצורך הטלת מס ריבוי דירות:
- (1) דירת מגורים בבעלותם של עמותה לפי חוק העמותות, התש"ם-1980¹¹⁹, הקדש ציבורי לפי חוק הנאמנות, התשל"ט-1979¹²⁰, או חברה לתועלת הציבור לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999¹²¹;
 - (2) דירת מגורים שבעלה זכאי להטבות בשלה לפי פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959¹²², בשנות המס שבהן זכאי להטבות כאמור;
 - (3) דירת מגורים שהיא דירה בבניין להשכרה, כמשמעותה בחוק לעידוד בניית דירות להשכרה, התשס"ז-2007¹²³, אשר חברה בעלת בניין להשכרה כהגדרתה בחוק האמור מקבלת הטבות מכוח אותו חוק בשל הבניין שבו נמצאת הדירה;
 - (4) דירת מגורים שמשמשת להשכרה לטווח ארוך לפי מכרז שפרסמה המדינה או החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה;
 - (5) דירת מגורים המושכרת למגורים בשכירות שחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972¹²⁴, חל עליה;
 - (6) דירת מגורים המהווה מלאי עסקי לעניין מס הכנסה;
 - (7) דירת מגורים המוחכרת לתקופה שבשלה יש לחוכר זכות במקרקעין בדירת המגורים, לא תימנה כדירתו של המחכיר;
 - (8) דירת מגורים שפוצלה בהתאם לכל דין, תיחשב כדירת מגורים אחת;
 - (9) מספר דירות מגורים שחוברו לדירה אחת, ייחשבו כדירת מגורים אחת;
 - (10) דירת מגורים אשר בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, לא ניתן להעביר בה זכויות אלא כחלק מנחלה;
 - (11) דירת מגורים שהתקבלה בירושה, ובלבד שלא הושכרה בשנה הראשונה לאחר פטירת המוריש – לא תימנה כדירת מגורים בשנה הראשונה כאמור;
 - (12) דירת מגורים של מי שהוא יתום משני הוריו שטרם מלאו לו 18 שנים.

¹¹⁹ ס"ח התש"ם, עמ' 210.

¹²⁰ ס"ח התשל"ט, עמ' 128.

¹²¹ ס"ח התשנ"ט, עמ' 189.

¹²² ס"ח התשי"ט, עמ' 234.

¹²³ ס"ח התשס"ז, עמ' 282.

¹²⁴ ס"ח התשל"ב, עמ' 176.

סימן ג': שומות והצהרות

121. (א) המנהל ישלח הודעה לחייב במס, לא יאוחר מה-30 בינואר של כל שנת מס, ובה יקבע המנהל לפי מיטב שפיטתו את הדירות החייבות לשנת המס, וכן את סכום המס השנתי שחב בו חייב במס (בסימן זה – הודעת שומה מותנית); הודעת השומה המותנית תכלול פירוט בדבר דירות המגורים שבבעלות החייב במס, האזור כהגדרתו בתוספת שבו נמצאת כל דירה כאמור, שטחה של כל דירה כאמור, הסכום הקובע לגבי כל דירה כאמור, וכן כל מידע אחר הדרוש לצורך עשיית השומה, בהתאם לנתונים המצויים בידיו.
- (ב) בקביעת הדירות החייבות בהודעת השומה המותנית, יבחר המנהל את דירות המגורים שהמס שישולם בעדן הוא הנמוך ביותר.
- (ג) המנהל רשאי, בתוך שמונה חודשים מהמועד שבו שלח לחייב במס הודעת השומה המותנית, אם שוכנע שנפלה בה טעות חשבון – לתקנה, ביוזמתו או לבקשת החייב במס.
- (ד) מי שחויב בתשלום המס לפי הודעת השומה המותנית, רשאי, בתוך 30 ימים מהמועד שבו קיבל את ההודעה, לבחור דירת מגורים אחרת שבבעלותו כדירה חייבת, באמצעות הגשת הודעה בדבר בחירה כאמור, בטופס שקבע המנהל; לא הגיש הודעה כאמור, לא יהיה רשאי לבחור דירת מגורים אחרת כדירה חייבת באותה שנת מס.
- (ה) חייב במס אשר לא קיבל הודעת שומה מותנית עד ה-30 במרס של שנת מס, יגיש למנהל, לא יאוחר מה-30 במאי של שנת המס, הצהרה על דירות המגורים שבבעלותו, שבה יפרט, בטופס שקבע המנהל, את העניינים המפורטים בפסקאות (1) ו-(2) של סעיף 122(א), וכן את סכום המס השנתי המגיע בעד הדירות החייבות שבחר בהן; החובה להגיש הצהרה לפי סעיף קטן זה לא תחול על חייב במס שהגיש קודם לכן הצהרה לפי סעיף 122(א) לגבי אותה שנת מס.
122. (א) חל שינוי במהלך שנת המס במספר דירות המגורים שבבעלות חייב במס או בשיעור בעלותו באחת או יותר מהן, או הפך יחיד להיות חייב במס במהלך שנת המס, יגיש החייב במס למנהל הצהרה בתוך 30 ימים מהיום שבו חל השינוי כאמור, שבה יפרט את כל אלה, בטופס שקבע המנהל:
- (1) פרטים בדבר כל דירת מגורים שבבעלותו, ובכלל זה כתובת הדירה ושטחה;
 - (2) בחירתו לעניין דירות המגורים שיהיו דירות חייבות;
 - (3) סכום המס המגיע לאותה שנת מס בעקבות השינוי נשוא ההצהרה;
 - (4) פרטים לגבי השינוי ומועדו.
- (ב) חייב במס שחל שינוי בשטח דירת מגורים שבבעלותו בשנת המס, לעומת שנת המס הקודמת, יגיש למנהל, עד סוף שנת המס שבה חל השינוי, הודעה על כך בטופס שקבע המנהל.
123. בחר חייב במס דירת מגורים כדירה חייבת, כאמור בסעיפים 121 (ד) ו-(ה) או 122(א), לא יהיה רשאי לשנות את בחירתו באותה שנת מס.
124. (א) הצהרות, השגות, בקשות לתיקון שומה והודעות שמגיש חייב במס לפי סעיפים 121(ד) ו-(ה), 122(א) ו-(ב), 127(א), 129 ולפי סעיף 85 לחוק מיסוי מקרקעין כפי שהוא מוחל בסעיף 128 לחוק זה, יוגשו באופן מקוון באתר האינטרנט של רשות המסים באמצעות מערכת ממוחשבת אשר יפעיל ויתחזק המנהל לצורך הגשת דוחות באופן מקוון.
- (ב) הצהרה, השגה, בקשה לתיקון שומה או הודעה שהיתה חובה להגיש באופן מקוון ולא הוגשה בדרך זו, יראו אותה כאילו לא הוגשה.

הודעת שומה מותנית

הצהרה והודעה על שינוי

סופיות בחירת הדירה החייבת

אופן ההגשה

125. הוגשה למנהל הצהרה לפי סעיף 121(ה) או 122(א), יראו את ההצהרה כקביעת המס שומה עצמית בידי אותו אדם (בפרק זה – שומה עצמית).
126. המנהל רשאי, בתוך שמונה חודשים מהמועד שבו הוגשה השומה העצמית, לבדוק אותה ולעשות אחת מאלה:
 (1) לאשר את השומה העצמית;
 (2) אם יש למנהל טעמים סבירים להניח שהשומה העצמית אינה נכונה – לקבוע לפי מיטב שפיטתו את המס החל; שומה לפי פסקה זו יכול שתיעשה בהתאם להסכם עם החייב במס;
 (3) אם שוכנע שנפלה בשומה העצמית או בשומה לפי סעיף זה, טעות חשבון – לתקנה, ביוזמתו או לבקשת החייב במס; תיקן המנהל כאמור שומה עצמית, ימשיכו לראות בה כשומה עצמית.
127. (א) לא הוגשה למנהל שומה עצמית, והמנהל סבור שאדם פלוני חייב בתשלום מס, רשאי המנהל לדרוש ממנו הגשת הצהרה כאמור בסעיף 121(ה) ומשלא נענה בתוך 30 ימים רשאי המנהל לקבוע לפי מיטב שפיטתו את הדירות החייבות לשנת המס, את האזור כהגדרתו בתוספת שבו נמצאת כל דירה, את שטחן של הדירות, את תקופת ההחזקה של החייב במס בהן, ואת סכום המס שהחייב במס חב בו, וכל דבר אחר הדרוש לצורך עשיית השומה לפי סעיף זה.
 (ב) בקביעת הדירות החייבות לפי סעיף קטן (א), יבחר המנהל את דירות המגורים שהמס שישולם בעדן הוא הנמוך ביותר.
128. על שומה לפי פרק זה יחולו הוראות סעיפים 84, 85 ו-86 לחוק מיסוי מקרקעין, בשינויים המחויבים.
129. הוראות הפרק שמיני לחוק מיסוי מקרקעין יחולו על השגה וערעור על השומה לפי פרק זה, בשינויים המחויבים.

סימן ד': תשלום המס וגבייתו

130. (א) תשלום המס על ידי חייב במס ייעשה בהתאם למפורט להלן, לכל שנת מס:
 (1) לא יאוחר מיום 30 ביוני בשנת המס – ישולם מחצית מסכום המס;
 (2) לא יאוחר מיום 31 בדצמבר בשנת המס – תשולם יתרת המס.
 (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), מי שנוסף לו סכום מס לתשלום בשל שינוי כאמור בסעיף 117(ב) או (3) שחל –
 (1) בתקופה שמיום 31 במאי עד יום 30 בנובמבר, בשנת המס – ישלם את סכום המס שנוסף לו, לא יאוחר מיום 31 בדצמבר באותה שנת המס;
 (2) בתקופה שמיום 1 בדצמבר עד יום 31 בדצמבר, בשנת המס – ישלם את סכום המס שנוסף לו, לא יאוחר מיום 30 ביוני בשנת המס העוקבת.
 (ג) נמסרה לחייב במס הודעה בדבר שומה לפי סעיפים 126(2) או 127, ישלם את יתרת המס שהוא חייב בה לפי ההודעה, בתוך 15 ימים מהיום שנמסרה לו ההודעה; הגיש החייב במס השגה על שומה כאמור, ישלם את סכום המס שאינו שנוי במחלוקת כאמור.
 (ד) ניתן פסק דין בערעור על השגה, ישולם סכום המס המגיע לפי פסק הדין בתוך 45 ימים מיום שניתן, זולת אם קבע בית המשפט העליון אחרת.
 (ה) ניתן פסק דין של בית המשפט העליון בערעור על פסק דין לפי סעיף קטן (ד), ישולם סכום המס המגיע לפי פסק הדין בתוך 15 ימים מיום שניתן.

131. (א) לא הגיש אדם הצהרה או הודעה לפי סעיפים 121(ה) או 122 או בעקבות דרישת המנהל כאמור בסעיף 127, יטיל עליו המנהל, נוסף על סכום המס המגיע לפי סעיף 118, תשלום נוסף בגובה סכום המס שלא שולם בשל אי-הגשת ההצהרה.
- (ב) הגיש חייב במס הצהרה לפי סעיפים 121(ה) או 122(א) לאחר המועד הקבוע להגשתה, יטיל עליו המנהל, בעד כל שבועיים של פיגור, תשלום נוסף בסכום הקבוע בסעיף 94א(א)(1) לחוק מיסוי מקרקעין.
132. על גביית המס יחולו הוראות סעיפים 92, 94, 95א ו-95ב לחוק מיסוי מקרקעין, בשינויים המחויבים.
133. (א) על סכומי מס שלא שולמו במועד אשר נקבע לתשלום לפי סימן זה, ייוספו הפרשי הצמדה וריבית בעד התקופה שמהיום שלאחר המועד שנקבע לתשלום המס עד יום התשלום בפועל.
- (ב) המנהל רשאי, אם ראה סיבה מספקת לכך, לדחות את המועד לתשלום המס, כולו או מקצתו, לתקופה שימצא לנכון, ובלבד שהחייב במס ישלם על תקופת הדחייה הפרשי הצמדה וריבית.
134. (א) המנהל רשאי להקטין את שיעור הפרשי ההצמדה וריבית או סכום התשלום הנוסף המוטל לפי סימן זה או לוותר עליהם לחלוטין, אם הוכח להנחת דעתו כי האיחור שבשלו נוספו לחוב המס סכומים כאמור, לא נגרם על ידי מעשה או מחדל התלויים ברצונו של החייב במס.
- (ב) יראו תשלום נוסף כקנס לעניין חוק המסים (קנס פיגורים), התשמ"א-1980¹²⁵.
135. המועד לתשלום הפרשי הצמדה וריבית, קנסות ותשלום נוסף שחב בהם חייב במס על פי פרק זה הוא ביום היווצרותו.
- תשלום נוסף בשל אי-הגשת הצהרה
- גביית המס
- הפרשי הצמדה וריבית
- סמכות המנהל להקטין הפרשי הצמדה וריבית או סכום תשלום נוסף
- המועד לתשלום הפרשי הצמדה וריבית או התשלום הנוסף וקנסות

סימן ה': עונשין

136. (א) מי שמסר הצהרה, ידיעה או הודעה שאינה נכונה, דינו – קנס שהוא פי שניים מסכום המס שלא שולם בשל אותה עבירה.
- (ב) אדם אשר במטרה להתחמק ממס עבר אחת מהעבירות המנויות להלן, דינו – קנס שהוא פי שלושה מסכום המס שהעלים או שהתכוון להעלים:
- (1) מסר בהצהרה על פי פרק זה, אמרה או תרשומת כוזבת;
 - (2) השיב תשובה כוזבת בעל פה או בכתב, על שאלה שנשאלה, או על דרישת ידיעות שנערכה על פי פרק זה;
 - (3) הכין או קיים הצהרה כוזבת או חוזה כוזב או רשומות אחרות כוזבות, או שזייף הצהרה או חוזה או רשומות;
 - (4) השתמש בכל מרמה, עורמה או תחבולה.
- (ג) אישום בפלילים של אדם, או הרשעתו על פי סעיף קטן (ב), אינם גורעים מחובתו לתשלום המס.

סימן ו': סמכויות והוראות נוספות

137. סמכויות המנהל לפי סעיפים 107 ו-112 לחוק מיסוי מקרקעין, ולפי סעיף 140 לפקודה, יהיו נתונות לו, בשינויים המחויבים, גם לצורך סימן זה.
- סמכויות המנהל, הארכות מועדים, קביעת טפסים ודרישת ידיעות רשמיות

¹²⁵ ס"ח התשמ"א, עמ' 38.

138. המנהל או מי שהוסמך לכך מבין עובדי רשות המסים בישראל, רשאי, לצורך ביצוע סמכויות פיקוח סימן זה –
- (1) לדרוש מכל אדם למסור לו את שמו ומענו ולהציג לפניו תעודת זהות או תעודה רשמית אחרת המזהה אותו;
- (2) לדרוש מכל אדם למסור לו כל ידיעה או מסמך שיש בהם כדי להבטיח את ביצוען של הוראות סימן זה או להקל את ביצוען; בפסקה זו, "מסמך" – לרבות פלט, כהגדרתו בחוק המחשבים, התשנ"ה-1995¹²⁶;
- (3) להיכנס בכל עת סבירה בשעות היום לכל מקרקעין, ולערוך בהם בדיקות ומדידות, ובלבד שלא ייכנסו למקום המשמש למגורים אלא בהתקיים גם אחד מאלה:
- (א) התקבלה לכך הסכמת המחזיק בו;
- (ב) התקבל אישור בכתב מאת המנהל ונמסרה למחזיק בו הודעה על הכוונה להיכנס למקרקעין עשרים וארבע שעות מראש.
139. התעורר חשד לביצוע עבירה לפי פרק זה, רשאי מי שהוסמך לכך מכוח סעיף 97 לחוק מיסוי מקרקעין –
- (1) לחקור כל אדם הקשור לעבירה כאמור, או שעשויות להיות לו ידיעות הנוגעות לעבירה כאמור; על חקירה לפי פסקה זו יחולו הוראות סעיפים 2 ו-3 לפקודת הפרוצדורה הפלילית (עדות)¹²⁷, בשינויים המחוייבים;
- (2) לתפוס כל חפץ הקשור לעבירה כאמור; על תפיסה לפי פסקה זו יחולו הוראות הפרק הרביעי לפקודת סדר הדין הפלילי (מעצר וחיפוש) [נוסח חדש], התשכ"ט-1969¹²⁸ (בסעיף זה – פקודת מעצר וחיפוש), בשינויים המחוייבים;
- (3) לבקש מבית משפט צו חיפוש לפי סעיף 23 לפקודת מעצר וחיפוש ולבצעו; על חיפוש לפי פסקה זו יחולו הוראות סעיפים 24(א)(1), 26 עד 28 ו-45 לפקודת מעצר וחיפוש, בשינויים המחוייבים.
140. הוראות סעיפים 105 ו-108 לחוק מיסוי מקרקעין יחולו לעניין פרק זה, בשינויים המחוייבים.
141. (א) מצא המנהל כי חייב במס שילם מס יתר על הסכום שהוא חייב בו לשנת מס פלונית, יוחזר לו תשלום היתר בתוספת הפרשי הצמדה וריבית לתקופה שמיום התשלום עד יום ההחזר.
- (ב) תשלום היתר יוחזר לחייב במס על ידי זיכוי חשבונו בבנק, והוא יודיע למנהל את שם הבנק, מספר החשבון וכל פרט אחר שיידרש כדי לאפשר את ההחזר.
142. סכומים ששולמו כמס לפי סימן זה לא יורשו כניכוי לפי הוראות חוק מסים אחר; לעניין זה, "חוק מסים" – חיקוק הדין בהטלת מסים או תשלומי חובה, ששר האוצר ממונה על ביצועו.
143. המנהל רשאי לאצול מתפקידו ומסמכויותיו לפי סימן זה לאדם אחר בדרך כלל או לעניין מסוים או לאזור מסוים, למעט וסמכויות הפיקוח והאכיפה המנויות בסעיף 138.
144. מי שרשאי לייצג מול המנהל לעניין חוק מיסוי מקרקעין, רשאי לייצג גם לעניין פרק זה.
145. המנהל יפעיל ויתחזק, באתר האינטרנט של רשות המסים, מערכת ממוחשבת המאפשרת למשתמש בה לחשב את סכום מס ריבוי הדירות שעשוי לחול לגבי דירת מגורים בהתאם לפרטים שיוזין.

¹²⁶ ס"ח התשנ"ה, עמ' 366.

¹²⁷ חוקי א"י, כרך א', עמ' 439 (ע), 467 (א).

¹²⁸ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 12, עמ' 284.

146. (א) שר האוצר ממונה על ביצוע פרק זה והוא רשאי להתקין תקנות בכל עניין הנוגע לביצועו. ביצוע ותקנות
- (ב) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע בתקנות אגרות ותשלומים אחרים שיש לשלם בעד פעולות ושירותים שנותן המנהל לצורך ביצוע הוראות פרק זה.
147. בחוק העבירות המינהליות, התשמ"ו-1985¹²⁹, בתוספת הראשונה, בטור א', בסופו יבוא "פרק י"ב לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016". תיקון חוק העבירות המינהליות – מס' 21
148. (א) תחילתו של סעיף 15,124 ימים מיום פרסומה ברשומות של הודעת המנהל בדבר תחילת פעולתה של מערכת ממוכנת המאפשרת קבלת דיווחים מקוונים כאמור באותו סעיף; עד המועד האמור יוגשו הודעות, הצהרות, השגות, ובקשות לתיקון שומה באופן שאינו מקוון. תחילה והוראות מעבר
- (ב) על אף האמור בסעיף 121(א), לענין שנת המס 2017, לא ישלח המנהל הודעת שומה מותנית, ומי שחייב במס בשנת המס האמורה, יגיש למנהל הצהרה כאמור בסעיף 121(ה) לגבי שנת המס עד יום ד' בניסן התשע"ז (31 במרס 2017), אשר יראו אותה כשומה עצמית לפי סימן זה, ויחולו לגביה כל הוראות סימן זה החלות על הצהרה.
- (ג) על אף האמור בפרק זה, חייב במס, שמכר דירת מגורים עד יום י"א בתשרי התשע"ח (1 באוקטובר 2017) (בפסקה זו – הדירה הנגרעת), יהיה פטור מחלק יחסי מהמס השנתי על דירה חייבת שיבחר בה, כיחס מספר הימים שהיה בעליה של הדירה הנגרעת באותה שנת מס ל-365, ובלבד שלא מדובר במכירה לקרוב.
- (ד) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, יקבע בתנאים וסכומים למתן מענק לחייב במס שלא רכש דירת מגורים מיום ט"ז בכסלו התשע"ז (16 בדצמבר 2016), ושמכר את דירת המגורים, עד יום י"א בתשרי התשע"ח (1 באוקטובר 2017) למי שאינו קרובו, בתנאים שיקבע ובלבד שהוא היה חייב במס ביום תחילתו של חוק זה; לא עמד החייב במס בתנאים שקבע השר, יוחזר המענק ויחולו על גביית המענק הוראות פקודת המסים (גבייה)¹³⁰.

תוספת לפרק י"ב

(סעיפים 117, 118(א) ו-121(ב), 127)

1. בתוספת זו – הגדרות
- "אזור" – אזור סטטיסטי, ובאין מידע בפרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לגבי האזור הסטטיסטי – היישוב, ובאין מידע לגבי היישוב – תחום המועצה האזורית; "אזור דירת המגורים" – האזור שבו נמצאים הגוש והחלקה שעליהם ממוקמת דירת המגורים, לפי נתוני המרכז למיפוי ישראל; ובאין אפשרות לקבוע באיזה אזור נמצאת הדירה לפי הנתונים כאמור – האזור שבו נמצאת דירת המגורים לפי רשת קואורדינטות ברשת ישראל החדשה, ולענין דירת מגורים שאינה נמצאת באזור – המועצה האזורית הקרובה ביותר לדירת המגורים לפי קו אווירי; "אזור סטטיסטי" – יחידת שטח רציפה שנוצרת מחלוקה גאוגרפית-סטטיסטית, שנקבע כאזור סטטיסטי לפי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה; "המדד החברתי-כלכלי" – אפיון אזוריים בישראל וסיווגם לפי הרמה החברתית-כלכלית של האוכלוסייה, לפי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה; "מדד הפריפריאליות" – מדד הפריפריאליות של רשויות מקומיות לפי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

¹²⁹ ס"ח התשמ"ו, עמ' 31; התשע"ז, עמ' 223.

¹³⁰ חוקי א"י, כרך ב', עמ' (ע) 1374, (א) 1399.

"מעריך" – 4.421 בהפחתת 2.2% ממכפלת ערך פריפריאליות בערך חברתי-כלכלי, בתוספת הסכום המתקבל מצירוף של כל אלה:

- (1) 79.7% ממקדם שטח הדירה;
 - (2) 7.8% מהערך החברתי-כלכלי;
 - (3) 8% מערך הפריפריאליות;
 - (4) 2.8% מהתוצאה המתקבלת מהעלאת ערך המדד החברתי-כלכלי בחזקת 2;
 - (5) 2% מהתוצאה המתקבלת מהעלאת ערך מדד הפריפריאליות בחזקת 2;
- "מקדם שטח הדירה" – לוגריתם לפי בסיס 10 של שטח הדירה;
- "המרכז למיפוי ישראל" ו"רשת ישראל החדשה" – כמשמעותם לפי פקודת המדידות¹⁵¹;
- "ערך חברתי-כלכלי", לגבי דירת מגורים – ערך המדד החברתי-כלכלי של אזור דירת המגורים, לפי המדד החברתי-כלכלי;
- "ערך פריפריאליות", לגבי דירת מגורים – ערך מדד הפריפריאליות של אזור דירת המגורים, לפי מדד הפריפריאליות;
- "פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה" – הנתונים המופיעים בפרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הידועים ב-31 באוקטובר שלפני שנת המס שלגביה מוטל המס לפי פרק זה.

הנוסחה לחישוב
הסכום הקובע

2. הנוסחה לחישוב הסכום הקובע היא העלאת 10 בחזקת המעריך.

תיקון חוק הפיקוח
על שירותים
פיננסיים (קופות
גמל) – מס' 19

149. בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל), התשס"ה-2005¹⁵² –

(1) בסעיף 22 –

(א) אחרי סעיף קטן (א) יבוא:

"(א1) עמית יהיה רשאי להפקיד תשלומים בקופת גמל להשקעה עד יום י"ג בטבת התשע"ח (31 בדצמבר 2017) מעבר לתקרה הקבועה בסעיף קטן (א), ובלבד שמתקיימים כל אלה:

(1) לפני מועד ההפקדה הוא מכר דירה שהיתה בבעלותו לפני יום ט"ז בכסלו התשע"ז (16 בדצמבר 2016) לרוכש תושב ישראל שיש לו דירה יחידה כהגדרתה בסעיף 9(ג1)(4) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963¹⁵³ (להלן – חוק מיסוי מקרקעין) או לרוכש כאמור שאין לו דירה;

(2) החל מיום ג' בטבת התשע"ז (1 בינואר 2017) ועד מועד מכירת הדירה כאמור בפסקה (1), הוא היה חייב במס כהגדרתו בסעיף 115 לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016, והגיש הצהרה על דירות המגורים שבבעלותו לפי סעיף 148 לחוק האמור;

(3) סך כל התשלומים שהפקיד לקופת גמל להשקעה, מעבר לתקרה הקבועה בסעיף קטן (א), לא עלו על 2,500,000 שקלים חדשים או על סך התמורה שהתקבלה בעבור מכירות דירות שמתקיים בהן האמור בפסקה (1), לפי הנמוך;

¹⁵¹ חוקי א"י, כרך ב', עמ' (ע) 1368, (א) 1393.

¹⁵² ס"ח התשס"ה, עמ' 889; התשע"ז, עמ' 222.

(4) הוא הציג אישור מהמנהל, כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין, כי התקיימו התנאים הקבועים בפסקאות (1) ו-(2), ועל גובה התמורה שהתקבלה בעבור מכירות דירות שמתקיים בהן האמור בפסקה (1).
(ב) אחרי סעיף קטן (ג) יבוא:

"(ד) השר, באישור ועדת הכספים, יהיה רשאי לשנות את הסכום הקבוע בסעיף קטן (א)(3).";

(2) בסעיף 23 –

(א) בסעיף קטן (א), אחרי פסקה (ב2) יבוא:

"(ג2) העברה של כספים המגיעים למוטב מקופת גמל להשקעה, לחשבון חדש בקופת גמל להשקעה על שמו של המוטב";

(ב) בסעיף קטן (ב2), אחרי פסקה (2) יבוא:

"(3) המגיעים למוטב מקופת גמל להשקעה שהועברו לחשבון בקופת גמל להשקעה על שם המוטב כאמור בסעיף קטן (א)(ג2), ככספים שהפקיד המוטב בחשבון כאמור במועד שבו הופקדו בידי העמית שנפטר;

(4) על אף האמור בפסקה (3), יראו סכומים שהופקדו לקופת גמל להשקעה, ואשר התקיימו לגביהם התנאים שבסעיף 22(א1) וחלות עליהן הוראות סעיף 9(18)ב לפקודת מס הכנסה, ככספים שהפקיד המוטב בחשבון חדש כאמור בסעיף קטן (א)(ג2) בתום שלושה חודשים מהמועד שבו נפטר העמית."

150. בפקודת מס הכנסה¹⁵⁴, בסעיף 9, לפני פסקה (19) יבוא:

תיקון פקודת מס הכנסה – מס' 237

(18) ריבית, הפרשי הצמדה ורווחים אחרים (בפסקה זו – רווחים), שקיבל יחיד מקופת גמל להשקעה, אשר מקורם בסכומים שהופקדו לקופת גמל להשקעה, ואשר התקיימו לגביהם התנאים שבסעיף 22(א1) לחוק הפיקוח על קופות גמל (בפסקה זו – סכומים) והתנאים המנויים בפסקאות (1) עד (3) להלן; נפטר היחיד והתקיים לגביו התנאי המנוי בפסקה (3) טרם פטירתו, יהיו הרווחים שנצברו עד תום שלושה חודשים ממועד הפטירה, פטורים:

(א) חלפו 5 שנים לפחות ממועד התשלום הראשון של סכומים לאותו חשבון;

(ב) היחיד הגיע לגיל 60;

(ג) היחיד הציג את אישור המנהל כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין, שלא רכש דירת מגורים, במישרין או בעקיפין, מיום ט"ז בכסלו התשע"ז (16 בדצמבר 2016) ועד 5 שנים ממועד התשלום הראשון של סכומים לחשבון, לעניין זה –

(1) אם רכש היחיד דירה, לאחר י"א בתשרי התשע"ח (1 באוקטובר 2017), וב-18 החודשים שלאחר רכישת הדירה או ב-18 החודשים שלפני רכישת הדירה, מכר דירת מגורים אחרת, יראו אותו כאילו לא רכש דירה, ובלבד שמכירת הדירה לא נעשתה לפני התשלום האחרון לאותו חשבון;

¹⁵⁵ ס"ח התשכ"ג, עמ' 156.

¹⁵⁴ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 6, עמ' 120; ס"ח התשע"ז, עמ' 282.

(2) על אף האמור בכל דין ובכל הסכם, יראו יחיד וכן זוג, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים כרוכש אחד.

תיקון פקודת העיריות – מס' 141

א.150. בפקודת העיריות¹³⁵, אחרי סעיף 251 ד יבוא:

”הוראות בדבר רשם שכירות”
251. בחוק עזר לפי סעיף 249(34) רשאית המועצה להקים מאגר מידע שיכלול נתונים בין השאר על חוזי השכירות שנכרתו בין משכירים לשוכרים בתחום הרשות, ובכלל זה: פירוט דמי השכירות, תקופת החוזה ומספר חוזי השכירות שנכרתו.”

פרק י"ג: הוראות שונות

תיקון חוק רשות שדות התעופה – מס' 10

151. בחוק רשות שדות התעופה, התשל"ז-1977¹³⁶ (בפרק זה – חוק רשות שדות התעופה), בסעיף 58א(ד), במקום ”שנת המס 2018” יבוא ”שנת המס 2021” ובמקום ”לפני יום כ"ג בטבת התשע"ט (31 בדצמבר 2018)” יבוא ”לפני יום כ"ז בטבת התשפ"ב (31 בדצמבר 2021)”.

תיקון חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2015 ו-2016) – מס' 4

152. בחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2015 ו-2016), התשע"ו-2015¹³⁷, בסעיף 51, בסעיף 40ב(ב) לחוק רשות שדות התעופה המובא בו –
(1) בפסקה (2), ברישה, במקום ”עד יום י' בכסלו התשע"ז (10 בדצמבר 2016)” יבוא ”עד יום כ"ב בכסלו התשע"ח (10 בדצמבר 2017)”;
(2) פסקה (3) – תימוך.

חוק רשות שדות התעופה – הוראת שעה לשנים 2017 ו-2018

153. בשנים 2017 ו-2018 יקראו את חוק רשות שדות התעופה כך שאחרי סעיף 40ב יבוא:
”תשלום נוסף בשנים 2017 ו-2018”
40ג. נוסף על התשלומים לפי סעיפים 40א ו-40ב, תשלם הרשות למדינה, בשנים 2017 ו-2018, סכומים כמפורט בפסקאות (1) ו-(2) שלהלן, באופן הקבוע בהן:
(1) בשנת 2017 – סכום של 740 מיליון שקלים חדשים, אשר ישולם באופן הזה:
(א) עד יום ו' בתמוז התשע"ז (30 ביוני 2017) – סכום של 370 מיליון שקלים חדשים;
(ב) עד יום י"ג בטבת התשע"ח (31 בדצמבר 2017) – סכום של 370 מיליון שקלים חדשים;
(2) בשנת 2018 – סכום של 1,190 מיליון שקלים חדשים אשר ישולם באופן הזה:
(א) עד יום י"ז בתמוז התשע"ח (30 ביוני 2018) – סכום של 595 מיליון שקלים חדשים;
(ב) עד יום כ"ג בטבת התשע"ט (31 בדצמבר 2018) – סכום של 595 מיליון שקלים חדשים.”

¹³⁵ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 8, עמ' 197; ס"ח התשע"ז, עמ' 1083.

¹³⁶ ס"ח התשל"ז, עמ' 182; התשע"ו, עמ' 257.

¹³⁷ ס"ח התשע"ו, עמ' 219; התשע"ז, עמ' 302.