

תזכיר חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה לשנים 2017 ו-2018), התשע"ו-2016

פרק 1: מס ריבוי נכסים

תזכיר זה מיישם את החלטות הממשלה מיום 11 באוגוסט 2016, והוא צפוי לעלות על סדר יומה של ועדת השרים המיוחדת לעניין התכנית הכלכלית לשנים 2017 ו-2018 ביום 15 בספטמבר 2016.

א. שם החוק המוצע

תזכיר חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה לשנים 2017 ו-2018), התשע"ו-2016 פרק 1: מס ריבוי נכסים.

ב. מטרת החוק המוצע, הצורך בו ועיקרי החוק המוצע

בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, החל מחודש ינואר 2008 ועד חודש אפריל 2016, עלו מחירי הדיור בשיעור ממוצע של 110%.

עליית המחירים היא תוצאה של עודף בביקוש לדירות בהשוואה להיצע הקיים והוא קשור קשר הדוק לירידה בשיעור הריבית, המובילה לעידוד השקעה בנכסים פיסיים והיעדר אטרקטיביות של מסלולי חיסכון והשקעה אחרים בשוק ההון.

כמו כן, במהלך השנים האחרונות עלה בשיעור ניכר אחוז המחזיקים בדירה נוספת ובדירת מגורים שלישית ומעלה, לצרכי השקעה. לתופעה זו השפעה חיצונית שלילית על רמת המחירים במשק.

לאור האמור, מוצע להטיל על מחזיקי שלוש דירות או יותר מס בשל אחזקת הדירה השלישית ומעלה (להלן - **מס ריבוי נכסים**), באופן שיגלם את הנטל העודף שאחזקה זו יוצרת על המשק, ובאופן שמעודד את מחזיקי מספר דירות למכור את נכסיהם, ובכך להגדיל את היצע הדירות בשוק המשני, ולהפחית את רמת המחירים.

שיעור המס יעמוד על 1% מערך ממוצע של דירה למטר רבוע, שעומד נכון להיום על 15,148 שקלים חדשים, כשהוא מוכפל במקדם, שמבוסס על מדד חברתי-כלכלי ומדד פריפריאליות שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בהתאם לנוסחה זו:

$$15,148 \times (1.49 - 0.2362 \times \text{Peripheria} - 0.01037 \times \text{Socio} + 0.0238 \times \text{Peripheria}^2 + 0.0066 \times \text{Socio}^2 + 0.0042 \times \text{Peripheria} \times \text{Socio})$$

מדד פריפריאליות שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - Peripheria -
מדד חברתי-כלכלי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - Socio

מוצע לקבוע ששיעור המס בעד דירת המגורים יוכפל בשטח הדירה שמצוין בחיובי הארנונה והוא מוגבל לסכום של 1,500 ש"ח לחודש עבור דירה.

עוד מוצע לקבוע הסדרים משלימים אשר יאפשרו את גביית המס. המערכת תופעל על ידי המנהל בהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, ולצורך כך יינתנו לו הסמכויות הנדרשות. כמו כן, נקבעות הוראות לעניין שומה, תשלום המס וגבייתו, עונשין והוראות נוספות, והכל כמפורט להלן.

- ג. השפעת החוק המוצע על תקציב המדינה וההיבט המנהלי
 החוק המוצע צפוי להביא לגידול בהכנסות המדינה בגובה של 800 מיליון שקלים חדשים בשנה.
 לשם תפעול החוק המוצע יש צורך בתגבור כוח אדם ברשות המסים.
- ד. השפעת החוק המוצע על החוק הקיים
 תיקון חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963.
- א. נוסח החוק המוצע

תזכיר חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה לשנים 2017 ו-2018), התשע"ו-2016

פרק _____: מס ריבוי נכסים

פרק _____ - מס ריבוי נכסים

סימן א': הוראות כלליות

הגדרות

1. בפרק זה –

"אדם" – כהגדרתו בפקודה;

"ארנונה" – ארנונה כללית כמשמעותה בסעיף 8 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992;

"בעל" או "בעלות" של דירת מגורים – מי שיש לו זכות במקרקעין בדירת מגורים; החזיק אדם בשמו הוא בשביל אחר דירת מגורים לא יראו אותו כבעל דירת המגורים, ויראו את האדם שבשבילו מוחזקת דירת המגורים כבעל דירת המגורים.

"דירת מגורים" – דירה שבנייתה הושלמה או חלק מדירה כאמור העולה על שליש, בישראל או באזור כהגדרתו בסעיף 3א לפקודה, המיועדת לשמש למגורים לפי התכנית החלה עליה לפי חוק התכנון והבנייה, אשר מתקיימים בה כל אלה:

(1) היא אינה דירה המהווה מלאי עסקי לעניין מס הכנסה;

(2) היא לא הושכרה למגורים בשכירות מוגנת;

"חוק מיסוי מקרקעין" – חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963;

"חייב במס" – יחיד שהוא בעלים של שלוש דירות מגורים או יותר;

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

"מדד חברתי-כלכלי", לגבי דירת מגורים – מדד חברתי כלכלי של האיזורים הסטטיסטיים של הרשויות המקומיות בישראל כפי שמופיעה בפרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה באיזור שבו ממוקמת דירת המגורים; "מדד מחירי הדירות" - מדד מחירי הדירות כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

"מדד פריפריאליות", לגבי דירת מגורים - מדד פריפריאליות של רשויות מקומיות, כפי שמופיעה בפרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה באיזור שבו ממוקמת דירת המגורים;

"פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה" - הנתונים המופיעים בפרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה הידועים ב-31 בדצמבר שלפני שנת המס שלגביה ניתן הזיכוי לפי סעיף זה;

פרשנות 2. לכל מונח בפרק זה תהיה המשמעות הנודעת לו בחוק מיסוי מקרקעין, אלא אם כן נקבע במפורש אחרת.

סימן ב': מס ריבוי דירות

מס ריבוי דירות 3. (א) חייב במס ישלם בכל שנת מס, מס ריבוי דירות בעד כל דירת מגורים אשר הייתה בבעלותו במועד כלשהו בשנת המס למעט שתי דירות מגורים על פי בחירתו.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), חייב במס שהדירה שבשלה הוא משלם מס (להלן – דירה חייבת) הייתה בבעלות רק בחלק משנת המס, ישלם חלק יחסי ממס ריבוי הדירות השנתי שנקבע לפי הוראות סעיף 4, כיחס התקופה כקבוע להלן ל-365, על דירה כקבוע להלן:

(1) חייב במס אשר נוספה לו דירת מגורים בשנת המס, ישלם מס ריבוי דירות על דירת המגורים הנוספת, או דירה אחרת אשר יבחר בה, לתקופה שמיום רכישת הדירה ועד סוף השנה או מועד מכירתה, לפי המוקדם.

(2) מי שהפך לחייב במס בשל התווספות דירת מגורים במהלך שנת המס לדירות שבבעלותו, ישלם מס ריבוי דירות כאמור בסעיף קטן (א), על הדירה הנוספת, או דירה אחרת אשר יבחר בה, לתקופה שמיום שהפך לחייב במס ועד סוף השנה או יום מכירתה, לפי המוקדם.

(3) חייב במס שמכר דירה חייבת ישלם מס על הדירה החייבת לגבי התקופה מתחילת חיובה במס ריבוי דירות ועד למכירת הדירה בלבד.

(4) חייב במס אשר מכר דירה שאינה חייבת, ישלם מס על דירה חייבת בבעלותו אשר יבחר בה בהצהרתו לפי סעיף 9, לתקופה שמתחילת חיובה במס ריבוי דירות, ועד מועד מכירת הדירה שאינה חייבת בלבד.

4. סכום המס (א) מס ריבוי דירות יעמוד על שיעור של 1% מסכום של 15,148 שקלים כשהוא מוכפל בשטח דירת המגורים כפי שמופיע בחיובי הארנונה ובמקדם.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), שיעור מס ריבוי הדירות לא יעלה על 18,000 שקלים חדשים בשנה בעד כל דירה.

(ג) שיעור מס ריבוי דירות שישלם חייב במס שהוא בעל חלק מדירת מגורים יעמוד על הסכום שבסעיף קטן (א) כשהוא מוכפל בשיעור בעלותו בדירה.

(ד) הסכום הנקוב בסעיף קטן (א) יתואם בהתאם לשינוי מדד מחירי הדירות, של כל שנה, לפי שיעור עליית המדד האמור לעומת המדד של השנה הקודמת; הסכום שהותאם כאמור יעוגל לסכום הקרוב שהוא מכפלה של 10 שקלים חדשים.

בסעיף זה, "מקדם" - 1.49 בהפחתת מדד פריפריה בשיעור של 23.62% ומדד חברתי-כלכלי בשיעור של 1.037%, בתוספת 2.38% ממדד פריפריאליות בחזקת 2 ו-0.66% ממדד חברתי-כלכלי בחזקת 2 ובתוספת 0.42% ממדד הפריפריאליות שהוא מוכפל במדד חברתי-כלכלי.

5. חזקות חלוטות לעניין בעלות לעניין פרק זה -

(1) יראו כדירת מגורים בבעלותו של יחיד גם דירת מגורים שהיא בבעלותו של איגוד, שליחיד יש באמצעות זכויות באיגוד, במישרין או בעקיפין, חלק בבעלות בה. לענין זה, "זכויות" - לרבות כל אחד מאלה, זכות לקבלת נכסי האיגוד בעת פירוקו, הזכות לקבל רווחים והזכות למנות מנהלים.

(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.

6. דירות מגורים אשר לא יימנו לצורך הטלת המס דירות המגורים המנויות להלן לא יימנו כדירות מגורים לצורך הטלת מס ריבוי דירות:

(1) דירת מגורים בבעלותו של מוסד ללא כוונת רווח כהגדרתו בחוק מס ערך מוסף;

- (2) דירת מגורים שבעליה, זכאי להטבות בשלה לפי פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, בשנים שבהן זכאי להטבות כאמור ;
- (3) דירת מגורים שמשמשת להשכרה לטווח ארוך לפי מכרז שפרסמה המדינה או החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה.

סימן ג': הצהרות

7. הצהרה עד ליום ה-30 בינואר בכל שנה, יגיש הצהרה מי שהיה חייב במס ב-1 בינואר של השנה שבה מוגשת ההצהרה, שבה יפרט את כל אלה, לפי טופס אשר יקבע המנהל:

- (1) פרטים ביחס לכל דירת מגורים שבבעלותו ;
- (2) דירות המגורים שבשלבן ישולם מס ריבוי הדירות ;
- (3) סכום המס המגיע, ודרך חישובו.
8. הצהרה על שינוי חייב במס אשר הפך לבעלים של דירת מגורים או שהפסיק להיות בעלים של דירת מגורים, וכן מי שהפך להיות חייב במס, יגיש למנהל הצהרה כאמור בסעיף 7 תוך 20 ימים מיום קרות האירוע כאמור.
9. סופיות בחירת הדירה החייב בחר חייב במס דירות מגורים שבשלבן ישלם את מס ריבוי הדירות, כאמור בסעיף 7(2) או 8, לא יהא רשאי לשנות את בחירתו באותה שנה.
10. אופן ההגשה (א) הצהרות לפי פרק זה יוגשו באופן מקוון בהתאם לכללים אשר יקבע המנהל.
- (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), מי שפטור מחובת הגשת הצהרה לפי סעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין באופן מקוון, יהא פטור מהגשת הצהרה באופן מקוון גם לעניין פרק זה.
- (ג) הצהרה או הודעה שהיתה חובה להגישם באופן מקוון ולא הוגשו בדרך זו, יראו אותם כאילו לא הוגשו.

סימן ד': שומה, השגה וערעור

11. שומה עצמית נמסרה למנהל הצהרה לפי סעיף 7 או 8 יראו את ההצהרה כקביעת המס בידי אותו אדם (להלן – שומה עצמית).
12. שומת המנהל המנהל רשאי, בתוך שנה מיום שנמסרה הצהרה לפי סעיפים 7 או 8, לבדוק אותה ולעשות אחת מאלה:
- (1) לאשר את השומה העצמית ;

(2) אם יש לו טעמים סבירים להניח שהצהרה 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 כאמור בסעיף 11 או בסעיף זה טעות חשבון – לתקנה, ביוזמתו או לבקשת החייב במס; תיקן המנהל כאמור שומה לפי סעיף 11, ימשיכו לראות בה כשומה עצמית.

13. שומה בהעדר הצהרה
לא נמסרה למנהל הצהרה כאמור בסעיפים 7 או 8, והמנהל סבור שאדם פלוני חייב בתשלום מס, רשאי המנהל לדרוש את מסירת הצהרה ומשלא נענה רשאי הוא לקבוע לפי מיטב שפיטתו את דירות המגורים שבשלהן ישולם המס, את ערך המטר הממוצע האזורי, שטחם, תקופת החזקה של החייב במס בהן, ואת סכום המס שהחייב במס חייב בו, וכל דבר אחר הדרוש לצורך עשיית השומה.

14. תחולת הוראות חוק מיסוי מקרקעין על השומה
על שומה לפי פרק זה יחולו הוראות סעיפים 79א, 84, 85 ו-86 לחוק מיסוי מקרקעין בשינויים המחויבים.

15. השגה וערעור
פרק שמיני לחוק מיסוי מקרקעין יחול על השגה וערעור על השומה לפי פרק זה, בשינויים המחויבים.

סימן ה': תשלום המס, גבייתו ועונשין

16. תשלום המס (א)
תשלום המס על ידי חייב במס לכל שנה ייעשה כקבוע להלן:
(1) עד ה-30 ביוני בשנת המס ישולם מחצית מסכום המס;
(2) עד ה-31 בדצמבר בשנת המס תשולם יתרת המס.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), המועד לתשלום תוספת המס של מי שנוסף לו סכום מס לתשלום בשל התווספות דירה כאמור בסעיף 3(ב) או (2) לאחר ה-31 במאי, הוא במועד הקבוע בסעיף קטן (א) שלאחר המועד בו חייב בהגשת הצהרה לפי סעיף 8 לגבי הדירה שהתווספה.
(ג)

(1) נמסרה לאדם הודעת שומה לפי סעיף 12, לאחר ה-16 לדצמבר חייב הוא, בתוך 15 ימים מיום מסירת הודעת השומה, לשלם את יתרת המס המגיע ממנו לפיה;
(2)

- (2) הגיש האדם השגה, ישלם את סכום המס שאינו שנוי במחלוקת עד המועד הקבוע בפסקה (1);
- (ד) ניתן פסק דין בערעור על ההשגה, 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 החלטת בית המשפט המחוזי, ישולם סכום המס המגיע לפי פסק הדין בתוך 15 ימים מיום שניתן.
17. קנס על אי הגשת הצהרה או הודעה (א) לא הגיש אדם הצהרה לפי סעיפים 7 או 8 במועד הקבוע להגשתה, יוטל עליו, בעד כל שבועיים של פיגור, קנס בסכום הקבוע בסעיף 94א(א)(1) לחוק מיסוי מקרקעין.
- (ב) תשלום קנס לפי סעיף זה לא יגרע מאחריותו הפלילית של אדם לפי פרק זה.
- (ג) הוגשה נגד אדם תביעה פלילית על אי הגשת דו"ח, לא יחוייב התשלום קנס לפי פרק זה על אותה עבירה, ואם שילם קנס כאמור – יוחזר לו בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום תשלומו עד יום החזרתו;
18. גביית המס על גביית המס יחולו הוראות סעיפים 92, 94 ו-95 ת95 ו-95 לחוק מיסוי מקרקעין.
19. הפרשי הצמדה וריבית (א) על סכומי מס שלא שולמו במועד אשר נקבע לתשלום יוטלו על הנישום בעד התקופה שמיום לאחר המועד שנקבע לתשלום ועד יום התשלום בפועל, הפרשי הצמדה וריבית.
- (ב) המנהל רשאי, לדחות את המועד לתשלום המס, כולו או מקצתו, לתקופה שימצא לנכון, ובלבד שהחייב במס ישלם על תקופת הדחיה הפרשי הצמדה וריבית.
20. סמכות המנהל להקטין ריבית או קנס (א) המנהל רשאי, להקטין את שיעור הפרשי הצמדה וריבית וסכום קנס המוטל לפי פרק זה או לוותר עליהם לחלוטין, אם הוכח להנחת דעתו כי הפיגור שגרם לחובת התשלום לא נגרם על ידי מעשה או מחדל התלויים ברצונו של הנישום.
21. המועד לתשלום הפרשי הצמדה וריבית או קנס (א) המועד לתשלום הפרשי הצמדה וריבית או קנס על פי פרק זה הוא תוך 30 ימים מיום משלוח ההודעה על החיוב בהם.
22. עבירות ועונשין (א) אדם שעבר על הוראה הקבועה בפרק זה או על תקנה שהותקנה לפיה, ולא נקבע לאותה עבירה עונש מפורש אחר, דינו – מאסר שנה או קנס כאמור בסעיף 61א(2) לחוק העונשין, התשל"ז-1977.
- (ב) הוראות סעיפים 98(ב) עד (ד), 98א, 99, 100 ו-101 לחוק מיסוי מקרקעין יחולו בשינויים המחוייבים.

סימן ח': סמכויות והוראות נוספות

23. סמכויות המנהל לדרישת מסמכים, הארכות מועד, קביעת טפסים ואצילת סמכויות. סמכויות המנהל לפי סעיפים 96, 107, 111, 112 לחוק מיסוי מקרקעין, ולפי סעיף 140 לפקודה, יינתנו לו גם לצורך פרק זה.
24. מי שהוסמך מכוח סעיף 97 לחוק מיסוי מקרקעין לערוך חקירות או חיפושים לשם גילויין של עבירות על חוק מיסוי מקרקעין, יהיה מוסמך להשתמש בסמכויות האמורות גם לצורך גילויין של עבירות על פרק זה.
25. סעיפים 103, 103א, 105, 105א, 108, ו-110 יחולו על המס לפי פרק זה בשינויים המחוייבים.
26. אי מתן ניכויים סכומים ששולמו כמס לפי פרק זה לא יורשו כניכוי לפי הוראות חוק מסים אחר כהגדרתו בחוק דיני מסים (הוראות שונות), התשכ"ז-1967 (להלן – חוק מסים).
27. (א) על אף האמור בסעיף 105 לחוק מיסוי מקרקעין כפי שהוא מוחל בסעיף 24 לפרק זה, המנהל יהא רשאי להעביר מידע שהתקבל מכוח הוראות פרק זה לרשות מס כהגדרתה בחוק מסים (להלן – רשות מס), לצורך ביצוע תפקידה. (ב) על אף האמור בחוקי המסים לעניין חובת שמירת הסודיות על ידי רשויות המס, תהא רשות מס רשאית למסור למנהל מידע לצורך ביצוע חוק זה.
28. שר האוצר ממונה על ביצוע פרק זה והוא רשאי להתקין תקנות בכל ענין הנוגע לביצועו;
29. תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (קביעת אגרות בעד פעולות ושירותים), התש"ע-2009 יחולו גם לגבי פעולות ושירותים שנותן המנהל לצורך ביצוע הוראות פרק זה. (קביעת אגרות בעד פעולות ושירותים)
30. תיקון חוק העבירות המינהליות, תשמ"ו-1985,¹ בתוספת הראשונה, בטור א', בסופו יבוא "פרק X לחוק התכנית הכלכלית לשנים 2017 ו-2018 (תיקוני חקיקה), התשע"ו-2016"

¹ ס"ח תשמ"ו, עמ' 31; תשע"ו, עמ' 176.

דיווח על נאמנויות 31. מי שמחזיק דירת מגורים בשמו הוא בשביל אחר, ולא דיווח כל כך בהודעה לפי סעיף 73(א), 74 או 119 לחוק מיסוי מקרקעין, ידווח למנהל תוך שלושה חודשים מיום תחילתו של פרק זה, על כל דירת מגורים שהוא מחזיק בו ואת שמו של האדם שבשבילו הוא מחזיק, וכן את המועד בו רכש את הזכות האמורה בשביל האחר.