

תזכיר חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון), התשפ"ד – 2024

תזכיר זה מופץ מתוך כוונה להיכלל במסגרת התכנית המאזנת לשנת התקציב 2024.

א. שם החוק המוצע

תזכיר חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון), התשפ"ד – 2024.

ב. מטרת החוק המוצע, הצורך בו, עיקרי הוראותיו והשפעתו על הדין הקיים

בשנה וחצי האחרונות חווה ענף הנדל"ן שינוי מגמה משמעותי, כאשר לאחר עליית ריבית בנק ישראל בשנתיים האחרונות, נרשמה התמתנות בביקושים אשר הובילה לירידת מחירים. בד בבד, למרות הגידול בעלויות המימון עבור יזמי נדל"ן, נשמר קצב התחלות הבנייה בשוק הנדל"ן, אשר מבטיח מלאי דירות מספק בטווח הארוך.

עם פתיחת מלחמת "חרבות ברזל", ובניגוד למגמה שקדמה למלחמה, נכנס ענף הבניה להאטה משמעותית. זאת לאור מספר סיבות, כאשר העיקרית שבהן הינה היעדר העובדים הכשירים לביצוע עבודות באתרי הבנייה, לאור היעדרותם של עשרות אלפי עובדים פלסטינים ממלאי כוח האדם הזמין להעסקה בענף. לצד זאת, עלויות המימון הגבוהות הקיימות בשוק וכן ההאטה בביקושים שהחמירה עם תחילת הלחימה, פוגעים בהמשך הרחבת היצע הדיור בישראל.

משכך, מוצעים מספר תיקונים בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן – **חוק מיסוי מקרקעין**), בניסיון לתת מענה לאתגרי השעה עימם מתמודד שוק הדיור בעת הנוכחית. תיקונים אלה, צפויים להביא להגדלת הכנסות המדינה ממסים. כמו כן, התיקונים המוצעים צפויים להפחית את התמריץ המיסוי לרכישה והחזקה של דירות מגורים ובכך לעודד מכירת דירות מגורים בטווח הקרוב תוך הגדלת היצע הדירות והורדת מחירים.

1. ביטול החישוב הלינארי המוטב במכירת דירות מגורים בהדרגה

ביום 5 באוגוסט 2013, פורסם חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), התשע"ג-2013 (להלן – **תיקון 76**). בסעיף 43 לחוק האמור תוקן חוק מיסוי מקרקעין. במסגרת אותו תיקון בוטלה הוראת הפטור ממס שבח למשקיעים שהייתה קבועה בסעיף 49ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין, וחלה על מוכר דירה שבבעלותו יותר מדירת מגורים אחת אם המכירה עמדה במספר תנאים שהיו קבועים בחוק. מנגד, נקבע באותו תיקון, לגבי דירת מגורים אחת אם המכירה עמדה במספר תנאים שהיו קבועים בחוק. יותר מדירת מגורים אחת יחושב מס השבח במכירת דירה כאמור לפי ה-"חישוב הלינארי המוטב", כך ששבח שייחוס לתקופה שעד יום 1 בינואר 2014 יהיה פטור ממס שבח, ואילו שבח שייחוס לתקופה שמהמועד האמור ואילך יחויב במס שבח בשיעור שנקבע בחוק מיסוי מקרקעין.

אלא שהפטור האמור מייצר למעשה תמריץ שלילי למשקיעים בדירות מגורים למכור את הדירות כדי להמשיך וליהנות מהפטור מתשלום מס בגין השבח שנוצר קודם ליום 1 בינואר 2014. זאת, במיוחד בנוגע לדירות

המוחזקות שנים ארוכות בידי בעליהן לצרכי השקעה. תמריץ שלילי זה פוגע בהיצע הדירות למכירה ותורם לעליית מחירי הדירות.

בנוסף, מדובר בהטבת מס רגרסיבית ממנה נהנים בעיקר בעלי דירות להשקעה באזורי הביקוש במרכז הארץ. אלו נהנים משילוב של שבח ריאלי גבוה במיוחד ושיעורי מס אפקטיביים נמוכים הנעים סביב 10% בלבד. בעת זו של האתגרים הפיסקליים על רקע המלחמה מוצע לפעול לצמצום הטבה זו.

אשר על כן, בכדי לעודד כניסת דירות נוספות למכירה בשוק הדיור, ולהשוות את נטל המס החל על מוכרי דירות להשקעה, בלא תלות במועד רכישתם, מוצע לבטל את החישוב הלינארי המוטב בהדרגה כך שהחל משנת 2026 ואילך יחויב גם השבח שנצבר בתקופת הפטור במס שבח. שיעור המס בגין תקופת הפטור יעלה באופן מדורג על פני ארבע שנים במדרגות של 5% עד להשוואת שיעור המס לשיעור מס השבח החל על דירת מגורים שנרכשה החל משנת 2014. כך, רק בתום חמש שנים מיום כניסת התיקון לתוקף, יושלם המהלך והטבת המס תבטל באופן מלא.

2. קיבוע שיעורי מס הרכישה על דירה שנייה

ניסיון העבר מלמד כי אוכלוסיית המשקיעים בשוק הדיור מושפעת מאוד משינויים באחוז מס הרכישה על דירות שניות ומעלה. זאת, היות ורכישותיהם מהוות על פי רוב נכסים להשקעה. כך לדוגמה, אחוז עסקאות המשקיעים בשוק הדיור בין שנת 2020-2021 עלה מ-13.6% לכ-20% בפרק זמן של שנה, לאחר שהופחת מס הרכישה על משקיעים, והמשיך לעלות משמעותית לאחר שהוכרזה העלאת המס ב-2022, עד לכ-28.6% מהעסקאות בשוק, זאת עד למועד עליית המס בפועל, שלאחריו התמתנו משמעותית שיעור המשקיעים בשוק. בנוסף, בשל הוראות שונות בדיני המס המיסוי החל על רווחים שוטפים מהשקעה בדירות מגורים הוא נמוך באופן יחסי להשקעות אלטרנטיביות. בתיקון מס' 98 לחוק מיסוי מקרקעין, הועלו שיעורי מס הרכישה על דירה שניה עד לסוף שנת 2024 במטרה למתן את הביקוש לרכישת דירות בידי משקיעים ולסייע בבלימת עליית מחירי הדירות. ניסיון זה טרם השיג את מטרתו למתן את מחירי הדירות ולכן במטרה למתן את הביקוש לרכישת דירות בידי משקיעים ולסייע בבלימת עלייה פוטנציאלית של מחירי הדיור, מוצע לעגן את שיעורי מס הרכישה כהוראת קבע.

ג. השפעת תזכיר החוק המוצע על התקציב ועל התקן המנהלי של המשרד היוזם, משרדים אחרים ורשויות אחרות.

התיקון בנוגע ל"חישוב הלינארי המוטב" צפוי להכניס לקופת המדינה סך של 1,300 מיליון ש"ח עד שנת 2030. התיקון בנוגע לשיעורי מס הרכישה צפוי להכניס לקופת המדינה סך של 500 מיליון ש"ח.

ד. להלן נוסח תזכיר החוק המוצע ודברי הסבר

תזכיר חוק מטעם משרד האוצר :

תזכיר חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון), התשפ"ד – 2024

תיקון חוק מיסוי מקרקעין 1. בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963¹ (להלן – חוק מיסוי מקרקעין)

(1) בסעיף 9 -

(א) בסעיף קטן (ג1ג), במקום פסקה (1) יבוא :

"(1) במכירת זכות במקרקעין, שהם בניין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים, שנעשתה ביום כ"ה באב התשע"ג (1 באוגוסט 2013) או לאחריו, ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן :

(א) על חלק השווי שעד 5,348,565 שקלים חדשים – 8% ;

(ב) על חלק השווי העולה על 5,348,565 שקלים חדשים – 10% ;"

(ב) סעיף קטן (ג1ו) – ימחק.

(2) בסעיף 48א(ב2)(1), במקום סעיף קטן (א) יבוא :

"(א) (1) במכירה שנעשתה עד יום י"א בטבת התשפ"ו (31 בדצמבר 2025) - השבח הריאלי עד יום המעבר יהיה פטור ממס ;

(2) במכירה שנעשתה בתקופה שמיום י"ב בטבת התשפ"ו (1 בינואר 2026) ועד יום כ"א בטבת התשפ"ז (31 לדצמבר 2026) – על השבח הריאלי עד יום המעבר יחול מס בשיעור של 5%.

(3) במכירה שנעשתה בתקופה שמיום כ"ב בטבת התשפ"ז (1 בינואר 2027) עד יום א בטבת התשפ"ח (31 בדצמבר 2027) – על השבח הריאלי עד יום המעבר יחול מס בשיעור של 10%.

(4) במכירה שנעשתה בתקופה שמיום ב' בטבת התשפ"ח (1 בינואר 2028) עד יום י"ג בטבת התשפ"ט (31 בדצמבר 2028) – על השבח הריאלי עד יום המעבר יחול מס בשיעור של 15%.

¹ ס"ח התשכ"ג, עמ' 156 ; התשפ"ב, עמ' 460.

(5) במכירה שנעשתה בתקופה שמיום י"ד בטבת התשפ"ט 1) בינואר 2029) עד יום כ"ה בטבת התש"צ (31 בדצמבר 2029) – על השבח הריאלי עד יום המעבר יחול מס בשיעור של 20%.

(6) במכירה שנעשתה לאחר יום כ"ו בטבת התש"צ 1 בינואר 2030 – על השבח הריאלי עד יום המעבר יחול מס בשיעור יחול מס בשיעור הקבוע בסעיף קטן (ב)1).

תחולה 2. חוק זה יחול על מכירת זכות במקרקעין שנעשתה ביום התחילה או לאחריו.

ד ב ר י ה ס ב ר

סעיף 1

לפסקה (1)

לפסקת משנה (א)

ניסיון העבר מלמד כי אוכלוסיית המשקיעים בשוק הדיור מושפעת מאוד משינויים באחוז מס הרכישה על דירות שניות ומעלה. זאת, היות ורכישותיהם מהוות על פי רוב נכסים להשקעה. כך לדוגמא, אחוז עסקאות המשקיעים בשוק הדיור בין שנת 2020-2021 עלה מ-13.6% לכ-20% בפרק זמן של שנה, לאחר שהופחת מס הרכישה על משקיעים, והמשיך לעלות משמעותית לאחר שהוכרזה העלאת המס ב-2022, עד לכ-28.6% מהעסקאות בשוק, זאת עד למועד עליית המס בפועל, שלאחריו התמתנו משמעותית שיעור המשקיעים בשוק. בנוסף, בשל הוראות שונות בדיני המס המיסוי החל על רווחים שוטפים מהשקעה בדירות מגורים הוא נמוך באופן יחסי להשקעות אלטרנטיביות. בתיקון מס' 98 לחוק מיסוי מקרקעין, הועלו שיעורי מס הרכישה על דירה שניה עד לסוף שנת 2024 במטרה למתן את הביקוש לרכישת דירות בידי משקיעים ולסייע בבלימת עליית מחירי הדירות. ניסיון זה טרם השיג את מטרתו למתן את מחירי הדירות ולכן במטרה למתן את הביקוש לרכישת דירות בידי משקיעים ולסייע בבלימת עלייה פוטנציאלית של מחירי הדיור, מוצע לעגן את שיעורי מס הרכישה כהוראת קבע בסעיף 9(ג1)1) המסדיר שיעורי מס רכישה על דירה שנייה.

לפסקת משנה (ב)

כפועל יוצא מתיקון שיעורי מס הרכישה בסעיף 9(ג1) כאמור, מוצע למחוק את הסעיף שמסדיר בהוראת שעה את שיעורי מס הרכישה המדוברים עד לסוף שנת 2024.

לפסקה (2)

ביום כ"ט באב התשע"ג (5 באוגוסט 2013), פורסם חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), התשע"ג-2013 (ס"ח התשע"ג, עמ' 116, 154) (להלן – תיקון 76). בסעיף 43 לחוק האמור תוקן חוק מיסוי מקרקעין. במסגרת אותו תיקון בוטלה הוראת הפטור ממס שבח למשקיעים שהייתה קבועה בסעיף 49ב1) לחוק מיסוי מקרקעין, וחלה על מוכר דירה שבבעלותו יותר מדירת מגורים אחת אם המכירה עמדה במספר תנאים שהיו קבועים בחוק. מנגד, נקבע באותו תיקון, לגבי דירת מגורים שנרכשה

לפני כניסת תיקון 76 לתוקף, שלמי שבבעלותם יותר מדירת מגורים אחת יחושב מס השבח במכירת דירה כאמור לפי ה"חישוב הלינארי המוטב", כך ששבח שייחוס לתקופה שעד יום כ"ט בטבת התשע"ד (1 בינואר 2014) יהיה פטור ממס שבח, ואילו שבח שייחוס לתקופה שמהמועד האמור ואילך יחויב במס שבח בשיעור שנקבע בחוק מיסוי מקרקעין.

דא עקא, הפטור המדובר מייצר למעשה תמריץ שלילי למשקיעים בדירות מגורים למכור את הדירות כדי להמשיך וליהנות מהפטור מתשלום מס בגין השבח שנוצר קודם ליום 1.1.14. זאת במיוחד בנוגע לדירות המוחזקות שנים ארוכות בידי בעליהן לצרכי השקעה. תמריץ שלילי זה פוגע בהיצע הדירות למכירה ותורם לעליית מחירי הדירות.

בנוסף, מדובר בהטבת מס גררסיבית ממנה נהנים בעיקר בעלי דירות להשקעה באזורי הביקוש במרכז הארץ. אלו נהנים משילוב של שבח ריאלי גבוה במיוחד ושיעורי מס אפקטיביים נמוכים הנעים סביב 10% בלבד. בעת זו של מצוקה תקציבית על רקע המלחמה יש לפעול לצמצום הטבה זו.

אשר על כן, בכדי לעודד כניסת דירות נוספות למכירה בשוק הדיור, ולהשוות את נטל המס החל על מוכרי דירות להשקעה, בלא תלות במועד רכישתם, מוצע לבטל את החישוב הלינארי המוטב בהדרגה כך שהחל משנת 2026 ואילך יחויב גם השבח שנצבר בתקופת הפטור במס שבח. שיעור המס בגין תקופת הפטור יעלה באופן מדורג על פני ארבע שנים במדרגות של 5% עד להשוואת שיעור המס למס השבח החל על כלל רווחי ההון. כך, רק בתום חמש שנים מיום כניסת התיקון לתוקף, יושלם המהלך והטבת המס תבטל באופן מלא.