



חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 74), התשע"ב-2012*

1. תיקון סעיף 49יט. בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963¹ (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 49יט(ב), בסופו יבוא:

"(3) יראו תמורה המשתלמת למחזיק ביחידה שאינה מלאי עסקי כתמורה בשל מכירת זכות במקרקעין, ויחולו עליה הוראות חוק זה החלות על מכירת זכות במקרקעין בלבד."

2. תיקון סעיף 49כ. בסעיף 49כ לחוק העיקרי –

(1) ברישה, במקום "ובחלקים ב' ו-ה' לפקודה" יבוא "ובחלק ב' לפקודה";

(2) בפסקה (3), במקום "במתחם" יבוא "בבניין שבו נמצאת היחידה הנמכרת".

3. תיקון סעיף 49כב. בסעיף 49כב(א)(1) לחוק העיקרי, המילים "או לפי הפקודה, לפי הענין" – יימחקו.

4. תיקון סעיף 49לב. בסעיף 49לב לחוק העיקרי –

(1) לפני ההגדרה "זכויות בנייה לפי תכנית החיזוק" יבוא:

"אזור מוטב" – אזור שמתקיים בו אחד מאלה:

(1) הוא נמצא בנגב, כהגדרתו בחוק הרשות לפיתוח הנגב,

התשנ"ב-1991², או בגליל, כהגדרתו בחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993³;

(2) הוא מסווג ברמה חברתית-כלכלית באשכול 1 עד 6

¹ התקבל בכנסת ביום ה' באב התשע"ב (24 ביולי 2012); הצעת החוק ודברי הסבר פורסמו בהצעות חוק הכנסת – 482, מיום י"ט בתמוז התשע"ב (9 ביולי 2012), עמ' 248.
² ס"ח התשכ"ג, עמ' 156; התשע"ב, עמ' 521.
³ ס"ח התשנ"ב, עמ' 26.
⁴ ס"ח התשנ"ג, עמ' 138.

בדירוג הרמה החברתית-כלכלית לפי פרסומי הלשכה
המרכזית לסטטיסטיקה";

(2) אחרי ההגדרה "זכויות בנייה לפי תכנית החיזוק" יבוא:

"זכויות בנייה לפי תכנית החיזוק בדרך של הריסה" – זכויות לבנייה
נוספת שהוקנו לפי הוראות תכנית החיזוק בדרך של הריסה,
לרבות תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית החיזוק
שמטרתה חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה, ולמעט
זכויות בנייה מכוח תכנית אחרת";

(3) אחרי ההגדרה "תכנית החיזוק" יבוא:

"תכנית החיזוק בדרך של הריסה" – הוראות תכנית החיזוק בעניין
הריסת מבנה והקמתו מחדש כפי שתהיה בתוקף מעת לעת."

תיקון סעיף 49ל1 5. בסעיף 49ל1 לחוק העיקרי –

(1) ברישה, אחרי "הזכות הנמכרת" יבוא "לפי סעיף 49לג או 49לג1, לפי
העניין,";

(2) בפסקה (2), אחרי "תכנית החיזוק" יבוא "או המועד שבו החלה
הבנייה לפי תכנית החיזוק בדרך של הריסה, לפי העניין".

תיקון סעיף 49ל2 6. בסעיף 49ל2(ב) לחוק העיקרי, אחרי "הזכות הנמכרת" יבוא "לפי סעיף
49לג או 49לג1, לפי העניין".

הוספת סעיף 49ל1 7. אחרי סעיף 49לג לחוק העיקרי יבוא:

"פטור ממס 49לג1. (א) מכירת זכות במקרקעין שהתמורה
במכירה שתמורתה המשתלמת בעדה מושפעת מזכויות בנייה לפי
מושפעת מזכויות תכנית החיזוק בדרך של הריסה (בסעיף זה –
בנייה לפי תכנית הזכות הנמכרת), תהא פטורה ממס עד גובה שווין
החיזוק בדרך של של זכויות הבנייה כאמור, ובלבד שהתקיימו
הריסה שניים אלה:

(1) ניתנה למוכר, תמורת הזכות הנמכרת, דירת מגורים חלופית, ובאזור מוטב – שתי דירות מגורים חלופיות, לכל היותר, שמתקיים בהן אחד מאלה:

(א) שטח הדירה או השטח המצטבר של הדירות, לפי העניין, אינו עולה על שטח דירת המגורים הנמכרת בתוספת 25 מ"ר;

(ב) שווי הדירה או השווי המצטבר של הדירות, לפי העניין, אינו עולה על סכום הפטור הקבוע בסעיף 49(א)(2) או על שווייה של דירת המגורים הנמכרת, ללא הזכויות לבנייה נוספת, לפי הגבוה;

והכל בתוספת תשלום בעבור דמי שכירות לתקופת הריסת המבנה ובנייתו מחדש ולכיסוי הוצאות כרוכות כפי שקבע המנהל;

(2) בוצעה הקמתו מחדש של המבנה שנהרס בהתאם לתכנית החיזוק בדרך של הריסה.

(ב) תמורה בעד מכירה כאמור בסעיף קטן (א) שניתנה שלא כאמור באותו סעיף קטן, יראו אותה כדמי מכר של זכות אחרת במקרקעין אשר שווי רכישתה הוא חלק יחסי משווי הרכישה של הזכות הנמכרת, כיחס שבין התמורה האמורה לבין שווי הזכות הנמכרת, ובהתאם לכך ייוחסו גם הניכויים והתוספות.

(ג) הפטור לפי סעיף זה יחול לגבי דירת מגורים אחת בלבד, ובאזור מוטב – שתי דירות מגורים בלבד, שניתנו למוכר בשל מכירת הזכויות בדירת מגורים אחת בכל בניין, ובלבד ששיעור זכותו של המוכר בדירת המגורים החלופית לא יפחת משיעור זכותו בדירת המגורים הנמכרת.

(ד) הועברה דירת מגורים לקרוב בפטור ממס לפי חוק זה, בתקופה של 24 חודשים שלפני ההסכם למכירת הזכות הנמכרת, לא יחול במכירתה פטור ממס לפי סעיף זה; בסעיף קטן זה, "קרוב" ו"שליטה" – כהגדרתם בסעיף 49כב(ב).

(ה) לעניין סעיף זה יראו מוכר ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים – כמוכר אחד.

(ו) (1) הוראות סעיפים קטנים (א) עד (ה) יחולו, בשינויים המחויבים, גם אם ניתנה למוכר, תמורת הזכות הנמכרת, זכות ביחידה בבניין שאינה דירת מגורים ואינה מהווה מלאי עסקי בידי המוכר;

(2) במכירת זכות בדירת מגורים חלופית שנתקבלה תמורת זכות נמכרת שאינה דירת מגורים, לא יחולו פטור ממס, כולו או חלקו, שיעור מס מופחת או דחיית מס לפי הוראות חוק זה או לפי הפקודה.

(ז) המנהל יפרסם את רשימת היישובים הנכללים בהגדרה "אזור מוטב".

תיקון סעיף 2ל49 8. בסעיף 2ל49 לחוק העיקרי, אחרי "זכות נמכרת" יבוא "לפי סעיף 49לג" ובסופו יבוא "ולעניין מכירת זכות נמכרת לפי סעיף 1ל49 – מיום י"ט בטבת התשע"ג (1 בינואר 2013) עד יום ב' בטבת התשע"ז (31 בדצמבר 2016)".

תחילה .9 תחילתם של סעיפים 49יט, 49כ ו-49כב לחוק העיקרי כנוסחם בסעיפים 1 עד 3 לחוק זה ביום ו' בטבת התשע"ב (1 בינואר 2012).

יובל שטייניץ
שר האוצר

בנימין נתניהו
ראש הממשלה

ראובן ריבלין
יושב ראש הכנסת

שמעון פרס
נשיא המדינה