



ספר חקיקה לבחינת הלשכה

מיסוי מקרקעין

מהדורה 2024

בית הספר רייסמן
בית הספר האינטרנטי הראשון להכנה לבחינות הלשכה

ספר חקיקה בדין המהותי - מיסוי מקרקעין

תוכן עניינים

2.....	חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963
65.....	תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה-1974
73.....	פקודת המסים (גביה).....
82.....	פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] - סעיפים 235-א-235 ד

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

פרק ראשון: פרשנות

1. בחוק זה –

הגדרות

"מקרקעין" – קרקע בישראל לרבות בתים, בנינים ודברים אחרים המחוברים לקרקע חיבור של קבע;

"זכות במקרקעין" – בעלות, או חכירה לתקופה העולה על עשרים וחמש שנים בין שבדין ובין שביושר לרבות הרשאה להשתמש במקרקעין, שניתן לראות בה מבחינת תכנה בעלות או חכירה לתקופה כאמור; ולענין הרשאה במקרקעי ישראל – אפילו אם ניתנה ההרשאה לתקופה הקצרה מעשרים וחמש שנים; לענין זה –

(תיקון מס' 15)
תשנ"ד-1984
(תיקון מס' 33)
תשנ"ו-1996
(תיקון מס' 40)
תשנ"ח-1997

"הרשאה" – למעט הרשאה מסוג שלא נהוג לחדש מעת לעת;

"מקרקעי ישראל" – כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל;

"חכירה לתקופה" – התקופה המרבית שאליה יכולה החכירה להגיע לפי כל זכות שיש לחוכר או לקרובו מכוח הסכם או מכוח זכות ברירה הנתונה לחוכר או לקרובו בהסכם.

"חכירה" – חכירה, חכירת משנה, חכירתה של חכירה מכל דרגה שהיא, שכירות, שכירות-משנה ושכירותה של שכירות מכל דרגה שהיא, וכן זכות חזקה ייחודית;

"מכירה", לענין זכות במקרקעין, בין בתמורה ובין ללא תמורה –

(1) הענקתה של זכות במקרקעין, העברתה, או ויתור עליה;

(2) הענקתה של זכות לקבל זכות במקרקעין, וכן העברה או הסבה של זכות לקבל זכות במקרקעין או ויתור על זכות כאמור;

(3) הענקתה של זכות להורות על הענקה, העברה או הסבה של זכות במקרקעין או על ויתור על זכות במקרקעין, וכן העברתה או הסבתה של זכות להורות כאמור או ויתור עליה;

(4) פעולה באיגוד שהזכות המוקנית בה מקנה לבעליה כוח, יכולת או זכות לתפוש מקרקעין מסויימים של האיגוד בו מוקנית הזכות או אם אותה זכות מקנה לבעליה את הזכות לדרוש מהאיגוד למסור לתפיסתו מקרקעין מסויימים;

"איגוד" – חברה וחברה נכרית כמשמעותן בפקודת החברות, אגודה רשומה כמשמעותה בפקודת האגודות השיתופיות, שותפות הרשומה לפי פקודת השותפויות, אגודה כמשמעותה בחוק העותומני על האגודות 1327;

"איגוד מקרקעין" – איגוד שכל נכסיו, במישרין או בעקיפין, הם זכויות במקרקעין, למעט איגוד שהזכויות בו רשומות למסחר בבורסה כהגדרתה בפקודה ולמעט קרן להשקעות במקרקעין כהגדרתה בסעיף 2א64 לפקודה, בתקופה שעד למועד הרישום למסחר בבורסה כהגדרתו בסעיף 3א64(א)(2) לפקודה, ובלבד שמניותיה נרשמו למסחר בבורסה כאמור באותו סעיף; ולענין זה לא יראו כנכסיו של האיגוד – מזומנים, מניות, איגרות חוב, ניירות ערך אחרים, ומטלטלין, שאינם משמשים לאיגוד לייצור הכנסתו, או שהם משמשים לייצור הכנסתו אולם לדעת המנהל הם טפלים למטרות העיקריות של האיגוד המבוצעות למעשה ולא בדרך ארעית;

(תיקון מס' 1)
תשכ"ה-1965
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 86)
תשע"ו-2016

"זכות באיגוד" – כל אחד מאלה בין שהיא מוענקת במסמכי ההתאגדות של האיגוד על פיהם או בהסכם בין חברי האיגוד:

(1) חברות באיגוד, זכות לנכסי איגוד בשעת פירוק, זכות לרווחיו של איגוד, זכות לניהולו של איגוד או להצבעה בו;

(2) זכות – שאיננה זכות מכוח מכירת זכות במקרקעין – לתפוס נכסי האיגוד מכוח אחת הזכויות האמורות בפסקה (1);

(3) זכות – שאיננה זכות מכוח מכירת זכות במקרקעין – לדרוש מהאיגוד או מבעל זכות באיגוד אחת מהזכויות האמורות בפסקאות (1) ו-(2);

(4) זכות להורות במישרין או בעקיפין למחזיק בזכות מהזכויות האמורות בפסקה (1) על הדרך להפעיל את זכותו;

פרט לזכות מהזכויות האמורות אם היא אינה מקנה כל טובת הנאה באיגוד – שאינה שטר סביר – ואינה מקנה זכות לתפוס את נכסי האיגוד ואינה מקנה זכות לדרוש מהאיגוד או מבעל זכות בו אף אחד משני הדברים האמורים;

”פעולה באיגוד” – הענקת זכות באיגוד, הסבתה, העברתה או ויתור עליה, שינוי בזכויות הנובעות מזכות באיגוד והכל בין בתמורה ובין בלא תמורה, אך למעט הקצאה; לענין זה, ”הקצאה” – הנפקה של זכויות באיגוד שלא נרכשו על ידי האיגוד קודם לכן, אשר תמורתה, כולה או חלקה, לא שולמה למי מבעלי הזכויות באיגוד, במישרין או בעקיפין;

(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

”עושה פעולה” – מי שמקנה זכות באיגוד בפעולה באיגוד;

”שווי” של זכות פלונית – הסכום שיש לצפות לו ממכירת אותה זכות על ידי מוכר מרצון לקונה מרצון, ובלבד שבמכירות –

(1) שנעשו בכתב ושבהן שוכנע המנהל כי התמורה בעד הזכות במקרקעין או בעד זכות באיגוד נקבעה בתום לב ובלי שהושפעה מקיום יחסים מיוחדים בין המוכר לקונה, בין במישרין ובין בעקיפין – התמורה כאמור;

(2) שלגביהן נקבע בחוק זה אחרת – השווי כפי שנקבע בחוק זה;

”הורשה” – בין על פי דין ובין על פי צוואה;

”חודש” – לרבות חלק מחודש;

”דירת מגורים” – דירה או חלק מדירה, שבנייתה נסתיימה והיא בבעלותו או בחזקתו של יחיד, ומשמשת למגורים או מיועדת למגורים לפי טיבה, למעט דירה המהווה מלאי עסקי לענין מס הכנסה;

(תיקון מס' 8)
תשס"ח-1980

”קבוצת רכישה” – קבוצת רוכשים המתארגנת לרכישת זכות במקרקעין ולבנייה על הקרקע של נכס שהוא אחד המפורטים להלן, באמצעות גורם מארגן, ובלבד שהרוכשים בקבוצה מחויבים למסגרת חוזית –

(תיקון מס' 69)
תשנ"א-2011

(1) נכס שאינו דירת מגורים;

(2) נכס שהוא דירה המיועדת לשמש למגורים;

לענין הגדרה זו –

”גורם מארגן” – מי שפועל בעצמו או באמצעות אחר לארגון קבוצת הרוכשים לצורך הרכישה והבנייה, לרבות הכנת המסגרת החוזית, והכל בתמורה בעבור פעולות הארגון כאמור;

”מסגרת חוזית” – מערכת חוזים הקשורים זה בזה שבאמצעותם תפעל הקבוצה לקבלת נכס בנוי;

”תמורה” – במישרין או בעקיפין, לרבות בשווה כסף;

”מנהל” – מי שנתמנה על ידי שר האוצר בהודעה שפורסמה ברשומות להיות מנהל או סגן מנהל לענין חוק זה;

”קרוב” לאדם פלוני –

(1) בן-זוג;

(2) הורה, הורי הורה, צאצא, צאצאי בן-זוג ובני-זוגם של כל אחד מאלה;

(3) אח או אחות ובני-זוגם;

(4) איגוד שהוא בשליטתו;

”מס שבח” או ”מס” – כמשמעותו בסעיף 6;

”הפקודה” – פקודת מס הכנסה;

(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984
(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984

”הפרשי הצמדה וריבית” – תוספת לסכום שמדובר בו, השווה לסכום האמור כשהוא מוכפל בשיעור עליית מדד המחירים לצרכן בתקופה הנדונה, בתוספת ריבית בשיעור של 4% לשנה על הסכום שמדובר בו לאחר שנוספו לו הפרשי הצמדה כאמור, או בשיעור אחר שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת; לענין זה –

(תיקון מס' 17)
תשמ"ז-1986
(תיקון מס' 17)
(תיקון) תשמ"ז-1987
צו תשנ"ז-1993

”מדד” – מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

"שיעור עליית המדר", בתקופה פלונית – ההפרש בין המדר שהתפרסם לאחרונה לפני סוף התקופה לבין המדר שפורסם לאחרונה לפני תחילת התקופה, מחולק במדר שפורסם לאחרונה לפני תחילת התקופה;

(תיקון מס' 17)
תשמ"ז-1986

"תקופה עודפת" – (נמחקה);

(תיקון מס' 17)
תשמ"ז-1986

"התקופה הקובעת" – התקופה שמיום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) עד יום ו' בטבת התשס"ד (31 בדצמבר 2003), אלא אם כן נקבעה בחוק זה, לענין מסוים, תקופה אחרת;

(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

"חוק הגנת הדייר" – חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972;

(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

"חוק מס ערך מוסף" – חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975;

(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

"חוק התכנון והבניה" – חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;

(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

"חוק לעידוד השקעות הון" – חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959;

(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

"תושב חוץ" – כהגדרתו בסעיף 1 לפקודה;

(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013

"תושב ישראל" – כהגדרתו בסעיף 1 לפקודה, בשינוי זה: בכל מקום, במקום "פקיד השומה" יקראו "המנהל".

(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013

2. רואים אדם כשולט באיגוד אם לאותו אדם, לבדו או ביחד עם קרוביו (להלן - בעל השליטה), שליטה ישירה או עקיפה בענינם של האיגוד או שבעל השליטה יכול לשלוט או זכאי לרכוש שליטה כאמור, ובפרט - אך בלי לגרוע מן הכלל האמור - כשבעל השליטה מחזיק או רשאי לרכוש רובו של הון המניות או של כוח ההצבעה של האיגוד או רובו של הון המניות שהוצא או אותו חלק ממנו שהיה מזכהו, במקרה של חלוקת כל הכנסת האיגוד בין החברים, לקבל את רובו של הסכום המתחלק.

שליטה

3. הקניית זכות במקרקעין או זכות באיגוד לנאמן, לאפוטרופוס, למפרק או לכונס נכסים מכוח פקודת פשיטת הרגל, 1936, פקודת החברות, פקודת האגודות השיתופיות, פקודת המסחר עם האויב, 1939, חוק נכסי נפקדים, תש"י-1950, או חוק נכסי גרמנים, תש"י-1950 או לחברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ או לאפוטרופוס הכללי מכוח חוק נכסים של נספי השואה (השבה ליורשים והקדשה למטרות סיוע והנצחה), התשס"ו-2006 – אינה "מכירת זכות במקרקעין" או "פעולה באיגוד" לענין חוק זה; ובמכירת זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד על ידי מי שהוקנתה לו כאמור, יחושב המס, לרבות לפי סעיף 7א, כאילו נמכרה הזכות או נעשתה הפעולה על ידי מי שממנו הוקנתה.

הקניית זכות באיגוד או זכות במקרקעין לנאמן, אפוטרופוס וכו', (תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 57)
תשס"ו-2006
(תיקון מס' 77)
תשע"ד-2014
(תיקון מס' 91)
תשע"ז-2017

4. הורשה איננה מכירה או פעולה באיגוד לענין חוק זה.

הורשה אינה מכירה

4א. העברת זכויות בזכות במקרקעין או בזכות באיגוד מקרקעין, הנעשית על פי פסק דין שניתן אגב הליכי גירושין, לא יראוה כמכירה או כפעולה באיגוד לענין חוק זה, בין אם היא העברה בין בני הזוג ובין אם היא העברה מהם לילדיהם, ובמכירת הזכות במקרקעין או בפעולה באיגוד במקרקעין על ידי מי שהועברו לו הזכויות בזכות במקרקעין כאמור, יהיו שווי הרכישה של הזכות ויום רכישה, לרבות לענין סעיף 7א, שווי הרכישה ויום הרכישה שהיו נקבעים לפי הוראות חוק זה או לפי הוראות הפקודה, לפי הענין, אילו נמכרה הזכות או נעשתה הפעולה על ידי מי שהעביר את הזכויות בה.

העברה אגב גירושין (תיקון מס' 19)
תשנ"ב-1992
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

5. (א) מכירת זכות במקרקעין או עשיית פעולה באיגוד מקרקעין שלא על ידי בעליה על פי תביעת חלוקה או לשם פרעון של משכנתה, שעבוד או חוב פסוק, או על ידי הליכי הוצאה לפועל, וכן הפקעת זכות במקרקעין שיש עמה תמורה – יראו בהן לענין חוק זה מכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד מקרקעין, ומי שנמכרה זכותו במקרקעין ומי שהוקנתה זכותו באיגוד מקרקעין ומי שזכאי לקבלת פיצויים בשל הפקעה כאמור, יראו אותם כמוכר או כעושה הפעולה, לפי הענין.

פעולות נוספות שהנן "מכירה" (תיקון מס' 3)
תשכ"ח-1968

(ב) שוכנע פקיד השומה שאדם העביר זכות במקרקעין, או זכות באיגוד מקרקעין, לעסקו כמלאי עסקי, או שהפך זכות במקרקעין, או זכות באיגוד מקרקעין שהן נכס קבוע בעסקו, למלאי עסקי שבעסקו (בסעיף זה – העברה), יחולו הוראות אלה:

(תיקון מס' 3)
תשכ"ח-1968

(1) חלפו ארבע שנים מיום הרכישה של הזכות עד יום ההעברה, יראו את ההעברה כמכירה, אולם הנישום לא יחוייב בתשלום המס עליה אלא בעת מכירת המלאי העסקי, כולו או מקצתו; ובלבד שאם מכר מקצתו, לא יהא חייב בתשלום מס העולה על התמורה שקיבל באותה מכירה;

(תיקון מס' 39)
תשנ"ז-1997

(א1) חלפו ארבע שנים מיום הרכישה של הזכות עד יום ההעברה, ונתקבל לאחר מכן לגבי הזכות אישור של בנין להשכרה או של בניין לשכירות מוסדית כהגדרתם בסעיף 53א לחוק לעידוד השקעות הון, יראו, על אף האמור בפסקה (1), את ההעברה כמכירה פטורה ממס, ולצורך חישוב המס לפי סעיף 53ג לאותו חוק, יראו את עלות המלאי העסקי כיתרת שווי הרכישה של הזכות;

(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 97)
תשפ"ב-2021

(ב1) (נמחקה);

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 39)
תשנ"ז-1997

(2) לא חלפו ארבע שנים כאמור, לא יראו את ההעברה כמכירה ויראו את עלות המלאי העסקי כיתרת שווי הרכישה של הזכות;

(3) לענין סעיף קטן זה –

(תיקון מס' 39)
תשנ"ז-1997

"יום רכישה", "שווי רכישה" – כמשמעותם בפרק השלישי לפי הענין;

"יתרת שווי רכישה" – כהגדרתה בסעיף 47.

(ג) (1) מכירת זכות במקרקעין הנמנית עם נכסי עזבון, או עשיית פעולה באיגוד מקרקעין הנמנה עם נכסי עזבון, יראו אותן כמכירת הזכות או עשיית הפעולה בידי היורשים, על אף האמור בסעיף 4;

(תיקון מס' 24)
תשנ"ג-1993

(2) במכירה ובעשיית פעולה כאמור בפסקה (1), יום הרכישה ושווי הרכישה ייקבעו בהתאם להוראות סעיפים 26 ו-37;

(3) מנהל העזבון אחראי למילוי החובות הקבועות בסעיפים 73, 76, 90א ו-91 ובלבד שאם לא מונה מנהל לעזבון יחולו החובות האמורות על כל אחד מהיורשים;

(4) לענין סעיף קטן זה, חלוקת נכסי עזבון בין יורשים, לא יראוה כמכירה, ובלבד שאם במסגרת החלוקה ניתנה תמורה בכסף, או בשווה כסף שאינו נכס הנמנה עם נכסי העזבון, יראו את חלק העזבון שבשלו ניתנה התמורה כאילו נמכר. לענין זה, "חלוקת נכסי עזבון בין יורשים" – החלוקה הראשונה של נכסי העזבון בין היורשים לאחר ההורשה, בין אם נעשתה לפני רישום צו ירושה או צו קיום צוואה, כמשמעותם בחוק הירושה, תשכ"ה-1965, ובין אם נעשתה לאחר רישום כאמור, ויראו עזבון של שני מורשים כעזבון אחד אם התקיימו כל אלה:

(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(א) לפני פטירתם היו המורשים בני זוג או שהיו ילד והורה;

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(ב) טרם הסתיימה חלוקת העזבונות.

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(ד) (בוטל).

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(ה) ביצעה חברה חלוקה מרווחי שערך כאמור בסעיף 1א100 לפקודה, יראו, לענין מס שבח, את הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד מקרקעין, שבשלה נרשמו בדוחות הכספיים של החברה המחלקת רווחי השערך, כאילו נמכרה ביום החלוקה ונרכשה מחדש ביום האמור, ויחולו לענין זה הוראות לפי סעיף 1א100 לפקודה, בשינויים המחויבים.

(תיקון מס' 76)
תשנ"ג-2013

פרק שני: הטלת המס

6. (א) מס שבח במקרקעין (להלן - המס) יוטל על השבח במכירת זכות במקרקעין.

הטלת המס על מכירת זכות במקרקעין

(ב) השבח הוא הסכום שבו עולה שווי המכירה על יתרת שווי הרכישה כמשמעותה בסעיף 47.

(תיקון מס' 6)
תשל"ה-1975

7. המס יוטל על פעולה באיגוד מקרקעין.

הטלת המס על פעולה באיגוד מקרקעין
(תיקון מס' 1)
תשכ"ה-1965

7א. (א) לענין חישוב מס השבח בפעולה באיגוד מקרקעין יחולו הוראות חלק ה' וחלק ה'2 לפקודה, בשינויים המחויבים לפי הענין ובכללם שווי הרכישה ויום הרכישה של זכות באיגוד מקרקעין יהיה המחיר המקורי לפי הוראות חלק ה' וחלק ה'2 האמורים.

החלת הוראות חלק ה' וחלק ה'2 לפקודה על פעולה באיגוד מקרקעין
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(ב) לענין חיוב במס רכישה ולענין חיוב במס על פי הסכם כמשמעותו בסעיף 196 לפקודה, יחולו הוראות חוק זה.

(ג) לענין פטור ממס ושיעור המס החל על פעולה באיגוד מקרקעין, יחולו ההוראות לפי חוק זה.

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(ד) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת -

- (1) יקבע את ההוראות הנדרשות לביצוע סעיף זה;
(2) רשאי לקבוע הוראות לענין מכירת אופציה באיגוד מקרקעין כהגדרתה בפרק חמישי 2;
(3) רשאי לקבוע נסיבות שבהתקיימן יחולו, לענין חישוב מס השבח בפעולה באיגוד מקרקעין, על אף הוראות סעיף קטן (א), הוראות חוק זה;
(4) רשאי לקבוע כי בנסיבות מסוימות על פעולה באיגוד מקרקעין, שהיה איגוד מקרקעין במשך חמש שנים לפחות לפני הפעולה, יחולו, על אף הוראות סעיף קטן (ג), הוראות חלק ה' לפקודה לענין שיעורי המס החלים על הפעולה.
8. רישומם בבורסה של ניירות ערך שהנפיק איגוד מקרקעין שנעשה לפני שנת המס 2007 ייראה כפעולה באיגוד מקרקעין והוראות סעיף 101 לפקודת מס הכנסה יחולו, בשינויים המחוייבים.

רישום ניירות ערך באיגוד מקרקעין למסחר בבורסה (תיקון מס' 13) תשנ"ג-1983 (תיקון מס' 56) תשס"ה-2005

9. (א) במכירת זכות במקרקעין יהא הרוכש חייב במס רכישת מקרקעין (להלן – מס רכישה); מס הרכישה יהיה בשיעור משווי המכירה או בסכום קבוע, לפי סוג המכירה או המקרקעין, הכל כפי שיקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת, ובלבד שלגבי מכירת זכות במקרקעין לרוכש הנמנה עם קבוצת רכישה לגבי נכס שאינו דירת מגורים יהא שווי המכירה – שווי המכירה של הנכס הבנוי שאינו דירת מגורים.

מס רכישה (תיקון מס' 5) תשל"ה-1974 (תיקון מס' 8) תש"ס-1980 (תיקון מס' 69) תשע"א-2011

- (ב) (1) בפעולה באיגוד מקרקעין יהא הרוכש חייב במס רכישה שהיתה חייבת בו מכירת זכות במקרקעין ששוויה הוא החלק היחסי – כאמור בפסקה (א1) – משווי כלל הזכויות במקרקעין שבבעלות האיגוד; לענין סעיף קטן זה, "פעולה באיגוד" – הענקת זכות באיגוד, לרבות הקצאתה, הסבתה, העברתה או ויתור עליה, שינוי בזכויות הנובעות מזכות באיגוד, והכול בין בתמורה ובין שלא בתמורה; לענין זה, "הקצאה" – כל הנפקה של זכויות באיגוד;

(תיקון מס' 8) תש"ס-1980 (תיקון מס' 50) תשס"ב-2002 (תיקון מס' 76) תשע"ג-2013

- (א1) החלק היחסי האמור בפסקה (1) הוא כיחס החלק של הזכויות הנמכרות באיגוד המקרקעין לכלל הזכויות באותו איגוד, ואם הזכויות הנמכרות, כולן או חלקן, מעניקות רק זכות לנכסי האיגוד בעת פירוקו (בסעיף זה – זכויות בפירוק) – כיחס האמור או כיחס שבין הזכויות בפירוק הנמכרות כאמור, לכלל הזכויות בפירוק, לפי הגבוה מביניהם;

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

- (2) פעולה באיגוד מקרקעין לא תהא חייבת במס בולים החל עליה לפי חוק מס הבולים על מסמכים, תשכ"א-1961.

- (ג) במכירת זכות במקרקעין שהם בנין או חלק ממנו, שהוא דירת מגורים, שנעשתה בתקופה שמיום ט"ו בשבט התשנ"ה (16 בינואר 1995) ועד יום כ"ג בטבת התשנ"ו (15 בינואר 1996), ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

(תיקון מס' 31) תשנ"ה-1995 הודעה (מס' 4) תשנ"ו-1996

- (1) על חלק השווי שעד 385,060 שקלים חדשים - 0.5%;
(2) על חלק השווי העולה על 385,060 שקלים חדשים ועד 597,640 שקלים חדשים - 3.5%;

- (3) על חלק השווי העולה על 597,640 שקלים חדשים - 4.5%;

בסעיף קטן זה ובסעיפים קטנים (1ג), (א1ג), (ב1ג), (ג1ג) ו-(11ג) –

(תיקון מס' 45) תשנ"ט-1999 (תיקון מס' 75) תשע"ג-2013 (תיקון מס' 81) תשע"ה-2015 (תיקון מס' 95) תש"ף-2020 (תיקון מס' 98) תשפ"ב-2021

"בנין" – בנין שאינו ארעי יחד עם חלקת הקרקע שעליה הוא עומד, למעט בנין המהווה בידי הרוכש מלאי עסקי לענין מס הכנסה; ובבנין שבנייתו טרם הסתיימה, למעט בנין שאין לגביו התחייבות של המוכר לסיים את בנייתו;

"דירת מגורים" – כל אחת מאלה:

(תיקון מס' 69) תשע"א-2011 (תיקון מס' 101) תשפ"ג-2023

- (1) דירה המשמשת או המיועדת לשמש למגורים, ובדירה שבנייתה טרם נסתיימה, למעט דירה שאין עמה התחייבות מצד המוכר לסיים את הבניה, והכול למעט דירה המנויה בפסקה (3);

(2) זכות במקרקעין שנמכרה לקבוצת רכישה לגבי נכס שהוא דירה המיועדת לשמש למגורים;

(3) דירת מעטפת המיועדת לשמש למגורים, לרבות דירה שבניית קירותיה החיצוניים טרם הסתיימה, אם יש עימה התחייבות מצד המוכר לסיים את בנייתה כדירת מעטפת; לעניין זה, "דירת מעטפת" – דירה, בבניין המיועד לשמש למגורים, שבנייתה טרם הסתיימה, שאין עימה התחייבות מצד המוכר לסיים את הבנייה, ובלבד שהסתיימה בנייתם של הקירות החיצוניים של הדירה.

(תיקון מס' 101)
תשפ"ג-2023

(ג) במכירת זכות במקרקעין, שהם בנין או חלק ממנו, שהוא דירת מגורים, שנעשתה בתקופה שמיום כ"ד בטבת התשנ"ו (16 בינואר 1996) עד יום כ"ב בטבת התש"ס (31 בדצמבר 1999), ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

(תיקון מס' 31)
תשנ"ה-1999
(תיקון מס' 45)
תשנ"ט-1999
הודעה (מס' 2)
תשס"ז-2000

(1) על חלק השווי שעד 443,605 שקלים חדשים - 0.5%;

(2) על חלק השווי העולה על 443,605 שקלים חדשים ועד 688,505 שקלים חדשים - 3.5%;

(3) על חלק השווי העולה על 688,505 שקלים חדשים - 4.5%.

(גא) (1) במכירת זכות במקרקעין, שהם בנין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים, שנעשתה מיום כ"ג בטבת התש"ס (1 בינואר 2000) עד יום כ"ה באייר התשע"ג (5 במאי 2013), ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

(תיקון מס' 45)
תשנ"ט-1999
(תיקון מס' 59)
תשס"ז-2007
הודעה תשנ"א-2011
(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013

(א) על חלק השווי שעד 969,330 שקלים חדשים - 3.5%;

(ב) על חלק השווי העולה על 969,330 שקלים חדשים - 5%.

(2) (א) על אף הוראות פסקה (1), יחיד שרכש דירת מגורים מיום כ' בחשון התשס"ח (1 בנובמבר 2007) עד יום כ"ה באייר התשע"ג (5 במאי 2013) (בפסקת משנה זו – הדירה) והתקיים בו אחד מאלה:

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 75)
תשנ"ג-2013
(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013

(1) הדירה שרכש היא דירתו היחידה;

(2) בעשרים וארבעה החודשים שלאחר רכישת הדירה, מכר דירת מגורים אחרת שהיתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה; ואולם אם רכישת הדירה היתה מקבלן – בשנים עשר החודשים מהמועד שבו היתה החזקה בדירה שרכש אמורה להימסר לידיו על פי ההסכם עם הקבלן, מכר דירת מגורים אחרת שהיתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה, ואם חל עיכוב במסירת החזקה בשל נסיבות שאינן בשליטתו של הרוכש – בשנים עשר החודשים מהמועד שבו נמסרה לידיו החזקה בדירה בפועל, מכר את דירת המגורים שהיתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה;

ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

(תיקון מס' 59)
תשס"ח-2007

(1) על חלק השווי שעד 1,139,320 שקלים חדשים – לא ישולם מס;

(2) על חלק השווי העולה על 1,139,320 שקלים חדשים ועד 1,601,210 שקלים חדשים – 3.5%;

(3) על חלק השווי העולה על 1,601,210 שקלים חדשים - 5%;

(ב) לענין פסקה זו -

(1) "יחיד תושב ישראל" – (נמחקה);

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

"דירה יחידה" - דירת מגורים שהיא דירתו היחידה של הרוכש בישראל ובאזור כהגדרתו בסעיף 16א; לענין הגדרה זו יראו דירת מגורים כדירה יחידה גם אם יש לרוכש, נוסף עליה, דירת מגורים שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב בטבת התשנ"ז (1 בינואר 1997), או דירת מגורים שחלקו של הרוכש בה הוא פחות מ- 25%;

(2) יראו רוכש ובן זוגו, למעט בן זוג הגר בדרך קבע בנפרד, וילדיהם

¹ ר' חוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים – הוראת שעה), תשע"א-2011 לעניין שיעור המס והמדרגות ברכישת דירה מיום 21.2.2011 עד יום 31.12.2012 (5.5.2013 לאור התפוזרות הכנסת ה-18).

² ר' חוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים – הוראת שעה), תשע"א-2011 לעניין שיעור המס והמדרגות ברכישת דירת מגורים יחידה מיום 21.2.2011 עד יום 31.12.2012 (5.5.2013 לאור התפוזרות הכנסת ה-18).

שטרם מלאו להם 18 שנים, למעט ילד נשוי - כרוכש אחד;

(3) לעניין סעיף קטן זה, שווי הזכות הנמכרת במכירת זכות במקרקעין לרוכש הנמנה עם קבוצת רכישה יהיה שווי המכירה של הנכס הבנוי שהוא דירה המיועדת לשמש למגורים; לעניין זה, "קבוצת רכישה" – כמשמעותה בפסקה (2) בהגדרה "דירת מגורים" שבסעיף קטן (ג).

(תיקון מס' 69)
תשע"א-2011

(ג1ב) (1) במכירת זכות במקרקעין, שהם בניין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים, שלא חלות לגביה הוראות פסקה (2), שנעשתה בתקופה שמיום כ"ו באייר התשע"ג (6 במאי 2013) עד יום כ"ד באב התשע"ג (31 ביולי 2013), ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

(תיקון מס' 75)
תשע"ג-2013
(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013

(א) על חלק השווי שעד 1,089,350 שקלים חדשים – 5%;

(ב) על חלק השווי העולה על 1,089,350 שקלים חדשים ועד 3,268,040 שקלים חדשים – 6%;

(ג) על חלק השווי העולה על 3,268,040 שקלים חדשים – 7%;

(2) (א) יחיד שרכש דירת מגורים בתקופה שמיום כ"ו באייר התשע"ג (6 במאי 2013) עד יום כ"ד באב התשע"ג (31 ביולי 2013) והתקיים בו אחד התנאים כאמור בפסקאות (1) או (2) של סעיף קטן (ג1א)(2)(א), ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013

(1) על חלק השווי שעד 1,470,560 שקלים חדשים – לא ישולם מס;

(2) על חלק השווי העולה על 1,470,560 שקלים חדשים ועד 1,744,270 שקלים חדשים – 3.5%;

(3) על חלק השווי העולה על 1,744,270 שקלים חדשים – 5%;

(ב) לעניין פסקה זו יחולו הוראות סעיף קטן (ג1א)(2)(ב) ו-(3).

(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013
(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013
(תיקון מס' 81)
תשע"ה-2015

(ג1ג) (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 1,089,350 שקלים חדשים – 5%;

(ב) על חלק השווי העולה על 1,089,350 שקלים חדשים ועד 3,268,040 שקלים חדשים – 6%;

(ג) על חלק השווי העולה על 3,268,040 שקלים חדשים ועד 4,500,000 שקלים חדשים – 7%;

(ד) על חלק השווי העולה על 4,500,000 שקלים חדשים ועד 15,000,000 – 8%;

(ה) על חלק השווי העולה על 15,000,000 שקלים חדשים – 10%;

(2) על אף הוראות פסקה (1), יחיד תושב ישראל שרכש דירת מגורים ביום כ"ה באב התשע"ג (1 באוגוסט 2013) או לאחריו (בפסקה משנה זו – הדירה), והתקיים בו אחד מאלה:

(תיקון מס' 81)
תשע"ה-2015

(א) הדירה שרכש היא דירתו היחידה;

(ב) ב-18 החודשים שלאחר רכישת הדירה, מכר דירת מגורים אחרת שהיתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה; ואולם אם רכישת הדירה היתה מקבלן – ב-12 החודשים מהמועד שבו היתה החזקה בדירה שרכש אמורה להימסר לידיו על פי ההסכם עם הקבלן, מכר דירת מגורים אחרת שהיתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה, ואם חל עיכוב במסירת החזקה בשל נסיבות שאינן בשליטתו של הרוכש – ב-12 החודשים מהמועד שבו נמסרה לידיו החזקה בדירה בפועל, מכר את דירת המגורים שהיתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה;

(תיקון מס' 102)
הוראת שעה)
תשפ"ג-2023

(ג1ב) (1) רכש את הדירה בחלוף אחת התקופות המפורטות להלן לאחר שרכש דירת מגורים אחרת במסגרת קבוצת רכישה (בפסקת משנה זו – הדירה בקבוצת הרכישה), ובעת שרכש את הדירה בקבוצת הרכישה היתה היא דירתו היחידה:

(תיקון מס' 93)
תשע"ח-2018

(א) ארבע שנים ממועד רכישת הדירה בקבוצת הרכישה – אם בנייתה של הדירה בקבוצת הרכישה לא החלה בתוך אותה תקופה, או אם שוכנע המנהל כי חל באותה תקופה עיכוב מהותי אחר בהשלמת בנייתה של הדירה בקבוצת הרכישה;

(ב) 6.5 שנים ממועד רכישת הדירה בקבוצת הרכישה – אם החזקה בדירה בקבוצת הרכישה לא נמסרה בפועל לידי הרוכש באותה תקופה;

(2) הוראות פסקת משנה (1) יחולו בהתקיים כל אלה:

(א) העיכוב בהתחלת הבנייה או בהשלמתה, לפי העניין, חל בנסיבות שאינן בשליטתו של הרוכש ולא היו ידועות במועד רכישת הדירה בקבוצת הרכישה;

(ב) הרוכש מכר את הדירה בקבוצת הרכישה בתוך 18 חודשים ממועד השלמת בנייתה;

(ג) אלמלא רכש את הדירה בקבוצת הרכישה, היתה הדירה דירתו היחידה;

(3) בפסקת משנה זו –

“התחלת בנייה” – עבודות להקמת הבניין, למעט עבודות תשתית או עבודות להכשרת הקרקע;

“עיכוב מהותי” – עיכוב בהמשך הבנייה או כל האטה בקצב התקדמות הבנייה שאינה מקובלת ברכישת דירה במסגרת קבוצת רכישה.

(ג) הדירה שרכש היא דירה חלופית כמשמעותה בסעיף 49ה(א);

ישלם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע בפסקה (3);

(3) (א) על חלק השווי שעד 1,470,560 שקלים חדשים – לא ישולם מס;

(ב) על חלק השווי העולה על 1,470,560 שקלים חדשים ועד 1,744,270 – 3.5%;

(ג) על חלק השווי העולה על 1,744,270 שקלים חדשים ועד 4,500,000 שקלים חדשים – 5%;

(ד) על חלק השווי העולה על 4,500,000 ועד 15,000,000 שקלים חדשים – 8%;

(ה) על חלק השווי העולה על 15,000,000 שקלים חדשים – 10%;

(4) בסעיף קטן זה –

(א) “דירה יחידה” – דירת מגורים שהיא דירתו היחידה של הרוכש בישראל ובאזור כהגדרתו בסעיף 16א; לעניין הגדרה זו יראו דירת מגורים כדירה יחידה גם אם יש לרוכש, נוסף עליה, דירת מגורים שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני יום כ”ב בטבת התשנ”ז (1 בינואר 1997), או דירת מגורים שחלקו של הרוכש בה הוא כאמור בסעיף 49ג(3);

(ב) “תושב ישראל” – לרבות מי שבתוך שנתיים מיום רכישת הדירה היה לתושב ישראל לראשונה או לתושב חוזר ותיק, כמשמעותם בסעיף 14(א) לפקודה;

(ג) יראו רוכש ובן זוגו, למעט בן הזוג הגר בדרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים, למעט ילד נשוי או ילד יתום מאחד או משני הוריו – כרוכש אחד;

(ד) שווי הזכות הנמכרת במכירת זכות במקרקעין לרוכש הנמנה עם קבוצת רכישה יהיה שווי המכירה של הנכס הבנוי שהוא דירה המיועדת לשמש למגורים; לעניין זה, “קבוצת רכישה” – כמשמעותה בפסקה (2) בהגדרה “דירת מגורים” שבסעיף קטן (ג).

(ג1ד) (בוטל).

(ג1ה) (בוטל).

(ג1ו) (1) על אף האמור בפסקה (1) של סעיף קטן (ג1ג), במכירת זכות במקרקעין, שהם

(תיקון מס' 85)
תשע”ו-2016

(תיקון מס' 103)
תשפ”ג-2023

(תיקון מס' 81)
תשע”ה-2015
(תיקון מס' 95)
תש”ף-2020
(תיקון מס' 98)
תשפ”ב-2021

בניין או חלקו ממנו שהוא דירת מגורים, שלא חלות לגביה הוראות פסקה (2) של הסעיף הקטן האמור, שנעשתה בתקופה שמיום תחילתו של חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 98), התשפ"ב-2021, עד יום ל' בכסלו התשפ"ה (31 בדצמבר 2024), 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% ;

(2) שר האוצר רשאי, בצו, באישור ועדת הכספים של הכנסת, להאריך את התקופה הקבועה בפסקה (1) לתקופה נוספת של שנתיים.

(2ג) הסכומים הנקובים בסעיפים קטנים (ג), (ג1), (ג1א), (ג1ב ו-ג1ג), יתואמו בהתאם לעליית המדד ב-16 בינואר של כל שנה (להלן – יום העדכון), לפי שיעור עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי; השווי שהותאם כאמור יעוגל לסכום הקרוב שהוא מכפלה של 5 ש"ח;

(תיקון מס' 31)
תשנ"ה-1995
(תיקון מס' 45)
תשנ"ט-1999
(תיקון מס' 59)
תשס"ח-2007
(תיקון מס' 75)
תשע"ג-2013
(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013
(תיקון מס' 81)
תשע"ה-2015
(תיקון מס' 95)
תש"ף-2020
(תיקון מס' 98)
תשפ"ב-2021

בסעיף זה –

"המדד" – מדד שירותי דיור בבעלות הדיירים שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

"המדד החדש" – המדד שיפורסם לאחרונה לפני יום העדכון;

"המדד הבסיסי" –

(תיקון מס' 75)
תשע"ג-2013
(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013
(תיקון מס' 81)
תשע"ה-2015
(תיקון מס' 95)
תש"ף-2020
(תיקון מס' 98)
תשפ"ב-2021

לעניין תיאום הסכומים הנקובים בסעיפים קטנים (ג) ו-ג1 – המדד שפורסם ביום י"ד בשבט התשנ"ה (15 בינואר 1995);

לעניין תיאום הסכומים הנקובים בסעיף קטן ג1א(1) – המדד שפורסם ביום כ"ז בטבת התשנ"ט (15 בינואר 1999);

לעניין תיאום הסכומים הנקובים בסעיף קטן ג1א(2) – המדד שפורסם ביום ג' בחשוון התשס"ח (15 באוקטובר 2007);

לעניין תיאום הסכומים הנקובים בסעיף קטן ג1ג – המדד שפורסם ביום ד' בשבט התשע"ג (15 בינואר 2013);

לעניין תיאום הסכומים הנקובים בסעיף קטן ג1ו – המדד שפורסם ביום ב' בשבט התשפ"א (15 בינואר 2021).

(3ג) המנהל יפרסם בהודעה ברשומות את סכומי השווי הקבועים בסעיפים קטנים (ג), (ג1), (ג1א), (ג1ב ו-ג1ג), כפי שהם מעודכנים עקב עליית המדד.

(תיקון מס' 31)
תשנ"ה-1995
(תיקון מס' 45)
תשנ"ט-1999
(תיקון מס' 75)
תשע"ג-2013
(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013
(תיקון מס' 81)
תשע"ה-2015
(תיקון מס' 95)
תש"ף-2020
(תיקון מס' 98)
תשפ"ב-2021

(4ג) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי בצו להעלות את הסכומים הקבועים בסעיפים קטנים (ג), (ג1), (ג1א), (ג1ב ו-ג1ג), מעבר לשיעור עליית המדד.

(תיקון מס' 31)
תשנ"ה-1995
(תיקון מס' 45)
תשנ"ט-1999
(תיקון מס' 75)
תשע"ג-2013
(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013
(תיקון מס' 81)
תשע"ה-2015
(תיקון מס' 95)
תש"ף-2020
(תיקון מס' 98)
תשפ"ב-2021
(תיקון מס' 8)
תש"ס-1980

(ד) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע כללים למתן פטור ממס הרכישה, כולו או מקצתו, ורשאי הוא לקבוע, באישור כאמור, כללים שונים לסוגי חייבים ולסוגי מקרקעין.

במקום "550,000" יבוא "850,000", ובכל מקום, במקום "682,020" יבוא "1,300,000".⁴

(ב) (בוטל).

(הוראת שעה) (תיקון מס' 2) תשס"ח-2007
(תיקון מס' 34) תשנ"ז-1997

10. (בוטל).

צירוף תקופות חכירה

11. (א) בחכירת אותם המקרקעין על ידי קרובים לתקופות חכירה שהן רצופות בזו אחר זו או שהן חופפות זו על זו בחלקן, יראו את כל החוכרים כחוכר אחד, ואת החכירות שנעשו על ידיהם כחכירה אחת, שתקופתה כמועד תחילת החכירה המוקדמת ביותר ומסתיימת בתום החכירה שסיומה המאוחר ביותר.

(ב) בחכירת אותם מקרקעין על ידי קרובים לתקופות חכירה שאינן רצופות אך שההפסקה ביניהן אינה עולה על ששה חדשים, יראו את כל החוכרים כחוכר אחד, ואת החכירות שנעשו על ידיהם כחכירה אחת שתקופתה היא כאמור בסעיף קטן (א).

12. (בוטל).

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

13. (א) הוקנו לאדם בעסקות נפרדות זכות באיגוד מקרקעין וזכות במקרקעין של אותו האיגוד, והיה המנהל סבור כי הם מהווים שלבים שונים של עסקה אחת, יראו את בעל הזכות באיגוד כאילו הוא הקנה את כל הזכויות שהוקנו והמס ישולם לפי מהותה של אותה עסקה.

הקניית זכויות שונות באיגוד

(ב) לענין סעיף קטן (א), אין נפקא מינה אם ההקניות היו במכירות בלבד או בפעולות באיגוד בלבד או בצירופן ואם היו על ידי האיגוד בלבד או על ידי בעל הזכות באיגוד בלבד או על ידי שניהם יחדיו.

(ג) פעולות באיגוד מקרקעין והקניית זכויות שסעיף קטן (א) חל עליהן, שניתן לראות בהן מכירה של זכות מסויימת במקרקעין, יראו אותן כמכירה אחת שתאריכה הוא יום המכירה לפי חוק זה שבו לדעת המנהל הושלמה המכירה.

14. (בוטל).

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

15. (א) חובת תשלום המס היא: במכירת זכות במקרקעין - על המוכר, ובפעולה באיגוד - על עושה הפעולה.

חובת תשלום המס (תיקון מס' 70) תשנ"א-2011

(ב) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), במכירת זכות במקרקעין שתמורתה נקבעה בכסף בלבד יהיה הרוכש חייב להעביר למנהל תשלום על חשבון המס שהמוכר חייב בו, בשיעורים כמפורט להלן מהתמורה שנקבעה בהסכם ביניהם (בסעיף זה - מקדמה):

(תיקון מס' 72) תשנ"ב-2011
(תיקון מס' 78) תשע"ד-2014

(1) במכירת זכות במקרקעין שיום הרכישה שלה הוא לפני כ"א בחשוון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) - 15% מהתמורה;

(2) במכירת זכות במקרקעין שיום הרכישה שלה מיום כ"א בחשוון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) ואילך - 7.5% מהתמורה;

(3) על אף האמור בפסקאות (1) ו-(2), במכירת זכות במקרקעין בידי חבר בני-אדם - 7.5% מהתמורה.

(תיקון מס' 78) תשע"ד-2014

(ג) סכום על חשבון המקדמה כאמור בסעיף קטן (ב), יועבר למנהל מכל תשלום שעל הרוכש לשלם למוכר על פי המועדים שנקבעו בחוזה ביניהם, מיד לאחר ששולמו למוכר מעל 40% מהתמורה או במועד מסירת ההצהרה לפי סעיף 73(ג), לפי המאוחר; עלה סך התשלום ששילם הרוכש למוכר על 40% מהתמורה במסגרת תשלום שעל הרוכש לשלם למוכר במועד מסוים, יועבר למנהל אותו חלק מהתשלום העולה על 40%, הכל עד גובה המקדמה.

(תיקון מס' 72) תשנ"ב-2011
(תיקון מס' 78) תשע"ד-2014

(1ג) הוראות סעיף קטן (ג) יחולו לענין מכירת זכות במקרקעין שהרווח ממנה נתון לשומה על פי הפרק הראשון לחלק ב' לפקודת מס הכנסה, ואולם בסעיף הקטן האמור, בכל מקום, במקום "40%" יקראו "80%".

(תיקון מס' 78) תשע"ד-2014

(ד) על תשלום מקדמה יחולו הוראות אלה:

(תיקון מס' 72) תשנ"ב-2011

(1) יראו את המקדמה כאילו שולמה למנהל על ידי המוכר על חשבון המס שהוא חייב בו;

(2) על אף האמור בכל דין ובהסכם בין המוכר והרוכש, יראו את המקדמה כאילו שולמה למוכר מאת הרוכש על חשבון התמורה שנקבעה בהסכם ביניהם;

⁴ הסכומים הנקובים 550,000 ו-682,020 הינם 634,650 ו-787,000 בהתאמה אחרי הודעה תשס"ח-2007.

(3) (א) היתה המקדמה גבוהה מסכום המס שהמוכר חייב בו לפי שומה שנעשתה לפי הוראות סעיף 78(ב)(1) או (2), על פי החלטה של המנהל בהשגה שניתנה לפי סעיף 87 או על פי החלטה של ועדת ערר שניתנה לפי סעיף 89, יוחזר עודף הסכום למוכר, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום התשלום על ידי הרוכש עד יום ההחזר;

(ב) שוכנע המנהל כי מכירת זכות במקרקעין לא הושלמה בשל נסיבות התלויות במוכר בלבד, באופן שהחזקה במקרקעין לא נמסרה לרוכש או לא ניתנה לפקודתו כמתחייב לפי הסכם המכירה, רשאי הרוכש לבקש מהמנהל כי סכום המקדמה שלא הוחזר למוכר לפי הוראות פסקת משנה (א) יוחזר לו בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום התשלום על ידי הרוכש עד יום ההחזר; אין באמור כדי לפגוע בזכויות הצדדים להסכם לפי כל דין;

(4) לעניין הוראות סעיף 16, יראו את תשלום המקדמה כאילו שולם המס שחייב בו המוכר ובלבד שהמקדמה, כולה או חלקה, לא הוחזרה לרוכש לפי הוראות פסקה (3)(ב);

(5) על תשלום המקדמה לא יחולו הוראות סעיפים 94 ו-94ב.

(ה) (1) המנהל רשאי להקטין את השיעורים הקבועים בסעיף קטן (ב), מיוזמתו וכן לבקשת המוכר או הרוכש שהוגשה עד למועד הקבוע להגשת ההצהרה לפי סעיף 73; הבקשה תהיה מנומקת בכתב ויצורפו לה מסמכים להוכחת סכום המס שיחול על המכירה;

(תיקון מס' 78)
תשע"ד-2014

(2) המנהל ייתן תשובה מנומקת בכתב לבקשה עד למועד המאוחר מבין אלה:

(א) 20 ימים ממועד הגשת הבקשה;

(ב) המועד האחרון למשלוח ההודעה של המנהל לפי סעיף 78(א);

(3) לא נתן המנהל תשובה במועד כאמור בפסקה (2), יראו את הבקשה לעניין שיעור המקדמה כאילו התקבלה.

(1) (1) המוכר או הרוכש רשאים להגיש למנהל בקשה מנומקת לבחינת ההחלטה אשר ניתנה בעניינם לפי סעיף קטן (ה)(1), בתוך 14 ימים מיום שנמסרה למוכר או לרוכש ההחלטה; המנהל ייתן תשובה מנומקת בכתב לבקשה בתוך 45 ימים מיום הגשת הבקשה בהסתמך על המסמכים אשר צורפו לבקשה;

(תיקון מס' 78)
תשע"ד-2014

(2) לא נתן המנהל תשובה במועד כאמור בפסקה (1), יראו את הבקשה לעניין שיעור המקדמה כאילו התקבלה.

(ז) מי שהחליט בבקשה להקטנת שיעור המקדמה לפי סעיף קטן (ה) לא ידון בבקשה לבחינת ההחלטה לפי סעיף קטן (1).

(תיקון מס' 78)
תשע"ד-2014

(ח) הוראות סעיפים קטנים (ב) ו-(ג) לא יחולו על עסקאות אלה:

(תיקון מס' 78)
תשע"ד-2014

(1) מכירת דירת מגורים מזכה שהתבקש בשלה פטור לפי פרק חמישי 1;

(2) מכירת זכות במקרקעין בידי גוף מהגופים המנויים בסעיף 72;

(3) מכירת זכות במקרקעין שמתקיימות לגביה הוראות סעיף 2ב(א) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974;

(4) מכירת זכות במקרקעין, מסוג שקבע שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת.

(ט) שילם רוכש את המקדמה בהתאם להוראות סעיף קטן (ב) ושילם את מס הרכישה המגיע ממנו בהתאם לשומתו העצמית במועד הקבוע בסעיף 90א, יראו זאת, לעניין הוראות סעיף 16, כאילו שולם המס שהרוכש חייב בו, אם התקיימו כל אלה:

(תיקון מס' 78)
תשע"ד-2014

(1) חלפו 60 ימים מיום הצהרתו לפי סעיף 73(ג) או 30 ימים מהיום שהמציא למנהל את כל המסמכים והפרטים שנדרש להמציאם, לפי המאוחר;

(תיקון מס' 89)
תשע"ז-2016

(2) לא נעשתה לגבי המכירה שומה לעניין מס רכישה לפי סעיף 78(ב);

(3) המקדמה, כולה או חלקה, לא הוחזרה לרוכש לפי הוראות סעיף קטן (ד)(3)(ב);

(4) אם ביקש הרוכש הקלה או פטור ממס רכישה בהתאם להוראות לפי סעיף 9 – הוא הגיש את המסמכים להוכחת זכאותו להקלה או לפטור כאמור.

16. (א) 5 (1) תקפן של מכירת זכות במקרקעין ופעולה באיגוד מקרקעין החייבות במס מותנה במילוי אחד התנאים האמורים להלן, וכל עוד לא נתמלא, לא תוקנה כל זכות על אף האמור בכל דין; משנתמלא, כוחו למפרע מעת המכירה או מיום הפעולה.
ואלה התנאים:

(א) שולם עליהן המס;

(ב) ניתנו עליהן הצהרות המוכר והקונה או עושה הפעולה על פי הפרק השביעי ושולם עליהן המס המגיע על פי ההצהרות;

(ג) הקונה זכות במקרקעין או הרוכש את הזכות באיגוד המקרקעין פירט בהצהרתו את שם המוכר ומענו, את הזכות שרכש ואת התמורה בעדה והפקיד אצל המנהל פקדון, כערובה לתשלום המס, בשיעור 20% משווי המכירה של הזכות במקרקעין, או שניתנו בטוחות להנחת דעתו של המנהל;

(2) מכירת זכות במקרקעין לא תירשם בפנקס המקרקעין, אלא אם כן המנהל אישר שהיא פטורה ממס או ששולם המס המגיע על פי שומה שנעשתה לפי הוראות סעיף 78(ב)(1) או (2); לא נעשתה שומה כאמור, תירשם המכירה אם ניתנה ערבות בנקאית או ערובה אחרת להנחת דעתו של המנהל, לגבי ההפרש שבין 20% מהתמורה לבין המס ששולם לפי השומה העצמית כמשמעותה בסעיף 78(א) או (ב)(3), להבטחת תשלום המס שיגיע; תוקפה של ערבות או ערובה כאמור יהיה לתקופה שיקבע המנהל, ובלבד שלא תעלה על תשעה חודשים מיום שנמסרה למנהל ההצהרה כאמור בסעיף 73, ולגבי מכירת זכות במקרקעין לרוכש הנמנה עם קבוצת רכישה – ובלבד שהומצא גם אישור מהמנהל, כהגדרתו בחוק מס ערך מוסף, לפי סעיף 136 לחוק האמור, שהמס המגיע לפי אותו חוק בשל אותה מכירה שולם או שניתנה ערובה לתשלומה במועדו;

(תיקון מס' 69)
תשע"א-2011

(א2) על אף האמור בפסקה (2), ביקש מוכר של דירת מגורים מזכה כהגדרתה בסעיף 49, בהצהרתו לפי סעיף 73(א), פטור ממס שבח לפי פרק חמישי 1, תירשם מכירת הזכות בפנקסי המקרקעין, אם אישר המנהל כי התקיימו התנאים כאמור ותנאים אלה:

(תיקון מס' 89)
תשע"ז-2016

(א) הצהרת המוכר והצהרת הרוכש נמסרו במועד הקבוע בסעיף 73, לפי העניין;

(ב) חלפו 10 ימים מיום ההצהרה או מהיום שהמציאו הרוכש והמוכר למנהל את כל המסמכים והפרטים שנדרש להמציאם, לפי המאוחר;

(ג) הרוכש שילם את מס הרכישה המגיע ממנו בהתאם לשומתו העצמית במועד הקבוע בסעיף 90א, ושומתו לא מותנית בהתקיימות תנאי עתידי;

(ד) לא נעשתה לגבי המכירה שומה לפי סעיף 78(ב);

(ה) הזכאות לפטור ממס שבח אינה מותנית בהתקיימות תנאי עתידי;

(ו) התמורה המשתלמת בעד הזכות במקרקעין לא הושפעה מאפשרויות קיימות או צפויות לבניית שטח גדול יותר מהשטח הכולל הנמכר;

(3) לענין סעיף קטן זה, "מכירת זכות במקרקעין" או "פעולה באיגוד" החייבות במס – למעט מכירה או פעולה כאמור שסעיף 93 דן בהן.

(1א) (1) בסעיף קטן זה, "יישוב מיעוטים" – יישוב ש-80% לפחות מתושביו אינם יהודים, לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

(תיקון מס' 83)
תשע"ו-2015

(2) נמכרה זכות במקרקעין שבתחומי יישוב מיעוטים, ומכירה קודמת של אותה זכות, שנעשתה לפני יום י"ט בכסלו התשע"ו (1 בדצמבר 2015) ושלא מתקיימים לגביה התנאים שבסעיף קטן (א), לא נרשמה בפנקסי המקרקעין (בסעיף קטן זה – מכירה קודמת שאינה רשומה), יחולו הוראות אלה:

(א) על אף האמור בסעיף קטן (א)(1), תוקפה של המכירה הקודמת שאינה רשומה לא יותנה בקיום התנאים המפורטים באותו סעיף קטן;

(ב) מכירת הזכות במקרקעין תירשם בפנקס המקרקעין, בהתקיים האמור בסעיף קטן (א)(2), על אף המכירה הקודמת שאינה רשומה, ובלבד שהמנהל אישר כי הרוכש דיווח, לגבי כל מכירה קודמת שאינה רשומה, על פרטי הזכות

⁵ ר' רבדים לענין הוספת פסקה 16(א)(א2).

במקרקעין, פרטי העסקה ופרטי הצדדים לה, הידועים לו; הצהיר הרוכש כי לא ידועים לו פרטי העסקאות הקודמות, יראו אותו כמי שהפרטים אינם ידועים לו;

(3) אין בהוראות פסקה (2) כדי לגרוע מחובתו של צד למכירה קודמת שאינה רשומה להצהיר עליה על פי הוראות הפרק השביעי ולשלם את המס החל בשלה;

(4) על אף האמור בסעיף 11א(1) לפקודת המסים (גבייה), נרשמה מכירת זכות במקרקעין בפנקס המקרקעין לפי הוראות סעיף קטן זה, לא יהיה מס הרכישה שלא שולם במכירה קודמת שאינה רשומה, שעבוד על אותה זכות במקרקעין;

(5) הוראות סעיף קטן זה יחולו על אף האמור בסעיף 12 לפקודת המסים (גבייה).

(ב) לא יהיה תוקף למכירת זכות במקרקעין או לפעולה באיגוד שהיא יפוי כוח לטובת הקונה או לפקודתו, אלא אם בנוסף להוראות סעיף קטן (א), הופקד יפוי- הכוח - או העתק ממנו שאושר על ידי נוטריון ציבורי - אצל המנהל, במקום שנקבע בתקנות, תוך שבעה ימים מיום שניתן, ואם ניתן בחוץ לארץ - תוך שלושים יום מיום שניתן.

(ג) פעולה באיגוד תהא תקפה אם מסר עושה הפעולה הודעה בדבר הפעולה שנעשתה וכן כי לדעתו האיגוד שבו נעשתה אינו איגוד מקרקעין, אך אין בהוראה זו כדי לפגוע בחובתו של האיגוד או של עושה פעולה בו לגבי כל אחריות המוטלת עליהם לפי חוק זה, לרבות המס, אם יתברר כי הם חייבים בו.

(ד) סעיף זה לא יחול לגבי תקפן של מכירות ופעולות שנעשו על ידי מי שפטור ממס לפי חוק זה או שאין להצהיר עליהן לפי חוק זה.

(ה) (בוטל).

(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984

(ו) שום דבר האמור בסעיף זה לא יפגע בזכות שביושר או בזכות שנרכשה בתמורה ובתום לב על ידי צד שלישי.

(ז) (1) רשם המקרקעין שרשם זכות במקרקעין בהתבסס על אישור המנהל להתקיימות התנאים לפי סעיף 15(ט) או 16(א)(2), ולא אישר המנהל ששולם מס הרכישה, ירשום רשם המקרקעין בפנקס המקרקעין הערה, כי טרם ניתן אישור המנהל שנעשתה שומה לעניין מס רכישה לפי סעיף 78(ב) ושהושלם תשלום המס לפיה או שהעסקה פטורה ממס, וכי ככל שיש חוב שטרם שולם בגינה, יחולו על גבייתו הוראות פקודת המסים (גבייה);

(תיקון מס' 89)
תשע"ו-2016

(2) הערה כאמור בפסקה (1) לא תמנע ביצוע עסקאות בזכות במקרקעין ולא תגביל כל פעולה בפנקס המקרקעין והיא תימחק בידי רשם המקרקעין רק לאחר שאישר המנהל, בהודעה ששלח לרשם ולמי שנרשמה לו זכות במקרקעין, כי העסקה היתה פטורה ממס או ששולם המס המגיע בשלה.

16א. (א) בסעיף זה –

"אזור ישראלי" – כל אחד מאלה:

(1) מי שרשום במרשם האוכלוסין בישראל או חייב להירשם בו;

(א1) יחיד שהוא תושב ישראלי;

(ב1) מי שזכאי לעלות לישראל לפי חוק השבות, התש"י-1950, והוא תושב אזור;

(2) חבר-בני-אדם שהוא תושב ישראלי;

"חבר בני אדם" – כהגדרתו בסעיף 1 לפקודה;

"תושב אזור" – כהגדרתו בסעיף 3א לפקודה;

הטלת מס שבח ומס רכישה באזור (תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

"זכות במקרקעין המצויים באזור" – זכות במקרקעין, במקרקעין המצויים באזור, לרבות הרשאה כאמור בהגדרה "זכות במקרקעין" שבסעיף 1, להשתמש במקרקעין המצויים באזור, שנתן הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור שמינה מפקד כוחות צבא הגנה לישראל באזור, או מי מטעמו, או שההרשאה להשתמש ניתנה מכוח הרשאה כאמור, והכל אפילו אם ניתנה ההרשאה לתקופה הקצרה מ-25 שנים;

"בעל שליטה" – כהגדרתו בסעיף 32(9) לפקודה;

"אזור" – כל אחד מאלה: יהודה והשומרון וחבל עזה כולל השטחים הכלולים בתחום השיפוט הטריטוריאלי של הרשות הפלסטינית על פי ההסכם בדבר רצועת עזה ואזור יריחו שנחתם בקהיר בין ישראל לבין ארגון השחרור הפלסטיני, ביום כ"ג באייר תשנ"ד (4 במאי 1994).

"מקרקעין" – קרקע לרבות בתים, בנינים וכל המחובר לקרקע חיבור של קבע.

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 29)
תשנ"ה-1994

(ב) אזורת ישראלי המוכר או רוכש זכות במקרקעין המצויים באזור, יראוהו לענין חוק זה כמוכר או כרוכש זכות במקרקעין, במקרקעין המצויים בישראל.

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(ג) חבר-בני-אדם שאינו תושב ישראל ושאזורת ישראלי חבר בו, ושאזורת ישראלי בעל שליטה בו, במישרין או בעקיפין, המוכר או הרוכש זכות במקרקעין המצויים באזור, יראו לענין חוק זה את האזורת הישראלי כמוכר או כרוכש חלק יחסי מהזכות במקרקעין, ותחול הוראה זו: לענין חישוב השבח והמס, יום הרכישה הוא היום שבו רכש האזורת הישראלי את זכויותיו בחבר-בני-האדם או היום שבו רכש חבר-בני-האדם את הזכות במקרקעין, לפי המאוחר;

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(ד) על אף האמור בסעיף קטן (ג), לא יראו מכירתה של דירה בידי חבר-בני-אדם כמכירת דירת מגורים לענין פטור על פי פרק חמישי 1.

(ה) חבר-בני-אדם שיש לו מקרקעין באזור ואשר היה נחשב איגוד מקרקעין אילו היה איגוד והמקרקעין היו בישראל, יראו את חבר-בני-האדם כאיגוד מקרקעין, את האזורת הישראלי שעשה פעולה בחבר – כעושה פעולה באיגוד, ואת האזורת הישראלי הרוכש זכות בחבר – כרוכש זכות באיגוד מקרקעין.

(1) (1) אזורת ישראלי החייב במס שבח או במס רכישה לפי סעיף זה, יופחת מסכום המס שהוא חייב בו כל סכום מס או אגרה ששילם לשלטונות האזור בשל אותה מכירה או פעולה באיגוד, וכשחבותו של האזורת היא על פי סעיף קטן (ג) יופחת חלק יחסי מהסכום ששילם כאמור חבר-בני-האדם שהוא חבר בו;

(תיקון מס' 87)
תשס"ו-2016

(2) שילם אזורת ישראלי מס שבח או מס רכישה לפי סעיף זה, בשל מכירה או פעולה באיגוד, רשאי הוא לבקש מהמנהל שיראו את סכום המס האמור עד גובה האגרה לשלטונות האזור בשל אותה מכירה או פעולה באיגוד כאילו היה מקדמה על חשבון אותה אגרה (בפסקה זו – סכום המקדמה); ביקש האזורת הישראלי כאמור, ואישר המנהל, לצורך רישום הזכות בספרי הרישום המנוהלים בידי שלטונות האזור, כי שולם המס לפי סעיף זה, יעביר המנהל את סכום המקדמה לשלטונות האזור, לאחר שהוכח לו כי הזכות נרשמה בספרי הרישום האמורים; לענין פסקה זו –

”האגרה לשלטונות האזור בשל אותה מכירה או פעולה באיגוד” – סכום האגרה שהאזורת הישראלי חייב בתשלומה לפי הדין החל באזור לענין רישום מקרקעין, לשלטונות האזור, בשל אותה מכירה או פעולה באיגוד שבשלה הוא חייב במס שבח או במס רכישה לפי סעיף זה, ואם חבותו של האזורת היא לפי סעיף קטן (ג) – חלקו היחסי של האזורת בסכום האגרה שחבר בני האדם שהוא חבר בו חייב בתשלומה;

”סכום המס” – סכום מס השבח או מס הרכישה ששולם, לפי הענין, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום התשלום עד יום רישום הזכות בספרי הרישום המנוהלים בידי שלטונות האזור.

(ז) לענין סעיף זה, ”חלק יחסי” – חלקו של האזורת הישראלי בזכויות לרווחי חבר-בני-האדם או חלקו בנכסי החבר בעת פירוק, לפי הגבוה.

פרק שלישי: שווי המכירה והרכישה

17. (א) שווי המכירה הוא שווי ביום המכירה של הזכות במקרקעין הנמכרת כשהיא נקיה מכל שעבוד הבא להבטיח חוב, משכנתה או זכות אחרת הבאה להבטיח תשלום.

שווי המכירה

(ב) שווי המכירה של זכות במקרקעין שהופקעה הוא השווי שנקבע לענין הפיצויים בשל הפקעה.

(ג) שווי המכירה במכירה של זכות במקרקעין או פעולה באיגוד שסעיף 5 דן בהן, ואיננה הפקעה – הוא התמורה שנתקבלה במכירת הזכות.

(ד) נקבע בהסכם המכירה כי המס ישולם על ידי הקונה, רשאי המנהל לקבוע את שווי המכירה בדרך של גילום מלא; לענין זה, ”גילום מלא” – התמורה בהסכם המכירה, בתוספת סכום המס שהיה על המוכר לשלם על מנת שתיוותר בידו התמורה האמורה, אילו הקונה לא היה מקבל על עצמו את תשלום המס.

(תיקון מס' 38)
תשנ"ז-1997

18. (בוטל).

(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984

19. ”יום המכירה” או ”יום הפעולה” לענין חישוב השבח והמס הוא היום שבו נעשתה המכירה או הפעולה באיגוד, ואולם –

יום המכירה

(1) במכירה או בפעולה באיגוד באמצעות הליכי הוצאה לפועל – היום שבו הושלמה המכירה או הפעולה על ידי הרשות המוסמכת לכך;

(2) בהפקעה - היום שבו הועמד הפיצוי בעד הזכות שהופקעה לרשות מי שהזכות הופקעה ממנו; ואולם, אם נקבע על ידי בית משפט סופית כי הפיצוי שיש לשלמו בעד הזכות - למעט הריבית עליו - עולה ב- 50% על הסכום שהועמד לרשות מי שהזכות הופקעה ממנו, יהיה יום המכירה יום מתן פסק הדין הסופי;

(3) במכירת זכות במקרקעין בידי מדינת ישראל, רשות הפיתוח או קרן קיימת לישראל - יום אישור העסקה בידי מנהל רשות מקרקעי ישראל או בידי מי שהוא הסמיך לכך;

(4) במכירת זכות במקרקעין המותנית בהתקיימות תנאי עתידי שלפיו יוגדלו אפשרויות הניצול של הזכות לפי תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה, שתמורתה הושפעה מהגדלת אפשרויות הניצול כאמור וכולה אינה בכסף - יום אישור התכנית;

(5) במכירה בתקופה הקובעת של חלק מזכות במקרקעין, שתמורתה היא בניה על יתרת המקרקעין (להלן - עסקת קומבינציה) - יום מכירת החלק כאמור או אם בחר זאת המוכר - המוקדם מבין יום סיום הבניה או יום מכירת הזכויות ביתרת המקרקעין, כולן או מקצתן, על ידי המוכר (להלן - יום התקיים התנאי) ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(1) החל במועד ההתקשרות בעסקת הקומבינציה ועד למכירת הזכויות במקרקעין שבידי הרוכש, היו הזכויות האמורות מלאי עסקי בידי הרוכש;

(2) המוכר אינו קרוב של הרוכש;

(3) בתוך 30 ימים מיום עסקת הקומבינציה, מסר המוכר הודעה למנהל בהתאם לכללים שקבע המנהל, על בחירתו בהחלת הוראות פסקה זו.

(ב) לענין פסקה זו -

(1) יראו את זכויותיו של המוכר במקרקעין הגובלים זה בזה כזכות אחת במקרקעין;

(2) "סיום הבניה" - המועד המוקדם מבין אלה: המועד שבו הבנין או חלק הבנין, לפי הענין, שנבנה על יתרת המקרקעין, ראוי לשימוש, או מועד קבלת אישור לאספקת חשמל, מים או חיבור של טלפון לבנין, לפי סעיף 265 לחוק התכנון והבניה (להלן - אישור לאספקת שירותים);

(3) "קרוב", לענין המוכר - לרבות איגוד השולט בו ואיגוד שבשליטת השולט בו; ולענין זה, "שליטה" - כמשמעותה בסעיף 2 בשינויים אלה: בכל מקום בסעיף האמור, במקום "רובו של הון המניות" יבוא "20% או יותר של הון המניות" ובמקום "את רובו של הסכום" יבוא "20% או יותר";

(4) "התקופה הקובעת" - התקופה שמיום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) עד יום י' בטבת התשס"ז (31 בדצמבר 2006).

20. (בוטל).

21. (א) בכפוף להוראות הסעיפים 22 עד 36, שווי הרכישה של זכות במקרקעין לענין חישוב השבח והמס הוא שוויה ביום הרכישה על ידי המוכר.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) - נקבע שוויה של זכות במקרקעין בקשר עם הרכישה לענין מס שבח, יהיה שווי הרכישה לענין חישוב השבח - השווי שנקבע כאמור.

22. שווי הרכישה במכירת זכות בחלק מסויים או בלתי מסויים במקרקעין - הוא חלק יחסי משווי הרכישה לפי פרק זה, של הזכות שממנה נמכר החלק, כיחס שבין החלק הנמכר לכלל הזכות.

23. (בוטל).

24. (א) שווי הרכישה במכירת חכירה יהיה חלק יחסי משווי הרכישה של הזכות במקרקעין שרכש המוכר שיחסו לכלל אותו שווי כיחס שווי המכירה של החכירה לשווי שהיה נקבע לפי סעיף 17 או 18 אילו מכר המוכר ביום מכירת החכירה את כל הזכות במקרקעין שרכש.

(ב) במכירת זכות במקרקעין, שבהם נמכרה חכירה בעבר, ייקבע שווי הרכישה של הזכות במקרקעין שרכש המוכר בהתאם להוראות סעיף 25.

(ג) לענין סעיף זה ולענין סעיפים 25 ו-42, "מכירת חכירה" - כמשמעות כל מכירה במועד המכירה.

(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984
(תיקון מס' 65)
תשס"ט-2009
(תיקון מס' 69)
תשע"א-2011

(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

ת"ט תשס"ה-2004

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(תיקון מס' 70)
תשע"א-2011

שווי הרכישה
(תיקון מס' 6)
תשל"ה-1975

(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984

שווי הרכישה במכירת
חלק בלתי מסויים

(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984

שווי הרכישה במכירת
חכירה
(תיקון מס' 40)
תשנ"ח-1997

(תיקון מס' 40)
תשנ"ח-1997

(תיקון מס' 40)
תשנ"ח-1997

25. במכירת זכות במקרקעין, שבהם נמכרה חכירה בעבר, תיחשב כשווי הרכישה של הזכות במקרקעין יתרת שווי הרכישה לאחר הפחתת הסכומים שנקבעו כשווי הרכישה במכירות חכירה קודמות באותם מקרקעין.

איסור כפל שווי רכישה (תיקון מס' 40) תשנ"ח-1997

26. (א) שווי הרכישה של זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין, שהגיעה למוכר או לעושה הפעולה בדרך הורשה או בדרך ויתור של אחר על זכותו לרשת אותה הוא כלהלן:

שווי הרכישה בהורשה (תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984

(1) נפטר המוריש לפני כ"ו באדר ב' תשמ"א (1 באפריל 1981) - שוויה ביום פטירת המוריש, ואם נקבע שוויה לצורך מס עזבון - השווי שנקבע כאמור; ובלבד שאם המנהל סבור שהשווי שנקבע לצורך מס עזבון גבוה משוויה של הזכות לפי חוק זה ביום פטירת המוריש, והמוכר או עושה הפעולה לא הוכיחו שהשווי שנקבע לצורך מס עזבון שונה מהשווי שהוצהר עליו בדו"ח שהוגש לפי חוק מס עזבון, התש"ט-1949, יהא שווי הרכישה של הזכות - שוויה ביום פטירת המוריש;

(2) נפטר המוריש בכ"ו באדר ב' תשמ"א (1 באפריל 1981) או לאחר מכן - השווי שהיה נקבע לפי חוק זה אילו נמכרה בידי המוריש.

(ב) קבע המנהל, על פי סעיף קטן (א)(1) שווי רכישה שונה מהשווי שנקבע לצורך מס עזבון, ומס העזבון ששולם בשל הזכות במקרקעין גבוה ממס העזבון שהיה מתחייב בו החייב במס אילו שווי הזכות לצורך מס עזבון היה שווי הרכישה שקבע המנהל, יזכה המוכר או עושה הפעולה ממס השבח שהוא חייב בו, בסכום השווה להפרש שבין המס ששולם בשל הזכות לבין מס העזבון שהיה מתחייב בו כאמור, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית על סכום ההפרש האמור, מיום תשלום מס העזבון עד יום המכירה.

27. שווי הרכישה של זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין שהגיעה למוכר או לעושה הפעולה בהעברה ללא תמורה שחל עליה סעיף 3(א)(3) לחוק מס עזבון, התש"ט-1949, הוא השווי לפי סעיף 26(א)(1), ובלבד שאם מסר המוכר, במועד הקבוע בסעיף 73, הצהרה לגבי רכישת הזכות, ושילם לפני מות המוריש את מס הרכישה שהוא חייב בו, יהיה השווי, אם ביקש זאת המוכר או עושה הפעולה, לפי הסיפה של סעיף 29.

שווי הרכישה במתנה שלא הוכרה לענין מס עזבון (תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984

28. שווי הרכישה בזכות במקרקעין שהוקנתה כאמור בסעיף 3, הוא השווי שהיה נקבע לפי פרק זה, אילו נמכרה הזכות על ידי מי שממנו הוקנתה אותה זכות.

שווי הרכישה כשהמוכר הוא אפוטרופוס וכו'

29. שווי הרכישה של זכות במקרקעין שנתקבלה על ידי המוכר ללא תמורה הוא שוויה ביום קבלתה, ואולם אם מכירתה למוכר היתה פטורה ממס לפי הסעיפים 62, 63, 66 ו-69, יהיה שוויה השווי שהיה נקבע לפי פרק זה אילו נמכרה על ידי מי שממנו נתקבלה.

שווי רכישה ללא תמורה (תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984 (תיקון מס' 49) תשס"ב-2002

29א. (בוטל).

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

29ב. (א) למונחים המופיעים בסעיף זה, שמשמעותם מפורשת בפרק חמישי 3, תהא המשמעות הנודעת להם בפרק האמור.

שווי הרכישה בחילוף זכויות במקרקעין - הוראת שעה (הוראת שעה) (מס' 2) תשס"ב-2002

(ב) שווי הרכישה של זכות חלופית הוא שווי הרכישה שהיה נקבע לפי פרק זה לזכות הנמכרת; ואולם אם פחת שוויה של הזכות החלופית המתואמת משווי המכירה של הזכות הנמכרת, יופחת משווי הרכישה כאמור שווי הרכישה שנקבע ליתרת הזכות הנמכרת.

(ג) שווי הרכישה של חלק הזכות החלופית הוא שווי הרכישה שהיה נקבע לפי פרק זה לזכות הנמכרת.

(ד) שווי הרכישה של יתרת הזכות הנמכרת, כאמור בסעיף 49א(ג)(2), הוא שווי הרכישה שהיה נקבע לפי פרק זה לזכות הנמכרת כשהוא מוכפל ביחס שבין יתרת הזכות הנמכרת לבין שווי המכירה של הזכות הנמכרת.

(ה) על אף הוראות סעיף קטן (ב), שווי הרכישה של הזכות החלופית הנוספת הוא שוויה ביום רכישתה.

(ו) הוראות סעיף זה יחולו, בשינויים המחויבים ולפי הענין, גם לענין קרקע חקלאית נמכרת או חלופית, דירת מגורים נמכרת או חלופית, זכות במקרקעין שנמכרה כאמור בסעיף 49ג וזכות למגורים בבית אבות.

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

30. שווי הרכישה בזכות במקרקעין של איגוד שרכישתם על ידי האיגוד היתה פטורה ממס לפי סעיף 70, יהיה השווי שהיה נקבע לפי פרק זה אילו מכר אותה האדם שממנו נתקבלה.

שווי רכישה באיגוד במקרים מסוימים

31. (א) שווי הרכישה של זכות במקרקעין או של זכות באיגוד מקרקעין שמכירתה לבעליה היתה פטורה ממס לפי סעיף 71, יהיה השווי שהיה נקבע לפי פרק זה אילו נמכרה על ידי האיגוד שממנו נתקבלה.

שווי רכישה של
מקרקעין שנתקבלו
אגב פירוק
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א), שווי הרכישה של זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין כאמור באותו סעיף קטן, יהיה שוויה ביום שהמוכר רכש את הזכות באיגוד שמכוחה התקבלה הזכות במקרקעין, או שוויה ביום רכישתה בידי האיגוד, לפי המאוחר, בהתקיים שניים אלה:

- (1) ערב פירוקו היה האיגוד איגוד מקרקעין;
- (2) יום הרכישה של הזכות באיגוד שמכוחה התקבלה הזכות במקרקעין קדם ליום פרסומו של חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תיקון מס' 55), התשס"ה-2005.

32. שווי הרכישה של זכות במקרקעין שנתקבלה כפיצוי בעד זכות אחרת במקרקעין שהופקעה כאמור בסעיף 64, או בחליפין הפטורים ממס לפי סעיפים 65, 67 או 68, יהיה שווי הרכישה של הזכות במקרקעין שהופקעה או שנתן בחליפין ובחליפין כאמור בסעיפים 65 ו-67 ששולם עמהם גם הפרש בכסף או בשווה כסף, יהיה שווי הרכישה חלק יחסי משווי הרכישה כאמור, כיחס שווי הזכות במקרקעין שקיבל בתמורה, לתמורה כולה.

שווי רכישה של זכות
במקרקעין שהיא
פיצוי בהפקעה או
בחליפין
(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

33. סעיפים 28 עד 32 לא יחולו לענין קביעת השבח והמס במכירתם של מקרקעין שנתקבלו על ידי המוכר לפני תחילת חוק זה.

זכויות במקרקעין
שנתקבלו לפני תחילת
חוק זה

34. שווי הרכישה של זכות במקרקעין שנרכשה לפני תחילתו של חוק זה בדרך חליפין של מקרקעין במקרקעין שאין עמהם תמורה אחרת הוא השווי לפי פרק זה של המקרקעין שנתן בחליפין.

שווי הרכישה
בחליפין שנעשו לפני
תחילת החוק

35. שווי הרכישה של זכות במקרקעין שנתקבלה במתנה לפני תחילתו של חוק זה אך לאחר תחילתו של חוק מס שבח מקרקעין, תש"ט-1949, יהיה שווי הרכישה שהיה נקבע אילו נמכרה על ידי נותן המתנה.

שווי הרכישה של
זכות במקרקעין
שנתקבלה במתנה
לפני תחילת החוק

36. לענין קביעת שווי הרכישה של זכות במקרקעין שלאחר רכישתה הופקע חלק ממנה ללא מתן פיצוי - יראו את ההפקעה כאילו לא היתה.

שווי רכישה כשהיתה
הפקעה חלקית

37. "יום הרכישה" לענין חישוב השבח והמס:

יום הרכישה

- (1) לגבי זכות במקרקעין שנרכשה לאחר תחילתו של חוק זה -

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(א) היום שנקבע לפי סעיף 19 או 20 כיום המכירה לגבי מי שממנו רכש המוכר את הזכות; ואולם לגבי זכות במקרקעין ששווי רכישתה נקבע לפי סעיפים 28, 30, או לפי התנאי שבסעיף 29 כשווי שהיה נקבע אילו מכר אותה האדם שממנו רכש אותה המוכר, יהיה יום הרכישה, היום שהיה נקבע כיום הרכישה לצורך קביעת השבח והמס אילו מכר אותה אותו אדם.

(ב) לגבי זכות במקרקעין שנרכשה מאיגוד בעת פירוקו וששווי רכישתה נקבע לפי סעיף 31 - היום שבו נרכשה הזכות באיגוד שמכוחה נתקבלה הזכות במקרקעין על ידי המוכר, או היום בו נרכשה הזכות במקרקעין על ידי האיגוד, לפי התאריך המאוחר יותר.

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(ג) לגבי זכות במקרקעין ששווי רכישתה נקבע לפי סעיף 32 יהיה יום הרכישה - היום שנקבע כיום הרכישה לצורך קביעת השבח והמס אילו נמכרה הזכות במקרקעין שהופקעה או שהוחלפה.

(ד) אם המוכר רכש את הזכות במקרקעין במכירה שפסקה (א) אינה חלה עליה - היום שבו רכש את הזכות.

(ה) אם המוכר רכש את הזכות במקרקעין ולאחר מכן ניתן זיכוי של מס השבח ששולם בעת רכישתו, לפי סעיף 104 - היום שבו נפטר מי שממנו נרכשה הזכות האמורה.

(ו) לגבי זכות במקרקעין ששווי רכישתה נקבע לפי סעיף 26(א)(1), לרבות שווי רכישה שנקבע כאמור מכוח סעיף 27 - יום פטירת המוריש.

(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984

(ז) לגבי זכות במקרקעין ששווי רכישתה נקבע לפי סעיף 26(א)(2), או לפי

(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984

הסיפה של סעיף 29 כשחל על המוכר סעיף 27 - היום שהיה נקבע כיום הרכישה אילו מכר אותה המוריש.

(ח) (נמחקה);

(ט) לגבי זכות במקרקעין ששווי רכישתה נקבע לפי סעיף 29(ב), (ג), ו-(ד) – יום הרכישה של הזכות הנמכרת כמשמעותה בסעיף האמור, ולגבי זכות במקרקעין ששווי רכישתה נקבע לפי סעיף 29(ה) – היום שבו נרכשה אותה זכות; הוראות פסקת משנה זו יחולו, בשינויים המחויבים ולפי הענין, גם לענין קרקע חקלאית נמכרת או חלופית, דירת מגורים נמכרת או חלופית, זכות במקרקעין שנמכרה כאמור בסעיף 49 יג וזכות למגורים בבית אבות כמשמעותם בפרק חמישי 3.

(2) לגבי זכות במקרקעין או זכות באיגוד שנרכשו לפני תחילתו של חוק זה -

(א) במכירה ששולם בה מס שבח, לפי חוק מס שבח מקרקעין תש"ט-1949 - היום שנקבע כיום המכירה באותה עסקה;

(ב) במכירה או בפעולה באיגוד שלא שולם בהן מס שבח כאמור -

(1) במכירה שניתנה לה הסכמה לפי פקודת העברת קרקעות - יום מתן ההסכמה;

(2) במכירה של זכות שנתקבלה בחליפין כאמור בסעיף 34 - היום בו נרכשה הזכות שהוחלפה;

(3) במכירה ששווי רכישת הזכות שנמכרה בה נקבע לפי סעיף 35 - היום שבו נרכשה הזכות על ידי מי שממנו קיבל אותה המוכר;

(4) בכל מקרה אחר - היום שבו רכש את הזכות למעשה.

(2א) לגבי זכות במקרקעין שמקורה בהרשאה במקרקעי ישראל - ביום שבו ניתנה למוכר לראשונה הרשאה לשימוש באותם מקרקעין.

(3) אולם, על אף האמור בסעיף זה, אם הוכיח המוכר, להנחת דעתו של המנהל, כי הוא היה בעל הזכות שביושר בזכות במקרקעין בתאריך מוקדם יותר, יראה המנהל אותו תאריך כיום הרכישה.

38. (בוטל).

פרק רביעי: ניכויים

39. לשם קביעת סכום השבח יותרו בניכוי הוצאות שהוצאו לרכישת הזכות במקרקעין או במכירתה, לרבות כל אחד מאלה, אם אינן כלולות בשווי הרכישה ואינן מותרות בניכוי לפי הפקודה:

(1) כל ההוצאות שהוציא המוכר מיום הרכישה ועד ליום המכירה, לשם השבחתם של המקרקעין שהזכות בהם נמכרת; ולענין זה יראו כהוצאה גם שווי המוערך של עבודה, שהוכח למנהל שעבדו בעל הזכות במקרקעין וקרוביו להשבחת המקרקעין, אם התמורה בעד אותה עבודה - אילו היתה משתלמת - לא היתה ניתנת לניכוי לפי סעיף 32(4) לפקודת מס הכנסה;

(2) במכירת זכות במקרקעין שיש עמה זכות חזקה ייחודית, הסכום שהוציא המוכר בין היום שבו רכש את הזכות לבין יום מכירתה, לרכישת אותה זכות חזקה ייחודית הנמכרת;

(2א) סכום ששולם למי שהחזיק במקרקעין שנה או יותר בעד פינויים, ובלבד שאינו קרובו של המוכר; לענין זה, "קרוב" – כהגדרתו בסעיף 105 יא לפקודה;

(3) עלה שוויים של המקרקעין שהזכות בהם נמכרת עקב הוצאות שהוציא המוכר להשבחתם של מקרקעין שלו הסמוכים להם, חלק יחסי מהוצאות אלה כיחס סכום עליית השווי של המקרקעין שהזכות בהם נמכרת, לבין סכום עליית שוויים של מקרקעין אלה ושל הסמוכים להם יחד, ובלבד שסכום הניכוי בשל כל המקרקעין לפי פסקה זו לא יעלה על סכום ההוצאות שהוציא עליהם כאמור;

(4) אגרות ששילם המוכר בקשר לרכישת הזכות במקרקעין לפי תקנות העברת מקרקעין (אגרות), תשט"ז-1956, או לפי תקנות שהיו בתוקף בעת העברת המקרקעין

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(תיקון מס' 33)
תשנ"ו-1996

(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

הניכויים המותרים
(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(תיקון מס' 6)
תשל"ה-1975

(תיקון מס' 8)
תש"ס-1980
(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

על שם המוכר, וכן אגרה ששילם המוכר כאמור לפי חוק הרשויות המקומיות (אגרה העברת מקרקעין), תשי"ט-1959, וכן תוספת מס ששילם המוכר בקשר לרכישת הזכות לפי סעיף 7(א);

(5) דמי תיווך ששילם המוכר בקשר לרכישת הזכות במקרקעין, אך לא יותר מ-2% מהתמורה שנתן בעדם;

(6) דמי תיווך ששילם המוכר בקשר למכירת הזכות במקרקעין, אך לא יותר מ-2% מהתמורה שקיבל בעדם, אלא אם שוכנע המנהל שבקשר עם נסיבות העסקה המיוחדות שהוסברו לו שולמו דמי תיווך גבוהים יותר;

(7) שכר טרחת עורך דין ששילם המוכר בקשר לרכישת הזכות במקרקעין ולמכירתה;

(7א) שכר טרחת שמאי מקרקעין ושכר טרחת מודד מוסמך, ששולמו בקשר עם רכישת הזכות במקרקעין, השבחתה ומכירתה;

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(7ב) הוצאות שהוציא החוכר או בעל הזכות במקרקעין, לפי הענין, לשם הוכחת זכותו במקרקעין;

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(8) מס רכוש עירוני - לפי פקודת מס רכוש עירוני, 1940, או מס רכוש לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961, וכן ארנונת רכוש המשתלמת לרשות מקומית;

(תיקון מס' 15)
תשנ"ד-1984

(8א) (נמחקה);

(תיקון מס' 61)
תשס"ח-2008
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 65)
תשס"ט-2009

(9) במכירת חכירה - כל סכום ששילם המוכר, לבעל המקרקעין, בעד הסכמתו לרשום שעבוד על זכות החכירה או בעד הסכמתו למכירה, בעד חכירת הזכות, ולרבות בעד דמי חכירה מהוונים או דמי היוון, ששולמו בשלה לרשות מקרקעי ישראל;

(10) היתה משכנתה על המקרקעין שהזכות בהם נמכרת - דמי עמילות המוכר לבעל המשכנתה בעד הסכמתו לאותה מכירה, אך לא יותר מ-2% מסכום המשכנתה שטרם נפרע;

(11) כל סכום ששילם המוכר על המקרקעין שהזכות בהם נמכרת כמס השבחה לפי פקודת בנין ערים, 1936, או לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, או לפי פקודה שבוטלה על ידי אחת משתי הפקודות האמורות, או מס השבחה אחר או תשלום חובה כיוצא באלה;

(11א) הוצאות כאמור בסעיף 17(11) לפקודה, לרבות בשל הליכי השגה, ערר וערעור;

(12) במכירת זכות במקרקעין ששווי הרכישה שלה נקבע לפי סעיפים 26(א), 28, 29 סיפה, 29ב, 30 עד 34 ו-49כג -

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 6)
תשל"ה-1975
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(א) אם נתקבלה הזכות ללא תמורה או שנתקבלה אגב הליכי גירושין וחלו עליה הוראות סעיף 4א - ההוצאות המותרות בניכוי לפי סעיף זה או לפי סעיף 39א, שהוציא האדם שממנו נתקבלה הזכות;

(ב) אם נתקבלה הזכות בחליפין, פטורים ממס כאמור בסעיף 32 או 34 - ההוצאות המותרות בניכוי לפי סעיף זה או לפי סעיף 39א שהוציא המוכר בקשר לזכות שהוא נתן בחליפין ואם נתקבלה הזכות בחליפין ששולם עמהם גם סכום הפרש בכסף או בשווה כסף כאמור בסעיף 32 - חלק יחסי מהוצאות כאמור, כיחס שווי הזכות במקרקעין שקיבל בתמורה, לתמורה כולה;

(תיקון מס' 15)
תשנ"ד-1984
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(ג) אם הזכות היא זכות חלופית כהגדרתה בסעיף 49א - ההוצאות המותרות בניכוי לפי סעיף זה או לפי סעיף 39א, שהוציא המוכר בשל הזכות הנמכרת, כהגדרתה בסעיף 49א, שמכירתה היתה פטורה ממס לפי הוראות פרק חמישי 3; הוצאות פסקת משנה זו יחולו, בשינויים המחויבים, גם לענין קרקע חקלאית חלופית, דירת מגורים חלופית וזכות למגורים בבית אבות, כמשמעותם בפרק חמישי 3;

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(ד) אם הזכות היא יחידה מגורים חלופית, כהגדרתה בסעיף 49ט - ההוצאות המותרות בניכוי לפי סעיף זה או לפי סעיף 39א, שהוציא המוכר בשל יחידת המגורים הנמכרת, כמשמעותה בסעיף 49כב, שמכירתה היתה פטורה ממס לפי הוראות פרק חמישי 4; הוצאות פסקת משנה זו יחולו, בשינויים המחויבים, גם לענין יחידת מגורים חלופית או יחידה אחרת, שהתקבלה בתמורה ליחידה אחרת נמכרת, כאמור בסעיף 49כז.

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

39א. (א) במכירת זכות במקרקעין יותרו בניכוי לשם קביעת סכום השבח, נוסף על ההוצאות המותרות בניכוי לפי סעיף 39, תשלומי ריבית ריאלית, אם אינם מותרים בניכוי לפי הפקודה, ששילם המוכר, החל ביום הרכישה עד 90 ימים לאחר יום המכירה, בשל הלוואה שקיבל, ושהתקיימו לגביה כל אלה:

(1) (נמחקה);

(2) ההלוואה התקבלה לאחד מאלה:

(א) לרכישה או להשבחה של הזכות במקרקעין סמוך לרכישה או להשבחה;

(ב) לשם פירעון של יתרת הלוואה כאמור בפסקה (א);

(3) ההלוואה אינה מקרוב; לעניין זה –

”קרוב” – לרבות איגוד השולט בו ואיגוד שבשליטת השולט בו;

”שליטה” – כמשמעותה בסעיף 2 ובשינויים אלה: בכל מקום בסעיף האמור, במקום ”רובו של הון המניות” ייקרא ”20% או יותר של הון המניות” ובמקום ”את רובו של הסכום” ייקרא ”20% או יותר של הסכום”;

(4) לגבי זכות במקרקעין שאינה רשומה בפנקסי חשבונות המנוהלים בשיטת החשבונאות הכפולה – ההלוואה מובטחת במשכנתה או במשכון שנרשמו לגבי הזכות במקרקעין או שנרשמה לגבי ההלוואה הערת אזהרה בשל התחייבות לרישום משכנתה, כאמור, ובלבד שהרישום הראשון מביניהם נעשה סמוך לקבלת ההלוואה.

(ב) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע הוראות ותנאים נוספים על אלה המנויים בסעיף קטן (א), אשר בהתקיימם יותר הניכוי לפי סעיף זה, וכן את השיטה לחישוב הריבית הריאלית, הגבלת שיעורה, דרכי ההוכחה לייחוס ההלוואה והוצאות הריבית לזכות במקרקעין.

40. (א) היתה הזכות הנמכרת, חלק מזכות במקרקעין או חלק מסוים במקרקעין, יותר חלק יחסי של הניכויים המותרים לפי סעיפים 39 ו-39א (להלן – הניכויים המותרים), כיחס החלק הנמכר אל הזכות בשלמותה.

(ב) במכירת זכות במקרקעין כאמור בסעיפים 49א(ג), 49כב(א)(2) ו-67א(2), יותר חלק יחסי של הניכויים המותרים, כיחס חלק הזכות הנמכרת החייבת במס לפי אותם סעיפים.

(ג) במכירת זכות חלופית יותרו הניכויים המותרים, בהתאם להוראות אלה:

(1) הניכויים המותרים שהם הוצאות בשל הזכות הנמכרת שמכירתה היתה פטורה ממס לפי הוראות פרק חמישי 3, יותרו כנגד השבח כמפורט להלן:

(א) היה שווי הזכות החלופית המתואמת כשווי המכירה של הזכות הנמכרת – כנגד השבח במכירת הזכות החלופית;

(ב) עלה שווי הזכות החלופית המתואמת על שווי המכירה של הזכות הנמכרת – כנגד השבח במכירת חלק הזכות החלופית;

(2) הניכויים המותרים שהם הוצאות בשל הזכות החלופית, יותרו כנגד השבח במכירת חלק הזכות החלופית וכנגד השבח במכירת הזכות החלופית הנוספת, כיחס שבין חלק הזכות החלופית והזכות החלופית הנוספת, לכלל הזכות החלופית הנוספת.

(ד) הוראות סעיפים קטנים (ב) ו-(ג) יחולו, בשינויים המחויבים ולפי הענין, גם לענין קרקע חקלאית נמכרת או חלופית, דירת מגורים נמכרת או חלופית או זכות במקרקעין שנמכרה כאמור בסעיף 49ג וזכות למגורים בבית אבות.

(ה) למונחים המופיעים בסעיפים קטנים (ב) עד (ד) שמשמעותם מפורשת בפרק חמישי 3, תהא המשמעות הנודעת להם בפרק האמור.

41. (בוטל).

42. (א) במכירת חכירה שסעיף 24 חל עליה יותר חלק יחסי מהניכויים המותרים לפי חוק זה שיחסו לכלל הניכויים והתוספות שהיו מותרים אילו מכר המוכר את כל הזכויות במקרקעין שרכש, כיחס שבין שווי הרכישה שנקבע לצורך הסעיף האמור לכלל הזכויות במקרקעין שרכש.

(ב) במכירת זכות במקרקעין שבהם נמכרה חכירה בעבר, יוקטן סכום הניכויים בסכום שהותר בניכוי בחישוב השבח במכירות החכירה הקודמות במקרקעין.

ניכוי הוצאות ריבית ריאלית
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(תיקון מס' 58)
תשס"ז-2007

חישוב הניכוי במכירת חלק מזכות במקרקעין
(תיקון מס' 55)
תשס"ב-2002

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984

איסור ניכויי כפל
(תיקון מס' 6)
תשל"ה-1975

(תיקון מס' 40)
תשנ"ח-1997

43. (בוטל). (תיקון מס' 50 תשס"ב-2002)
44. (בוטל). (תיקון מס' 50 תשס"ב-2002)
45. (בוטל). (תיקון מס' 50 תשס"ב-2002)
46. הוצאות שהוצאו בשל מכירה שסעיפים 29 או 31 חלים עליה, או במכירה לאיגוד מקרקעין שסעיף 30 חל עליה, לא יותרו כניכוי בחישוב השבח החל על מכירת הזכות במקרקעין על ידי מקבל המתנה או ממכירת הזכות על ידי האיגוד, חוץ מסכומים ששולמו בעת המכירה האמורה כאגרת העברת מקרקעין, ולפי חוק הרשויות המקומיות (אגרת העברת מקרקעין), תשי"ט-1959.
- פרק חמישי: סכום המס**
47. בפרק זה –
- "מדד" – מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ולגבי התקופה שלפני שנת 1951 – המדד שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת, והכל כפי שפורסם לאחרונה לפני היום שבו מדובר, זולת אם היום נקוב בתאריך; ואולם מי שבהיותו תושב חוץ כמשמעותו בפקודת מס הכנסה רכש זכויות במקרקעין או זכויות באיגוד מקרקעין במטבע חוץ כדין, רשאי לבקש שיראו את שער המטבע שבו נרכשו כמדד;
- "פחת" – הסכומים הניתנים לניכוי לגבי מקרקעין לפי סעיף 21 לפקודת מס הכנסה, בצירוף הסכומים שהופחתו מהמחיר המקורי שלהם לענין מס הכנסה;
- "פחת מתואם" – (בוטל); (תיקון מס' 12 תשמ"ב-1982)
- "ערך הוצאות ששולמו לאחר יום המכירה" – סכום השווה להוצאות המותרות בניכוי לפי סעיף 39 ששולמו לאחר יום המכירה בתוספת ריבית והפרשי הצמדה אם שולמו עליהן, בשל התקופה שמיום המכירה ועד יום תשלום ההוצאה, כשהוא מוכפל במדד ביום המכירה ומחולק במדד ביום תשלום ההוצאה; (תיקון מס' 12 תשמ"ב-1982)
- "יתרת שווי רכישה" – שווי הרכישה לאחר הוספת הסכומים המותרים בניכוי לפי סעיפים 39 ו-39א שהוצאו עד יום המכירה בתוספת ערך ההוצאות ששולמו לאחר יום המכירה ולאחר ניכוי הפחת, ולענין זכות חלופית, כהגדרתה בסעיף 49א – גם לאחר ניכוי הפחת בשל הזכות הנמכרת הפטורה, ובשל יתרת הזכות הנמכרת, כהגדרתן באותו סעיף; האמור בהגדרה זו לענין זכות חלופית, יחול, בשינויים המחויבים, גם לענין קרקע חקלאית חלופית, דירת מגורים חלופית וזכות למגורים בבית אבות, כמשמעותם בפרק חמישי 3.
- "יתרת שווי רכישה מתואמת" – יתרת שווי הרכישה למעט הסכומים המותרים בניכוי לפי סעיפים 39 ו-39א שהוצאו עד יום המכירה, ולמעט ערך ההוצאות ששולמו לאחר יום המכירה, כפול במדד ביום המכירה ומחולק במדד ביום הרכישה ובהוספת כל אלה;
- (1) המסים המותרים בניכוי לפי סעיף 39(8) כשהם מתואמים כך:
- (א) מחצית המסים ששולמו מיום הרכישה ועד יום 31 במרס 1972, כפול במדד ביום המכירה ומחולק במדד ביום הרכישה;
- (ב) המסים ששולמו מיום 1 באפריל 1972 ועד יום י"ט בטבת תשמ"ו (31 בדצמבר 1985), כפול במדד ביום המכירה ומחולק במדד הממוצע;
- לענין זה, "מדד ממוצע" – סיכום המדדים שפורסמו ב- 15 לחודש יולי בכל אחת מהשנים החל בשנת 1972 או בשנה הראשונה שבה שולם מס רכוש עבור הזכות במקרקעין, לפי המאוחר, ועד לשנה שהסתיימה ביום י"ט בטבת תשמ"ו (31 בדצמבר 1985), מחולק במספר השנים שהובאו בחשבון לענין הסיכום האמור;
- (ג) המסים ששולמו מיום כ' בטבת תשמ"ו (1 בינואר 1986) ועד ליום המכירה כפול במדד ביום המכירה ומחולק במדד שהתפרסם ב- 15 לחודש יולי בשנת המס שבה שולמו המסים. (תיקון מס' 35 תשנ"ז-1997)
- (2) הוצאות אחרות המותרות בניכוי לפי סעיף 39 שהוצאו לפני יום המכירה, כפול במדד ביום המכירה ומחולק במדד ביום ההוצאה או גמר ההשבחה, לפי הענין; ולענין זה יראו כגמר השבחה בבנין חדש על קרקע פנויה, את היום שבו תמו שני שלישים מהתקופה המתחילה בתחילת הבניה ומסתיימת ביום גמר הבניה;
- (א2) הוצאות ריבית ריאלית המותרות בניכוי לפי סעיף 39א, שהוצאו לפני יום

המכירה, כפול במדד ביום המכירה ומחולק במדד שהתפרסם ב- 15 בחודש יולי בשנת המס שבה שולמו;

(3) ערך ההוצאות ששולמו לאחר יום המכירה;

"סכום אינפלציוני" - חלק השבח השווה לסכום שבו עולה יתרת שווי הרכישה המתואם על יתרת שווי הרכישה;

(תיקון מס' 12)
תשנ"ב-1982

"סכום אינפלציוני חייב" - הסכום האינפלציוני שהיה מתחייב במס אילו נמכרה זכות במקרקעין או נעשתה פעולה באיגוד מקרקעין, לפי הענין, ביום י"ז בטבת התשנ"ד (31 בדצמבר 1993) כששווי המכירה הוא יתרת שווי רכישה מתואמת;

(תיקון מס' 25)
תשנ"ד-1994

"שבח ריאלי" - השבח פחות הסכום האינפלציוני;

(תיקון מס' 12)
תשנ"ב-1982

"יום התחילה" - כ"א בחשוון תשס"ב (7 בנובמבר 2001);

(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

"שבח ריאלי עד יום התחילה" - לענין מכירה או פעולה באיגוד מקרקעין שנעשו לאחר יום התחילה כשהזכות במקרקעין או באיגוד נרכשה לפני יום התחילה - החלק מהשבח הריאלי שיחסו לכלל השבח הריאלי הוא כיחס שבין התקופה שמיום הרכישה ועד יום התחילה לבין התקופה שמיום הרכישה ועד ליום המכירה; שר האוצר רשאי לקבוע כללים לעיגול התקופות האמורות;

(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

"יתרת השבח הריאלי" - (נמחקה);

(תיקון מס' 72)
תשנ"ב-2011

"מועד השינוי" - ו' בטבת התשע"ב (1 בינואר 2012);

(תיקון מס' 72)
תשנ"ב-2011

"שבח ריאלי לאחר יום התחילה ועד למועד השינוי" - שבח ריאלי, כשהוא מוכפל ביחס שבין התקופה שמיום התחילה או מיום הרכישה, לפי המאוחר, ועד ליום שקדם למועד השינוי, לבין התקופה שמיום הרכישה ועד ליום המכירה; שר האוצר רשאי לקבוע כללים לעיגול התקופות האמורות;

(תיקון מס' 72)
תשנ"ב-2011

"יתרת שבח ריאלי לאחר מועד השינוי" - ההפרש שבין שבח ריאלי לבין הסכום המתקבל מצירוף שבח ריאלי עד יום התחילה ושבח ריאלי לאחר יום התחילה ועד למועד השינוי;

(תיקון מס' 72)
תשנ"ב-2011

"שנת מס" - תקופת שנים עשר חדשים שתחילתה באחד באפריל;

(תיקון מס' 8)
תש"ס-1980

"הפסד במכירת זכות במקרקעין" - הסכום שבו עולה יתרת שווי הרכישה על שווי המכירה;

"דירת מגורים מזכה" - כהגדרתה בסעיף 49(א);

(תיקון מס' 76)
תשנ"ג-2013

"יום המעבר" - כ"ט בטבת התשע"ד (1 בינואר 2014);

(תיקון מס' 76)
תשנ"ג-2013

"שבח ריאלי עד יום המעבר" - לענין מכירת דירת מגורים מזכה שנעשתה לאחר יום המעבר, כשהזכות במקרקעין נרכשה לפני יום המעבר - החלק מהשבח הריאלי שיחסו לכלל השבח הריאלי הוא כיחס שבין התקופה שמיום הרכישה ועד ליום המעבר, לבין התקופה שמיום הרכישה ועד ליום המכירה;

(תיקון מס' 76)
תשנ"ג-2013

"יתרת שבח ריאלי לאחר יום המעבר" - ההפרש שבין השבח הריאלי לבין השבח הריאלי עד יום המעבר.

(תיקון מס' 76)
תשנ"ג-2013

48. (בוטל).

(תיקון מס' 64)
תשס"ח-2008

48א. (א) חבר-בני-אדם יהיה חייב במס על שבח ריאלי, בשיעור הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה.

המס על השבח
(תיקון מס' 6)
תשל"ה-1975
(תיקון מס' 18)
תשמ"ז-1987
(תיקון מס' 118)
תש"ן-1990
(תיקון מס' 22)
תשנ"ג-1992
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002
(תיקון מס' 56)
תשס"ה-2005

(ב) (1) יחיד יהיה חייב במס על שבח ריאלי כאמור בסעיף 121 לפקודה, בשיעור של עד 25%;

(תיקון מס' 42)
תשנ"ח-1998
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002
(תיקון מס' 56)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 72)
תשנ"ב-2011

(א1) על אף האמור בפסקה (1), יחיד יהיה חייב במס על שבח ריאלי כאמור בסעיף 121 לפקודה בשיעור של עד 30%, בפעולה באיגוד מקרקעין, אם הוא בעל מניות מהותי באיגוד המקרקעין במועד הפעולה באותו איגוד, או במועד כלשהו בשנים עשר החודשים שקדמו לפעולה כאמור; לעניין זה, "בעל מניות מהותי" – כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה;

(תיקון מס' 72)
תשע"ב-2011

(2) על אף הוראות פסקאות (1) ו-(א1) רשאי המנהל להתיר בכתב, חיוב במס על השבח הריאלי, בשיעור הנמוך מהקבוע בפסקה (1) או בפסקה (א1), לפי העניין, אם הוא סבור כי המס שיחול לגביו לא יגיע לשיעור האמור.

(תיקון מס' 72)
תשע"ב-2011

(ב1) על אף האמור בסעיף קטן (ב1), במכירת זכות במקרקעין, למעט במכירת דירת מגורים מזכה שחלות לגבי מכירתה הוראות סעיפים קטנים (2) ו-(ב3), או בפעולה באיגוד מקרקעין שעשה יחיד, כשיום הרכישה של הזכות במקרקעין או באיגוד המקרקעין, לפי העניין, היה לפני מועד השינוי, יחולו הוראות אלה:

(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002
(תיקון מס' 56)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 72)
תשע"ב-2011
(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013
(תיקון מס' 101)
תשפ"ג-2023

(1) נרכש הנכס לפני יום התחילה, יחויב השבח הריאלי במס בשיעורים כמפורט להלן:

(תיקון מס' 72)
תשע"ב-2011

(א) על השבח הריאלי עד יום התחילה – בשיעור המס הגבוה ביותר הקבוע בסעיף 121 לפקודה;

(ב) על השבח הריאלי לאחר יום התחילה ועד למועד השינוי – בשיעור כאמור בסעיף 121 לפקודה עד 20%;

(ג) על יתרת השבח הריאלי לאחר מועד השינוי – בשיעור הקבוע בסעיף קטן (ב1) או (א1), לפי העניין;

(2) נרכש הנכס לאחר יום התחילה יחויבו השבח הריאלי לאחר יום התחילה ועד למועד השינוי ויתרת השבח הריאלי לאחר מועד השינוי, במס, בהתאם להוראות פסקה (1)(ב) ו-(ג);

(תיקון מס' 72)
תשע"ב-2011

(3) הוראות סעיף קטן (ב2) יחולו, בשינויים המחויבים, על חיוב במס של יחיד לפי פסקאות (1) ו-(2).

(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013

(2)(1) על אף האמור בסעיף קטן (ב1), במכירת דירת מגורים מזכה שיום רכישתה היה לפני יום המעבר, יחויב השבח הריאלי בהתאם להוראות אלה:

(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013

(א) השבח הריאלי עד יום המעבר יהיה פטור ממס;

(ב) על יתרת השבח הריאלי לאחר יום המעבר יחול מס בשיעור הקבוע בסעיף קטן (ב1);

(2) הוראות סעיף קטן (ב2) יחולו, בשינויים המחויבים, על חיוב במס של יחיד לפי סעיף קטן זה.

(3) על אף האמור בסעיף קטן (ב2), במכירת דירת מגורים מזכה שלדעת המנהל התמורה המשתלמת בעדה הושפעה מזכויות לבנייה נוספת ויום רכישתה קדם ליום המעבר יחולו הוראות אלה:

(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013

(1) יראו את סכום שווי המכירה עד לסכום שווי הדירה בצירוף סכום הפטור הנוסף לפי סעיף 149(א2) או (3), לפי העניין, כדמי מכר של דירת מגורים מזכה ועל השבח הריאלי בשלה יחול הוראות סעיף קטן (2)(1);

(2) יראו את יתרת סכום שווי המכירה לאחר הפחתת הסכומים שנקבעו כדמי מכר של דירת מגורים מזכה כאמור בפסקה (1) כדמי מכר של זכות אחרת במקרקעין ועל השבח הריאלי בשלה יחול מס בשיעור הקבוע בסעיף קטן (ב1) או סעיף קטן (ב1), לפי העניין;

(3) בקביעת השבח הריאלי כאמור בפסקאות (1) ו-(2) יחולו הוראות סעיף 149(א4), בשינויים המחויבים.

בסעיף קטן זה, "זכויות לבנייה נוספת" ו"סכום שווי הדירה" – כהגדרתם בסעיף

⁶ ר' חוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים – הוראת שעה), תשע"א-2011 לעניין הפחתת שיעור מס השבח במקרים מסוימים.

149(א)(1).

(4) על אף האמור בסעיפים קטנים (2) ו-(3), במכירת דירת מגורים מזכה בידי יחיד שיום רכישתה היה לפני יום המעבר, ומתקיימים לגביה שני אלה, יחולו הוראות סעיף קטן (ב)(1) ולא יחולו הוראות סעיפים קטנים (2) ו-(3):

(תיקון מס' 101)
תשפ"ג-2023

(1) הן במועד רכישת הזכות במקרקעין שעליהם בנויה דירת המגורים המזכה והן ביום י"ב בסיוון התשפ"ג (1 ביוני 2023), לא הייתה בנויה על המקרקעין דירת מגורים;

(2) בניית דירת המגורים המזכה הושלמה לאחר יום ה' בטבת התשצ"א (31 בדצמבר 2030).

(ג) (1) המס על הסכום האינפלציוני החייב יהיה 10% ושיעור זה יהיה גם השיעור לענין השומה על פי פקודת מס הכנסה;

(תיקון מס' 15)
תשנ"ד-1984
(תיקון מס' 25)
תשנ"ד-1994
(תיקון מס' 82)
תשע"ו-2015

(2) על אף האמור בפסקה (1), במכירת דירת מגורים מזכה שחלות עליה הוראות סעיף קטן (2), ובכלל זה בנסיבות האמורות בסעיף קטן (3)(ב)(1), יהיה המס על הסכום האינפלציוני החייב בשיעור 0%, ושיעור זה יהיה גם השיעור לענין השומה לפי פקודת מס הכנסה.

(תיקון מס' 82)
תשע"ו-2015

(ד) (1) לגבי מכירת זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד מקרקעין כאשר יום הרכישה היה עד שנת המס 1948 לא יעלה המס על 12% מהשבח, וכאשר יום הרכישה היה בשנות המס 1949 עד 1960 לא יעלה המס על 12% מהשבח ועוד 1% לכל שנה משנת המס 1949 ועד לשנת הרכישה;

(תיקון מס' 18)
תשנ"ז-1987
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 60)
תשס"ח-2008
(תיקון מס' 72)
תשע"ב-2011

(2)⁷ על אף הוראות פסקה (1) לגבי מכירת זכות במקרקעין לאחר יום התחילה בידי חברה כמשמעותה בחוק החברות, תשנ"ט-1999, שהכנסתה מעסק (בסעיף זה - חברה) או בידי יחיד שקיבל זכות במקרקעין בפירוק החברה, החל בשנת המס 2005 ייווסף לשיעור המס לפי סעיף קטן זה 1% לכל שנה מס החל בשנת המס 2005 ועד לשנת המכירה, ואולם אם שיעור המס בשנת המכירה לפי הוראות סעיף קטן זה עולה על השיעור הקבוע בסעיפים קטנים (א) או (ב), יחויב השבח בשיעורים לפי הוראות סעיפים קטנים (א) או (ב), לפי הענין;

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 56)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 72)
תשע"ב-2011

(3) על אף הוראות פסקה (1), לגבי מכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד מקרקעין, בידי מי שפסקה (2) אינה חלה עליו, ייווספו לשיעור המס לפי סעיף קטן זה, השיעורים המפורטים בפסקאות משנה (א) עד (ג) להלן, לכל שנה מס; ואולם אם שיעור המס בשנת המכירה לפי הוראות פסקה זו עולה על השיעור הקבוע בסעיפים קטנים (א) או (ב), יחויב השבח במס בשיעורים לפי הוראות אותם סעיפים קטנים, לפי הענין:

(תיקון מס' 60)
תשס"ח-2008
(תיקון מס' 72)
תשע"ב-2011

(א) בשנת המס 2011 – 1%;

(ב) בשנת המס 2012 – 1% נוסף על השיעור האמור בפסקת משנה (א);

(ג) בשנותה מס 2013 ואילך – 2% נוסף על השיעורים האמורים בפסקאות משנה (א) ו-(ב), לכל שנה מס עד לשנת המכירה.

(17) (1) במכירת זכות במקרקעין שיום הרכישה שלה היה בתקופה שמיום התחילה עד יום כ"ז בטבת התשס"ג (31 בדצמבר 2002) זכאי המוכר להנחה בשיעור של 20% מהמס החל לפי סעיף זה;

(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

(2) במכירת זכות במקרקעין שיום הרכישה שלה היה בתקופה שמיום כ"ז בטבת התשס"ג (1 בינואר 2003) עד יום ו' בטבת התשס"ג (31 בדצמבר 2003), זכאי המוכר להנחה בשיעור של 10% מהמס החל לפי סעיף זה;

(3) האמור בפסקאות (1) ו-(2) לא יחול לגבי מכירת זכות במקרקעין במקרקעין שהיו ביום רכישתם קרקע, אלא אם כן התקיימו כל אלה:

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

⁷ בתקופת הוראת השעה יחולו פסקאות 48(ד)(2), 48(ד)(3) לענין יחיד בנוסחן כמופיע ברבדים.

(א) קיימת תכנית, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה (בסעיף זה - התכנית), המתירה בניה על הקרקע;

(ב) לא יאוחר מתום 5 שנים מיום הרכישה, נבנה על הקרקע בנין ששטחו לפחות 70% מהשטח הכולל הניתן לבניה לפי התכנית החלה על הקרקע במועד שבו ראוי הבנין לשימוש או במועד קבלת אישור לאספקת שירותים כמשמעותו בסעיף 19(4)(ב), לפי המוקדם;

(4) האמור בסעיף קטן זה לא יחול על מכירת זכות במקרקעין שהתקבלה בידי המוכר באחד מאלה:

(א) לפי סעיף 70 או לפי חלק ה'2 לפקודה;

(ב) בלא תמורה;

(ג) במסגרת חילוף זכויות במקרקעין לפי פרק חמישי 3;

(ד) הזכות הועברה מקרוב; לענין זה, "קרוב" - כהגדרתו בסעיף 19(4) והמונח "שליטה" בהגדרה האמורה יפורש לפי אותו סעיף;

(ה) הזכות היא במקרקעין שהיו מלאי עסקי בעסק והפכו לנכס קבוע באותו העסק כאמור בסעיף 85 לפקודה.

(ה) (1) המוכר רשאי לבקש כי המס על השבח הריאלי יחושב כאילו נבע השבח בחלקים שנתיים שווים, תוך תקופה שאינה עולה על ארבע שנות מס או על תקופת הבעלות בנכס, לפי הקצרה שבהן, והמסתיימת בשנת המס שבה נבע השבח (להלן - תקופת הפריסה), כדלקמן:

(תיקון מס' 42)
תשנ"ח-1998

(א) בכל אחת משנות המס בתקופת הפריסה - חלק השבח הריאלי יצורף להכנסה החייבת הקובעת של המוכר באותה שנת המס, וחשוב המס ייעשה בהתחשב בשיעור המס הקבוע בסעיף קטן (ב), בשיעורי המס החלים על כלל הכנסתו החייבת של המוכר לפי הוראות הפקודה וביתרת נקודות הזיכוי זכאי להן המוכר בכל אחת משנות המס בתקופה האמורה;

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(ב) על אף הוראות פסקת משנה (א), בשנה שבה נבע הרווח - יחושב המס על חלק השבח המיוחס לה, לפי האמור בסעיף קטן (ב);

הוראות פסקה זו יחולו רק אם המוכר הגיש דוחות לפי סעיף 131 לפקודה לשנות המס שבתקופת הפריסה, למעט שנות מס שלגביהן טרם חלף המועד להגשת אותם דוחות; לענין פסקה זו -

"תקופת הבעלות בנכס" - תקופה שתחילתה בתחילת שנת המס שלאחר שנת המס שבה הגיעה הזכות במקרקעין לידי המוכר וסיומה בתום שנת המס שבה יצאה הזכות במקרקעין מידי;

"הכנסה חייבת" - לרבות שבח;

"ההכנסה החייבת הקובעת בשנת המס" - ההכנסה החייבת במס בשנת המס כפי שנקבעה בשומה סופית, ואם לא נקבעה בשומה סופית, כפי שהוצהרה בדוח שהוגש לאותה שנה לפי סעיף 131 לפקודה; לגבי שנת מס שהמועד להגשת דוח כאמור לגביה טרם חלף, יראו כהכנסה החייבת במס את ההכנסה החייבת במס בשנת המס האחרונה שלגביה הוגש דוח, או שלגביה נקבעה שומה סופית, לפי שנת המס המאוחרת;

"שומה סופית" - שומה שאין עליה זכות להשגה או לערעור;

"המוכר" - מוכר שהוא תושב ישראל.

(א1) במכירת זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד מקרקעין, כשיום הרכישה של הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד המקרקעין, לפי הענין, היה לפני מועד השינוי, יחולו הוראות פסקה (1), בשינויים האלה:

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 72)
תשע"ב-2011

(א) השבח הריאלי עד יום התחילה, השבח הריאלי לאחר יום התחילה ועד למועד השינוי ויתרת השבח הריאלי לאחר מועד השינוי יחושבו כפי שהיו מחושבים אילו לא הגיש המוכר בקשה כאמור בפסקה (1);

(תיקון מס' 72)
תשע"ב-2011

(ב) חישוב המס ייעשה בהתחשב בשיעורי המס הקבועים בסעיף קטן (ב1), וכן בהתחשב בשיעורי המס החלים על כלל הכנסתו החייבת של המוכר וביתרת נקודות הזיכוי שלהם הוא זכאי, כאמור בפסקה (1);

(ג) בשנה שבה נבע הרווח, יחושב המס על חלק השבח המיוחס למכירת הזכות במקרקעין או לפעולה באיגוד מקרקעין, לפי האמור בסעיף קטן (ב1).

(2) התברר לאחר עשיית השומה על פי סעיף 91(ד) לפקודת מס הכנסה שהסכום המגיע על פי אותה שומה גבוה מהמס המגיע על פי סעיף זה, יהיה המוכר חייב בתשלום הפרשי הצמדה וריבית כמשמעותם בסעיף 159א(א) לפקודת מס הכנסה על ההפרש שבין המס שחוייב בו על פי פסקה זו לבין המס המגיע על פי סעיף זה לתקופה שמהמועד לתשלום המס על פי חוק זה ועד ליום התשלום.

(תיקון מס' 8)
תשס"ו-1980

48א1. (א) במכירת זכות במקרקעין בתקופה הקובעת, שיום הרכישה שלה היה לפני יום התחילה, זכאי המוכר להנחה ממס כמפורט להלן:

(1) נעשתה המכירה בתקופה החל ביום התחילה עד יום כ"ו בטבת התשס"ג (31 בדצמבר 2002) - בשיעור של 20% מהמס החל לפי סעיף 48א;

(2) נעשתה המכירה בתקופה החל ביום כ"ז בטבת התשס"ג (1 בינואר 2003) עד יום ו' בטבת התשס"ד (31 בדצמבר 2003) - בשיעור של 10% מהמס החל לפי סעיף 48א.

(ב) (1) במכירת זכות במקרקעין, בתקופה הקובעת, בנכס שחוק הגנת הדייר חל עליו, לדייר המחזיק באותו הנכס בשכירות לפי החוק האמור יחולו הוראות אלה:

(א) נעשתה המכירה בתקופה החל ביום התחילה עד יום כ"ו בטבת התשס"ג (31 בדצמבר 2002), המס על השבח הריאלי יהיה בשיעור שלא יעלה על 15%;

(ב) נעשתה המכירה בתקופה החל ביום כ"ז בטבת התשס"ג (1 בינואר 2003) עד יום ו' בטבת התשס"ד (31 בדצמבר 2003), המס על השבח הריאלי יהיה בשיעור שלא יעלה על 20%.

(2) הוראות פסקה (1) יחולו רק אם התקיימו כל אלה:

(א) ביום התחילה החזיק הדייר בנכס בשכירות שחוק הגנת הדייר חל עליה;

(ב) לאחר המכירה לא חל חוק הגנת הדייר על שכירות באותו הנכס.

(3) בסעיף קטן זה, "דייר" ו"נכס" - כהגדרתם בחוק הגנת הדייר.

(ג) האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) לא יחול על מכירת זכות במקרקעין שנעשתה בלא תמורה או בין קרובים או שחל לגביה פטור ממס, כולו או חלקו, או שיעור מס מופחת, לפי חוק זה, או לפי הפקודה; לענין זה, "קרוב" - כהגדרתו בסעיף 19(4) והמונח "שליטה" יפורש לפי אותו סעיף.

48ב. (א) לענין שיעורי המס והזיכויים ממנו, יראו את השבח, כפי שנקבע על פי חוק זה, כחלק מההכנסה החייבת במס הכנסה בשנת המס שבה נעשתה המכירה, והוראות סעיף 91(ג), (ד) 93א, (ה) ו-(ז) לפקודת מס הכנסה יחולו עליו, ובלבד ששיעור המס על השבח הריאלי לא יעלה על השיעור האמור בסעיף 126א(א) לפקודת מס הכנסה לענין חבר-בני-אדם, ולא יעלה על השיעור האמור בסעיף 48א(ב) (1) או (א) 1, לפי העניין - לענין יחיד, ויראו את השבח כשלב הגבוה ביותר בסולם ההכנסה החייבת; על החייב במס על פי חוק זה לכלול את השבח כפי שנקבע בשומה, בהשגה, בערר או בערעור, לפי הענין, בדו"ח שהוא מגיש על פי סעיף 131 לפקודת מס הכנסה, ואולם -

(1) המס שחייבים בו על פי חוק זה, יראוהו כמקדמה על חשבון מס הכנסה, וזולת אם המציא המוכר אישור מפקיד השומה שלפיו יש להפחית מסכום השבח סכום כלשהו בשל קיזוז הפסדים, או שיש לזכות מהמס סכום כלשהו בשל זיכויים על פי פקודת מס הכנסה, ובמקרה זה יתאם המנהל את המס לפי זה והוראות חוק זה יחולו על גביית המקדמה;

(2) במכירה או פעולה באיגוד מקרקעין שמועד תשלום המס עליהן נקבע לפי סעיפים 51 או 52, ייחשב מועד זה כמועד התשלום גם לענין פקודת מס הכנסה.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), במכירת זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד מקרקעין כשיום הרכישה של הזכות במקרקעין או באיגוד המקרקעין, לפי הענין, היה לפני מועד השינוי יחולו הוראות אלה:

(1) על השבח הריאלי עד יום התחילה יחולו הוראות סעיפים 91(ג), (ד) 93א, (ה) ו-(ז) לפקודה, וכן הוראות סעיפים 121 או 126, לפי הענין;

(2) על השבח הריאלי לאחר יום התחילה ועד למועד השינוי ועל יתרת השבח הריאלי לאחר מועד השינוי יחול האמור בסעיף קטן (א) ובלבד ששיעור המס לא

השבח - חלק מההכנסה החייבת (תיקון מס' 6) תשל"ה-1975 (תיקון מס' 7) תשל"ז-1977 (תיקון מס' 42) תשנ"ח-1998 (תיקון מס' 50) תשס"ב-2002 (תיקון מס' 51) תשס"ב-2002 (תיקון מס' 56) תשס"ה-2005 (תיקון מס' 72) תשס"ו-2011 (תשע"ז-2016)

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002 (תיקון מס' 72) תשס"ב-2011

(תיקון מס' 51) תשס"ב-2002

(תיקון מס' 56) תשס"ה-2005 (תיקון מס' 72) תשס"ו-2011

יעלה על 25% - לענין חבר-בני-אדם ולא יעלה על השיעור האמור בסעיף 48א(ב)(1) או (א1), לפי העניין – לענין יחיד;

(3) על שבח שחלות לגביו הוראות סעיף 48א(ג) או (ד), או סעיף 48א(ב), יחולו הוראות סעיפים 91(ג), (ד)3א(א) וכן הוראות סעיפים 121 או 126 לפקודה, לפי הענין, ובלבד ששיעור המס לא יעלה על המס החל לפי סעיף 48א(ג) או (ד) או סעיף 48א(ב) לפי הענין;

(תיקון מס' 51
תשס"ב-2002)

(4) על שבח שחלות לגביו הוראות סעיף 48א(ד) או 48א(א), יחולו הוראות סעיפים 91(ג), (ד)3א(א), (ה) ו-ז) וכן הוראות סעיפים 121 או 126 לפקודה, לפי הענין, ובלבד שתינתן ההנחה מהמס לפי הקבוע בסעיף 48א(ד) או בסעיף 48א(א), לפי הענין.

(תיקון מס' 51
תשס"ב-2002)

(5) לענין פסקאות (1) עד (4), יראו את השבח כשלב הגבוה ביותר בסולם ההכנסה החייבת.

(תיקון מס' 51
תשס"ב-2002)

48ג. (א) במכירת זכות במקרקעין שהיא הפקעה או מכירה שלפי סעיף 65 רואים בה את המוכר כמוכר חלק יחסי מהזכות במקרקעין – לגבי החלק האמור – יינתן למוכר זיכוי מן המס שהוא חייב בו, בסכומים אלה:

שיעור מיוחד להפקעה
(תיקון מס' 6
תשל"ה-1975)
(תיקון מס' 8
תש"ס-1980)
(תיקון מס' 15
תשמ"ד-1984)

הזיכוי	סכום המס
100%	על 1,000 לירות
75%	על 1,000 לירות נוספות
66 ² / ₃ %	על 1,000 לירות נוספות
50%	על כל סכום נוסף

(ב) בסעיף זה, "המס" – למעט מס הרכישה שיחיד חייב בו לפי סעיף 9.

(תיקון מס' 8
תש"ס-1980)

(ג) במכירת זכות במקרקעין המשותפת לאחדים יינתן הזיכוי לכל אחד מן השותפים בשיעור חלקו היחסי בזכות.

פרק חמישי 1: פטור לדירת מגורים מזכה⁸

(תיקון מס' 8
תש"ס-1980)
(תיקון מס' 34
תשנ"ז-1997)
הגדרה וחזקה
(תיקון מס' 8
תש"ס-1980)

49. (א) לענין פרק זה,

"בעלות" – לרבות חכירה כמשמעותה בהגדרת "זכות במקרקעין";

"היום הקובע" – יום ג' בטבת התשנ"ח (1 בינואר 1998);

"דירת מגורים מזכה" – דירת מגורים ששימשה בעיקרה למגורים לפחות באחת משתי התקופות שלהלן:

(תיקון מס' 34
תשנ"ז-1997)
(תיקון מס' 34
תשנ"ז-1997)

(1) ארבע חמישיות מהתקופה שבשלה מחושב השבח;

(2) ארבע השנים שקדמו למכירתה;

לענין הגדרה זו, יראו תקופה שבה לא נעשה בדירה שימוש כלשהו, או תקופה שבה שימשה הדירה לפעולות חינוך, לרבות פעוטון, או דת כפי שקבע שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, כתקופה שבה שימשה הדירה למגורים; לענין התקופה הקבועה בפסקה (1) – לא תובא בחשבון תקופה שקדמה ליום הקובע, ולענין התקופה הקבועה בפסקה (2) – לא תובא בחשבון תקופה כאמור, אם ביקש זאת המוכר.

(תיקון מס' 34
תשנ"ז-1997)
(תיקון מס' 36
תשנ"ז-1997)

(ב) לענין פרק זה יראו מוכר וכן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים למעט ילדים נשואים או ילדים יתומים מאחד או משני הוריהם – כמוכר אחד.

(תיקון מס' 103
תשפ"ג-2023)

49א. (א) תושב ישראל או תושב חוץ שאין לו דירת מגורים במדינה שבה הוא תושב, המוכר את כל הזכויות במקרקעין שיש לו בדירת מגורים מזכה, שלגביה נתקיימו התנאים האמורים בפרק זה, יהיה זכאי, על פי בקשתו שתוגש במועד הגשת ההצהרה לפי סעיף 73, לפטור ממס במכירתה; לענין סעיף קטן זה, יראו תושב חוץ כמי שיש לו דירת מגורים במדינה שבה הוא תושב, כל עוד לא המציא אישור משלטונות המס באותה מדינה כי אין לו דירה כאמור.

תנאים לפטור
(תיקון מס' 8
תש"ס-1980)
(תיקון מס' 34
תשנ"ז-1997)
(תיקון מס' 76
תשנ"ג-2013)

⁸ ר' חוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים – הוראת שעה), תשע"א-2011 לענין פטור ממס רכישה או הפחתת המס במקרים מסוימים של מכירת דירת מגורים מזכה.

(1א) על אף האמור בסעיף 49ב, עלה סכום שווי המכירה על 4,500,000 שקלים חדשים (בסעיף קטן זה – סכום התקרה), יהיה המוכר זכאי לפטור ממס על חלק השווי שעד סכום התקרה, ויראו את סכום ההפרש שבין שווי המכירה לסכום התקרה כדמי מכר של זכות אחרת בדירת מגורים מזכה החייבת במס אשר שווי רכישתה הוא חלק יחסי משווי הרכישה של הזכות כולה, כיחס חלק שווי המכירה המתייחס לזכות זו למלוא שווי המכירה, ובהתאם לכך ייוחסו גם הניכויים והתוספות; הסכום הנקוב בסעיף קטן זה יתואם בתחילת כל שנת מס לפי שיעור עליית המדד, לעומת המדד שפורסם לאחרונה לפני יום כ"ט בטבת התשע"ד (1 בינואר 2014), ויעוגל ל-1,000 השקלים החדשים הקרובים.

(תיקון מס' 76)
תשנ"ג-2013

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), אך בכפוף לסעיף 49ב, מוכר המוכר חלק מזכויותיו בדירת מגורים מזכה שתמורתה היא שירותי בנייה בבניין שייבנה על הקרקע שעליה נמצאת דירת המגורים המזכה, זכאי על פי בקשתו, שתוגש במועד האמור בסעיף קטן (א), לפטור ממס על החלק הנמכר בדירת המגורים המזכה.

(תיקון מס' 76)
תשנ"ג-2013

49ב. המוכר דירת מגורים מזכה יהא זכאי לפטור ממס במכירתה אם נתקיים אחד מאלה:

פטור לדירת מגורים
מזכה
(תיקון מס' 8)
תש"ס-1980
(תיקון מס' 34)
תשנ"ז-1997
(תיקון מס' 76)
תשנ"ג-2013
(תיקון מס' 34)
תשנ"ז-1997
(תיקון מס' 76)
תשנ"ג-2013
(תיקון מס' 85)
תשנ"ו-2016

(1) (נמחקה);

(2) הדירה הנמכרת היא דירתו היחידה של המוכר בישראל ובאזור כהגדרתו בסעיף 16א, והמוכר הוא בעל הזכות בה במשך 18 חודשים לפחות מיום שהיתה לדירת מגורים, ולא מכר, במשך שמונה עשר החודשים שקדמו למכירה האמורה, דירת מגורים אחרת כאמור, בפטור ממס לפי פסקה זו; הוראה זו לא תחול על מכירת חלק בדירה כאמור בסעיף 49ג(3) ועל מכירת דירה שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב בטבת תשנ"ז (1 בינואר 1997) אם בשל החלק או הדירה האמורים הוחלה החזקה שבסעיף 49ג במכירת דירת מגורים אחרת בפטור ממס לפי פסקה זו;

(3) – (נמחקה);

(4) – (נמחקה);

(5) המכירה היא של דירת מגורים מזכה שקיבל המוכר בירושה, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(תיקון מס' 34)
תשנ"ז-1997
(תיקון מס' 34)
תשנ"ז-1997
(תיקון מס' 24)
תשנ"ג-1993
(תיקון מס' 34)
תשנ"ז-1997

(א) המוכר הוא בן זוגו של המוריש, או צאצא של המוריש, או בן זוגו של צאצא של המוריש;

(ב) לפני פטירתו היה המוריש בעלה של דירת מגורים אחת בלבד;

(ג) אילו היה המוריש עדיין בחיים ומוכר את דירת המגורים, היה פטור ממס בשל המכירה.

(6) (א) בפסקה זו –

(תיקון מס' 46)
תש"ס-2000

"מוסד ציבורי" – כהגדרתו בסעיף 61(ד) או כמשמעותו בסעיף 61(ה);

"דירת מגורים" – דירת מגורים כהגדרתה בסעיף 1, אף כשהיא בבעלותו או בחכירתו של מוסד ציבורי.

(ב) המכירה היא של דירת מגורים מזכה שקיבל בירושה מוכר שהוא מוסד ציבורי ובלבד שנתקיימו כל אלה:

(1) המוסד הציבורי מגיש דין וחשבון שנתי לגבי נכסיו, הכנסותיו והוצאותיו, כאמור בסעיף 9(2) לפקודה (להלן – דין וחשבון שנתי) והגיש דין וחשבון כדין בשנים שקדמו לשנת המכירה;

(2) המוסד הציבורי עשה שימוש בכל סכום התמורה שנתקבל ממכירת דירת המגורים (להלן – סכום התמורה) למטרותיו הציבוריות ורואה החשבון שלו יאשר את השימוש האמור בדין וחשבון השנתי;

(3) לפני פטירתו היה המוריש בעלה של דירת מגורים אחת בלבד;

(4) אילו היה המוריש עדיין בחיים ומוכר את דירת המגורים, היה פטור ממס בשל המכירה;

(5) המוריש קבע בצוואתו שימוש מוגדר למטרות הציבוריות של המוסד הציבורי בכל סכום התמורה ורואה החשבון שלו יאשר את השימוש כאמור בדין

וחשבון השנתי.

49ג. לענין סעיף 49(ב2), יראו את הדירה הנמכרת כדירת מגורים היחידה שבבעלות המוכר גם אם יש לו, בנוסף על הדירה הנמכרת, דירת מגורים שנתקיים לגביה אחד מאלה:

(1) היא נרכשה כתחליף לדירה הנמכרת ב-18 החודשים שקדמו למכירה;

(2) היא הושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב בטבת התשנ"ז (1 בינואר 1997);

(3) חלקו של המוכר בבעלותה הוא אינו עולה על שליש ולגבי דירה שהתקבלה בירושה – אינו עולה על מחצית;

(4) היא דירה שהתקבלה בירושה והתקיימו בה תנאי סעיף 49(ב5)(א) ו-(ב).

49ד. לענין סעיף 49(ב2) יראו כדירת מגורים נוספת גם דירה המשמשת למגורים או מיועדת למגורים לפי טיבה שהיא בבעלותו של איגוד, למעט דירה המהווה מלאי עסקי לענין מס הכנסה, אך למוכר יש באמצעות זכויותיו באיגוד, במישרין או בעקיפין, חלק העולה על שליש בבעלות בה, ולגבי מוכר שירש את זכויותיו באיגוד – חלק העולה על מחצית בבעלות בה, והיא לא הושכרה בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב בטבת התשנ"ז (1 בינואר 1997); לענין זה, "זכויות" – כל אחת מאלה: הזכות לקבלת נכסי האיגוד בעת פירוקו, הזכות לקבל רווחים והזכות למנות מנהלים.

49ה. (א) על אף הוראות סעיף 49ב, המוכר דירת מגורים מזכה (בסעיף זה – הדירה הראשונה), יהיה זכאי לפטור ממס במכירתה, אם התקיימו כל אלה:

(1) במועד המכירה של הדירה הראשונה יש בבעלותו, דירת מגורים נוספת אחת בלבד (בסעיף זה – הדירה הנוספת);

(2) המוכר מכר את הדירה הנוספת בפטור ממס, בתוך 12 חודשים מיום מכירת הדירה הראשונה;

(3) סכום השווי של הדירה הראשונה ושל הדירה הנוספת, יחד, לא עלה על 1,986,000 שקלים חדשים;

(4) המוכר רכש בשנה שלפני מכירת הדירה הנוספת או ירכוש בשנה שלאחר מכירתה, דירת מגורים אחרת כהגדרתה בסעיף 9(ג), בישראל או באזור כהגדרתו בסעיף 16א (בסעיף זה – הדירה החלופית), בסכום השווה לשלושה רבעים לפחות משווי הדירות כאמור בפסקה (3); הדירה החלופית לא תבוא במניין הדירות כאמור בפסקה (1).

(א1) על אף הוראות סעיף 49ב, התקיימו במוכר דירה ראשונה הוראות סעיף קטן (א)(1), (2) ו-(4), וסכום השווי של הדירה הראשונה והדירה הנוספת, יחד, לא עלה על 3,303,000 שקלים חדשים, יהיה המוכר זכאי לפטור ממס במכירה של הדירה הראשונה, על סכום השווי להפרש שבין 1,986,000 שקלים חדשים לבין סכום השווי של הדירה הנוספת; את יתרת סכום השווי של הדירה הראשונה יראו כדמי מכר של זכות אחרת במקרקעין אשר שווי רכישתה הוא חלק יחסי מהשווי של הזכות כולה, כיחס שבין חלק שווי המכירה המתייחס לזכות זו לבין מלוא שווי המכירה, ובהתאם לכך ייוחסו גם הניכויים והתוספות.

(א2) הסכומים הנקובים בסעיף זה יתואמו בתחילת כל שנת מס לפי שיעור עליית המדד, לעומת המדד שפורסם לאחרונה לפני יום י"ט בטבת התשע"ד (1 בינואר 2013) ויעוגלו ל-1,000 השקלים החדשים הקרובים.

(ב) פטור לפי סעיף זה לא יינתן למוכר אחד יותר מפעם אחת.

49ו. (א) על אף האמור בהוראות הקודמות של פרק זה לא יינתן פטור במכירת דירת מגורים שהמוכר קיבל אותה במתנה –

(1) אם הדירה לא שימשה דרך קבע למגוריו של המוכר – עד שיחלפו ארבע שנים מיום שנעשה בעלה;

חוקת דירת מגורים
יחידה
(תיקון מס' 8)
תש"ס-1980
(תיקון מס' 34)
תשנ"ז-1997
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 85)
תשע"ו-2016
(תיקון מס' 102)
הוראת שעה
תשפ"ג-2023

(תיקון מס' 34)
תשנ"ז-1997
(תיקון מס' 34)
תשנ"ז-1997
(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013
(תיקון מס' 85)
תשע"ו-2016
(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013

חוקת דירת מגורים
נוספת
(תיקון מס' 8)
תש"ס-1980
(תיקון מס' 34)
תשנ"ז-1997
(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013
(תיקון מס' 85)
תשע"ו-2016

פטור חד-פעמי –
הוראה מיוחדת
(תיקון מס' 34)
תשנ"ז-1997
(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013

(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013

(תיקון מס' 44)
תשנ"ט-1999
(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013

(תיקון מס' 44)
תשנ"ט-1999

סייג לדירה שנתקבלה
במתנה
(תיקון מס' 8)
תש"ס-1980
(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013

- (2) אם הדירה שימשה דרך קבע למגוריו של המוכר – עד שיחלפו, מיום שהחל לגור בה דרך קבע בהיותו בעלה – שלוש שנים.
- (ב) מוכר כאמור בסעיף קטן (א) שקיבל את הדירה לפני שמלאו לו 18 שנים, יתחיל לגביו מנין השנים האמורות מיום שמלאו לו 18 שנים.
- (ג) לענין סעיף זה –

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013

- (1) יראו קבלת 50% לפחות ממחיר הדירה במתנה, בתוך שלוש שנים שקדמו לרכישתה, כקבלתה במתנה;
- (2) אם הבעלות בדירה הנמכרת משותפת לבני-זוג, יביאו בחשבון לענין התקופות האמורות בסעיף קטן (א) את גילו של המבוגר שבהם.

49. (א) (1) במכירת דירת מגורים מזכה, שלדעת המנהל התמורה המשתלמת בעדה הושפעה מאפשרויות קיימות או צפויות לבניית שטח גדול יותר מהשטח הכולל הנמכר (להלן – זכויות לבנייה נוספת), יהא המוכר זכאי, על פי בקשתו שתוגש במועד ההצהרה לפי סעיף 73, לפטור, בכפוף, להוראות סעיפים 49 ו-49ב, בשל סכום שווי המכירה, עד לסכום שיש לצפות לו ממכירתה של הדירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, ללא הזכויות לבנייה הנוספת כאמור (להלן – סכום שווי הדירה);

כשהמחיר מושפע מהאפשרות לתוספת בניה
(תיקון מס' 8)
תשס"ח-1980
(תיקון מס' 36)
תשנ"ז-1997
(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013

- (2) היה סכום שווי הדירה כאמור בפסקה (1) נמוך מ-1,777,600 שקלים חדשים יהא המוכר זכאי לפטור נוסף בשל הזכויות לבנייה הנוספת כאמור, בסכום שווי הדירה או בסכום ההפרש שבין 1,777,600 שקלים חדשים לבין סכום שווי הדירה, לפי הנמוך;

הודעה (תוספת בניה)
תשע"ט-2019

- (3) סכום הפטור הכולל לפי פסקאות (1) ו-(2) בשל מכירת דירה כאמור, שבנייתה הסתיימה לפני יום כ"ג באדר ב' תשנ"ז (1 באפריל 1997) ואשר יום רכישתה על ידי המוכר קדם למועד האמור, לא יפחת מ-445,000 שקלים חדשים;

הודעה (תוספת בניה)
תשע"ט-2019

- (4) יראו את יתרת סכום שווי המכירה לאחר הפחתת הסכומים הפטורים ממס לפי פסקאות (1) עד (3), כדמי מכר של זכות אחרת במקרקעין אשר שווי רכישתה הוא חלק יחסי משווי הרכישה של הזכות כולה, כיחס חלק שווי המכירה המתייחס לזכות זו למלוא שווי המכירה, ובהתאם לכך ייוחסו גם הניכויים והתוספות;

- (5) הסכומים הנקובים בסעיף קטן זה יתואמו אחת לשנה, ב-16 בינואר, לפי שיעור עליית המדד שיפורסם בינואר של אותה שנה לעומת המדד הבסיסי, ויעוגלו ל-100 השקלים החדשים הקרובים; המנהל יפרסם ברשומות את הסכומים כפי שעודכנו; לענין פסקה זו –

"המדד" – כהגדרתו בסעיף 9(ג2);

"המדד הבסיסי" – המדד שיפורסם ביום י"ז בטבת תשנ"ח (15 בינואר 1998).

- (א) על אף הוראות סעיף קטן (א), במכירת חלק מדירת מגורים מזכה, יקראו כל אחד מהסכומים הנקובים בסעיף קטן (א) (2) ו-(3), באופן יחסי, בהתאם לחלקו של המוכר בדירת המגורים המזכה.

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

- (ב) הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(א1) יחולו גם במכירת משק חקלאי הכולל את דירת מגוריו של המוכר, כאשר לא ניתן למכור את הדירה בנפרד.

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

49. תשלומי איזון כמשמעותם בסעיף 71(ד) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, ששולמו לבעל דירה, פטורים ממס כל עוד סכומם אינו עולה על מחצית התמורה שיש לצפות לה ממכירת הדירה, ללא זכויות ההרחבה, ממוכר מרצון לקונה מרצון.

פטור על תשלומי איזון
(תיקון מס' 32)
תשנ"ה-1995

49. שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע כללים בדבר מהותם של מגורי קבע לענין פרק זה.

כללים למגורי קבע
(תיקון מס' 8)
תשס"ח-1980

49. ט. (בוטל).

(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984

פרק חמישי 2: אופציה במקרקעין

(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002
(תיקון מס' 58)
תשס"ז-2007

49. (א) בסעיף זה –

הגדרות
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

"אופציה" – זכות לרכישה של זכות במקרקעין למעט זכות לרכישה של זכות באיגוד, שהתקיימו לגביה כל אלה:

- (1) האופציה ניתנה בכתב;
- (2) האופציה ניתנת להעברה ולמימוש בתנאים הקבועים בהסכם האופציה;
- (3) התחייבות המוכר בהסכם האופציה למכירת הזכות במקרקעין בתנאים הקבועים בהסכם היא בלתי חוזרת;
- (4) האופציה ניתנת למימוש בתקופת האופציה; בסעיף זה, "תקופת האופציה" - תקופה שאינה עולה על 24 חודשים מיום מתן אופציה לראשונה על ידי בעל הזכות במקרקעין, לרבות כל תקופת הארכה שניתנה במהלך תקופת האופציה או לאחר שהסתיימה ואם ניתנו אופציות אחרות בידי אותו בעל מקרקעין לרכישת אותה הזכות במקרקעין כולה או חלקה, יראו את כל התקופות של האופציות האחרות או המוארכות כאמור כתקופת האופציה;
- (5) התמורה ששולמה בעבור האופציה במועד מתן האופציה לראשונה לא עולה על 5% משווי הזכות במקרקעין או ממחיר המימוש שנקבע בהסכם האופציה, לפי הגבוה מביניהם;
- (6) למחזיק האופציה לא ניתנה זכות חזקה במקרקעין שלגביהם ניתנה האופציה;
- (7) הודעה על מכירת האופציה נמסרה למנהל בתוך 30 ימים מיום מתן האופציה, בהתאם לכללים שקבע;

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

"התקופה הקובעת" - (נמחקה);

"מימוש" - מכירת הזכות במקרקעין שלגביה ניתנה האופציה, למחזיק האופציה;

"מחזיק" - מי שקיבל אופציה מבעל הזכות במקרקעין או מאחר.

(תיקון מס' 58)
תשס"ז-2007

(ב) על אף הוראות חוק זה, במכירה של אופציה, שאינה מימוש אופציה יחולו הוראות אלה:

(תיקון מס' 58)
תשס"ז-2007

- (1) המכירה תהיה פטורה ממס שבח וממס רכישה;
- (2) המכירה תהיה חייבת במס רווח הון לפי חלק ה' לפקודה או במס הכנסה לפי סעיף 12(1) לפקודה, הכל לפי הענין.
- (ג) על אף הוראות חוק זה, במימוש האופציה יחולו הוראות אלה:
- (1) לצורך חישוב השבח, תיווסף לשווי המכירה התמורה שקיבל בעל הזכות במקרקעין בעבור האופציה, אלא אם כן חויבה התמורה במס על פי הוראות סעיף קטן (ב)(2);
- (א1) (נמחקה);
- (2) לצורך חישוב מס הרכישה, ייווספו לשווי המכירה סכומים ששילם רוכש הזכות במקרקעין בעבור רכישת האופציה.

(תיקון מס' 61)
תשס"ח-2008

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

49.1. במכירת זכות במקרקעין שהיא מימוש זכות לקבלת זכות במקרקעין לרבות מימוש אופציה, לא יחולו פטור או הקלה אחרת ממס, אם במועד מתן הזכות לראשונה לא היתה מכירת הזכות במקרקעין פטורה מאותו המס או זכאית לאותה הקלה.

הוראה מיוחדת
במימוש זכות
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

פרק חמישי 3: חילוף זכויות במקרקעין – הוראת שעה

(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

49.א. (א) בפרק זה -

פטור ממס בחילוף
זכויות במקרקעין
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

"מבנה עסקי" - מבנה שאינו מלאי עסקי, ושמתקיים בו אחד מאלה:

- (1) הוא משמש בייצור הכנסה לפי סעיף 12(1) לפקודה, בידי המוכר או בידי שוכר המבנה בתנאים שקבע שר האוצר ולמשך תקופה שקבע, או שהוא מושכר למדינה או לגוף שחלות עליו הוראות סעיף 9(2) לפקודה, ומשמש אותם במישרין;
- (2) הוא מיועד לשמש לפי טיבו, ליצור הכנסה לפי סעיף 12(1) לפקודה בידי מוכר, ובלבד שלא שימש למגורים בידי המוכר, שוכר או קרוב של מי מהם;

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

"הזכות הנמכרת" ו"הזכות החלופית" - כמשמעותן בסעיף קטן (ב);

"שווי הזכות החלופית" - שווי המכירה של הזכות החלופית ואם היא זכות במקרקעין במקרקעין שהם קרקע לבניית מבנה עסקי, לרבות הוצאות בניית המבנה העסקי עליה;

"שווי הזכות החלופית המתואמת" - שווי הזכות החלופית כפול במדד ביום המכירה של הזכות הנמכרת ומחולק במדד יום רכישת הזכות החלופית ובתוספת הוצאות שהוצאו לבניית המבנה העסקי, כשהן מוכפלות במדד יום המכירה ומחולקות במדד יום ההוצאה; לענין זה יראו

כיום ההוצאה את היום שבו תמו שני שלישים מהתקופה המתחילה ביום תחילת הבניה, ומסתיימת ביום גמר הבניה;

"מלאי עסקי" - כהגדרתו בסעיף 85 לפקודה;

"התקופה הקובעת" – התקופה שמיום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) עד יום כ"ד בטבת התשע"א (31 בדצמבר 2010).

(תיקון מס' 55)
 תשס"ה-2005
 (תיקון מס' 58)
 תשס"ז-2007
 (תיקון מס' 66)
 תש"ע-2009

(ב) מכירה בתקופה הקובעת של זכות במקרקעין במקרקעין שהם מבנה עסקי (בפרק זה - הזכות הנמכרת) פטורה ממס, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(1) המוכר רכש בתוך שנים עשר החודשים שלפני המכירה או שנים עשר החודשים שלאחריה, זכות במקרקעין במקרקעין שהם מבנה עסקי או קרקע לבניית מבנה עסקי, לחילוף הזכות הנמכרת (בפרק זה - הזכות החלופית);

(2) היתה הזכות החלופית זכות במקרקעין במקרקעין שהם קרקע לבניית מבנה עסקי, והתקיים, בתוך חמש שנים מיום רכישתה או מיום מכירת הזכות הנמכרת, לפי המוקדם, אחד מאלה:

(א) קיימת תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה (בסעיף זה - תכנית) המתירה בניה על הקרקע ונבנה עליה מבנה עסקי ששטחו 70% לפחות מהשטח הכולל הניתן לבניה לפי התכנית החלה על הקרקע במועד קבלת אישור לאספקת חשמל, מים או חיבור של טלפון לבנין, לפי סעיף 265 לחוק התכנון והבניה;

(תיקון מס' 58)
 תשס"ז-2007

(ב) קיימת תכנית כאמור בפסקה (א) ונבנה עליה מבנה עסקי והוצאות הבניה לא פחתו מ-70% משווי המכירה של הזכות הנמכרת.

(תיקון מס' 55)
 תשס"ה-2005

(3) שווי הזכות החלופית המתואמת לא פחת משווי המכירה של הזכות הנמכרת;

(4) מכירת הזכות הנמכרת אינה לקרוב ורכישת הזכות החלופית אינה מקרוב, והן אינן שינוי ייעוד; לענין זה -

(תיקון מס' 55)
 תשס"ה-2005

"קרוב" – לרבות איגוד השולט בו ואיגוד שבשליטת השולט בו;

(תיקון מס' 58)
 תשס"ז-2007
 (תיקון מס' 58)
 תשס"ז-2007

"שליטה" – כמשמעותה בסעיף 2 ובשינויים אלה: בכל מקום בסעיף האמור, במקום "רובו של הון המניות" ייקרא "20% או יותר של הון המניות" ובמקום "את רובו של הסכום" ייקרא "20% או יותר של הסכום";

"שינוי ייעוד" - העברה כמשמעותה בסעיף 5(ב) או הפיכת מלאי עסקי בעסק לנכס קבוע באותו עסק כאמור בסעיף 85.

(ג) במכירת זכות במקרקעין שהתקיימו לגביה התנאים האמורים בסעיף קטן (ב), למעט התנאי האמור בפסקה (3) של אותו סעיף קטן - יחולו הוראות אלה:

(1) מכירת החלק מהזכות הנמכרת שהוא כיחס שבין שווי הזכות החלופית המתואמת, לבין שווי המכירה של הזכות הנמכרת - פטורה ממס (בפרק זה - הזכות הנמכרת הפטורה);

(2) מכירת החלק מהזכות הנמכרת שהוא כיחס שבין יתרת הזכות הנמכרת לבין שווי הזכות הנמכרת - חייבת במס; לענין זה, "יתרת הזכות הנמכרת" - ההפרש שבין שווי המכירה של הזכות הנמכרת לבין שווי הזכות הנמכרת הפטורה.

(ד) עלה שווי הזכות החלופית המתואמת על שווי המכירה של הזכות הנמכרת, יראו את המוכר, לצורך חישוב השבח והמס, כרוכש שתי זכויות במקרקעין כמפורט להלן:

(1) זכות במקרקעין ששוויה כשווי המכירה של הזכות הנמכרת (בפרק זה - חלק הזכות החלופית);

(2) זכות במקרקעין ששוויה כהפרש שבין שווי הזכות החלופית המתואמת לבין שווי המכירה של הזכות הנמכרת (בפרק זה - הזכות החלופית הנוספת).

(תיקון מס' 55)
 תשס"ה-2005

(ה) שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת רשאי לקבוע תנאים שבהתקיימם יראו רכישה בתקופה הקובעת של מספר זכויות במקרקעין במקרקעין שהם מבנה עסקי או קרקע לבניית מבנה עסקי כזכות חלופית אחת לענין סעיף זה; בתקנות כאמור יקבע שר האוצר את התיאומים הנדרשים.

49יא. (א) מכירה בתקופה הקובעת של זכות במקרקעין במקרקעין שהם קרקע חקלאית (בפרק זה - הקרקע החקלאית הנמכרת), פטורה ממס ובלבד שהתקיימו כל אלה:

פטור ממס בחילוף קרקע חקלאית (תיקון מס' 50)
 תשס"ב-2002

(1) המוכר רכש בתוך שנים עשר החודשים שלפני המכירה או שנים עשר החודשים

שלאחריה זכות במקרקעין במקרקעין שהם קרקע חקלאית לחילוף הקרקע החקלאית הנמכרת (בפרק זה - הקרקע החקלאית החלופית);

(2) הקרקע החקלאית הנמכרת שימשה בייצור הכנסה מחקלאות במשך חמש שנים לפחות קודם למכירתה ומשמשת בייצור הכנסה מחקלאות במשך חמש שנים לפחות לאחר המכירה;

(3) הקרקע החקלאית החלופית משמשת בייצור הכנסה מחקלאות במשך חמש שנים לפחות, לאחר רכישתה;

(4) שווי הקרקע החקלאית החלופית לא פחת משווי המכירה של הקרקע החקלאית הנמכרת;

(5) המכירה אינה לקרוב; לעניין זה –

(תיקון מס' 58)
תשס"ז-2007

"קרוב" – לרבות איגוד השולט בו ואיגוד שבשליטת השולט בו;

"שליטה" – כמשמעותה בסעיף 2 ובשינויים אלה: בכל מקום בסעיף האמור, במקום "רובו של הון המניות" ייקרא "20% או יותר של הון המניות", ובמקום "את רובו של הסכום" ייקרא "20% או יותר של הסכום".

(ב) (1) במכירת זכות במקרקעין שהתקיימו לגביה התנאים האמורים בסעיף קטן (א), למעט התנאי האמור בפסקה (4) של אותו סעיף קטן, יחולו הוראות סעיף 49א(ג), בשינויים המחויבים;

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(2) עלה שווי הקרקע החקלאית החלופית על שווי המכירה של הקרקע החקלאית הנמכרת - יחולו הוראות סעיף 49א(ד), בשינויים המחויבים.

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(ג) בסעיף זה -

"קרקע חקלאית" - קרקע שיועדה לחקלאות לפי תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, למעט קרקע כאמור שאף שיועדה לחקלאות ניתן לפי התכנית לבנות עליה גם מבנה שאינו משמש לייצור הכנסה מחקלאות או להשתמש בה שלא לצורכי חקלאות;

"הכנסה מחקלאות" - הכנסה מחקלאות לפי סעיף 2(1) או 2(8) לפקודה.

(ד) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע תנאים שבהתקיימם יראו ברכישה בתקופה הקובעת של מספר זכויות במקרקעין במקרקעין שהם קרקע חקלאית, כקרקע חקלאית חלופית אחת לענין סעיף זה; בתקנות כאמור יקבע שר האוצר את התיאומים הנדרשים.

49ב. (א) מכירה בתקופה הקובעת של זכות במקרקעין במקרקעין שהם דירת מגורים (בסעיף זה - דירת המגורים הנמכרת), פטורה ממס ובלבד שהתקיימו כל אלה:

פטור ממס בחילוף
זכויות בדירת מגורים
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

(1) המוכר רכש בתוך שנים עשר החודשים שלפני המכירה או שנים עשר החודשים שלאחריה, זכות במקרקעין במקרקעין שהם דירת מגורים כהגדרתה בסעיף 9(ג) לחילוף דירת המגורים הנמכרת (בסעיף זה - דירת המגורים החלופית);

(2) שווי דירת המגורים החלופית לא פחת משווי המכירה של דירת המגורים הנמכרת;

(3) המכירה אינה לקרוב; לעניין זה –

(תיקון מס' 58)
תשס"ז-2007

"קרוב" – לרבות איגוד השולט בו ואיגוד שבשליטת השולט בו;

"שליטה" – כמשמעותה בסעיף 2 ובשינויים אלה: בכל מקום בסעיף האמור, במקום "רובו של הון המניות" ייקרא "20% או יותר של הון המניות" ובמקום "את רובו של הסכום" ייקרא "20% או יותר של הסכום".

(ב) (1) במכירת דירת המגורים הנמכרת, שהתקיימו לגביה התנאים האמורים בסעיף קטן (א) למעט התנאי האמור בפסקה (2) של אותו סעיף קטן, יחולו הוראות סעיף 49א(ג), בשינויים המחויבים;

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(2) עלה שווי דירת המגורים החלופית על שווי המכירה של דירת המגורים הנמכרת, יחולו הוראות סעיף 49א(ד), בשינויים המחויבים.

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(ג) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע תנאים שבהתקיימם יראו רכישה בתקופה הקובעת של מספר זכויות במקרקעין במקרקעין שהם דירת מגורים כזכות חלופית אחת לענין זה; בתקנות כאמור יקבע שר האוצר את התיאומים הנדרשים.

49ג. (א) על מכירה בתקופה הקובעת של זכות במקרקעין במקרקעין שהם דירת מגורים מזכה,

פטור ממס במכירת
מקרקעין לצורך
רכישת זכות בבית
אבות
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

בידי מי שמלאו, לו או לבן זוגו, 60 שנים יחולו הוראות סעיפים 49א ו-49ב, בשינויים המחויבים, ובלבד שהזכות החלופית היא זכות למגורים בבית אבות, למגורי המוכר או בן זוגו.
(ב) הוראות סעיף קטן (א) יחולו גם לגבי מוכר שטרם מלאו לו או לבן זוגו 60 שנים, ובלבד שאחד מהם זקוק לשירותי סיעוד כהגדרתם בחוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה-1995 (בסעיף זה - שירותי סיעוד); שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת יקבע הוראות לביצוע סעיף קטן זה.

הודעה תשס"ג-2003

(ג) (1) הוראות סעיף קטן (א) יחולו גם במכירת זכות במקרקעין במקרקעין שאינם דירת מגורים מזכה, ובלבד שלא היתה למוכר או לבן זוגו דירת מגורים מזכה בארבע השנים שקדמו למכירת הזכות הנמכרת ואולם סכום הפטור במכירה לפי סעיף קטן זה, לא יעלה על 540,500 שקלים חדשים;

(2) הסכום האמור בפסקה (1) יתואם לפי הוראת סעיף 49א(5) ואולם לענין זה יהיה "המדד הבסיסי" המדד שפורסם ביום ב' בשבט התשס"ב (15 בינואר 2002).

(ד) לענין זה -

"בית אבות" - מקום מגורים קבוע לשלושים אנשים או יותר, שהם או בני זוגם בני 60 שנים לפחות או שהם נזקקים לשירותי סיעוד, שהוא אחד מאלה:

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(1) דיור מוגן;

(2) מקום המעניק שירותי סיעוד לנזקקים, שניתן לו רישיון על פי חוק הפיקוח על המעונות, התשכ"ה-1965;

"דירת מגורים מזכה" - כהגדרתה בסעיף 49;

"זכות למגורים בבית אבות" - זכות בעלות או חכירה ביחידת מגורים בבית אבות או זכות אחרת ביחידה כאמור כפי שקבע שר האוצר.

49יד. (א) מוכר זכות במקרקעין שהוראות פרק זה חלות עליו חייב בתשלום מס השבח ומס הרכישה, לפי הענין כל עוד לא התקיימו כל התנאים המזכים בפטור ממס לפי פרק זה.

החזר מס ודחיית מס
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002
(תיקון מס' 61)
תשס"ח-2008

(ב) התקיימו כל התנאים המזכים בפטור ממס או בהנחה ממס רכישה לפי פרק זה, זכאי המוכר להחזר המס ששילם ויחולו לענין זה הוראות סעיף 103א.

(ג) המנהל רשאי לקבוע כללים לענין החזר מס ששולם כאמור בסעיף קטן (א) וכן לדחות את תשלום המס, כולו או חלקו, אם המוכר המציא ערובה בדרך ובתנאים שקבע שר האוצר להבטחת התשלום האמור.

(ד) התקיימו התנאים המזכים בפטור לפי פרק זה, לאחר מועד המכירה, ולאחר שחלפו ארבע שנים מיום שנעשתה השומה, תתוקן השומה על אף האמור בסעיף 85.

49טו. (בוטל).

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

49טז. (א) (1) במכירת הזכות החלופית, הקרקע החקלאית החלופית, דירת המגורים החלופית והזכות למגורים בבית אבות (בסעיף זה - הזכות החלופית במקרקעין), לא יחולו פטור ממס, כולו או חלקו, שיעור מס מופחת או דחיית מס;

שלילת פטור
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(א1) הוראות פסקה (1) לא יחולו במכירת זכות חלופית במקרקעין שחלות עליה הוראות סעיפים 60, 61(א), 64, 65, 67 ו-69 וכן לא יחולו לענין הוראות סעיפים 51 ו-91א.

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(2) היתה הזכות החלופית במקרקעין זכות במקרקעין שאינה בעלות, ובפקיעתה לא הוארכה הזכות או חודשה, יראו את פקיעתה כמכירתה של הזכות במקרקעין שפקעה ושווי מכירתה יהיה השווי שהיה נקבע אילו נרכשה לראשונה במועד הפקיעה;

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(3) הוראות פסקה (2) לא יחולו על זכות למגורים בבית אבות.

(ב) נוסף על האמור בסעיף קטן (א), מי שרכש דירת מגורים חלופית כאמור בסעיף 49ב (בסעיף זה - רוכש דירה) לא יהא זכאי לפטור ממס במכירתה לפי פרק חמישי 1.

(ג) האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) יחול גם לגבי מי שיום הרכישה שנקבע לגביו במכירת הזכות החלופית במקרקעין הוא יום הרכישה שהיה נקבע לרוכש הזכות החלופית במקרקעין אילו הוא היה מוכר אותה.

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(ד) האמור בסעיפים קטנים (א) עד (ג) לא יחול על רוכש דירת מגורים חלופית שהיא דירת מגורים באזור עדיפות לאומית, כפי שקבע שר האוצר בתקנות, ובלבד שהדירה שימשה דרך

קבע למגוריו במשך שנתיים לפחות.

49טז. מכירת דירת המגורים הנמכרת בפטור ממס לפי סעיף 49יב או 49 יג, לא תיחשב, לענין סעיף 49ב(1), כמכירה פטורה ממס.

אי-שלילת פטור לדירת מגורים מחכה (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

49יז. (א) ברכישה בתקופה הקובעת של זכות במקרקעין שהיא זכות חלופית, ישולם מס רכישה כאמור בסעיף 9, ואולם על חלק מהזכות החלופית ששוויה כשווי הזכות הנמכרת הפטורה, ישולם מס רכישה בשיעור 50% ממס הרכישה החל עליה.

פטור חלקי ממס רכישה בחילוף זכויות במקרקעין (תיקון מס' 50) תשס"ב-2002 (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(ב) הוראות סעיף קטן (א) יחולו, בשינויים המחויבים, גם לענין קרקע חקלאית חלופית, דירת מגורים חלופית וזכות למגורים בבית אבות.

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

49יח. הוראות פרק זה יחולו רק אם הזכות הנמכרת, הקרקע החקלאית הנמכרת, דירת המגורים הנמכרת או הזכות למקרקעין שנמכרה כאמור בסעיף 49יג, נמכרו בתקופה הקובעת.

תחולת הפרק (תיקון מס' 50) תשס"ב-2002 (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

פרק חמישי 4: פינוי ובינוי

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002 (תיקון מס' 58) תשס"ז-2007

49יט. (א) בפרק זה –

הגדרות וחזקות (תיקון מס' 50) תשס"ב-2002 (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

"התקופה הקובעת" – (נמחקה);

(תיקון מס' 58) תשס"ז-2007

"יחידה" – יחידת מגורים או יחידה אחרת;

"יחידת מגורים" – דירה או חלק מדירה המשמשת למגורים לרבות למגורי המחזיק בה ואשר שימשה למגורים כאמור במשך תקופה של שנתיים רצופות לפחות, סמוך לפני ההכרזה על המתחם לפי סעיף 14 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 (בפרק זה – חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית), לפי הענין;

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005 (תיקון מס' 88) תשע"ו-2016 (תיקון מס' 96) תשפ"ב-2021

"יחידה אחרת" – מבנה או חלק ממבנה שאינו יחידת מגורים, המשמש את בעל הזכויות בו, לרבות כשהוא משמש את המחזיק בו כיחידה עצמאית ונפרדת, ואשר שימש כאמור במשך תקופה של שנתיים רצופות לפחות, סמוך לפני ההכרזה על המתחם לפי סעיף 14 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית;

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005 (תיקון מס' 88) תשע"ו-2016 (תיקון מס' 96) תשפ"ב-2021

"יזם" – כל אחד מאלה:

(1) מי שלצורך פינוי מתחם לשם בינוי או לשם עיבוי הבניה בו רוכש יחידות באותו המתחם;

(2) מי שהגיש בקשה לפי סעיף 14 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית להכריז על שטח כעל מתחם פינוי ובינוי, רוכש יחידות בשטח האמור, לצורך פינוי המתחם לשם בינוי או לשם עיבוי הבניה בו;

(תיקון מס' 88) תשע"ו-2016 (תיקון מס' 96) תשפ"ב-2021

"המנהלים" – המנהל וכן המנהל כהגדרתו בחוק מס ערך מוסף;

"יחידת מגורים חלופית" – דירת מגורים כהגדרתה בסעיף 9(ג) וכן תשלום בעבור דמי שכירות לתקופת בניית דירת המגורים האמורה ולכיסוי הוצאות כרוכות כפי שיקבע המנהל;

"מתחם" או "מתחם פינוי ובינוי" – מתחם פינוי ובינוי כהגדרתו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית;

(תיקון מס' 96) תשפ"ב-2021

"מתחם פינוי ובינוי" – (נמחקה);

(תיקון מס' 88) תשע"ו-2016

"מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי" – (נמחקה);

(תיקון מס' 88) תשע"ו-2016

"קשיש" – כל אחד מאלה:

(תיקון מס' 94) תשע"ח-2018

(1) מי שבמועד שבו נחתם הסכם מכירה ראשון כאמור בסעיף 49כ על ידי אחד מבעלי הדירות בבית המשותף התגורר ביחידת המגורים הנמכרת וכן התגורר דרך קבע באותה יחידה במועד החתימה על ההסכם עימו והתקיים בו אחד מאלה:

(תיקון מס' 100) תשפ"ג-2023

(א) במועד שבו נחתם הסכם מכירה ראשון כאמור בסעיף 49כ על ידי אחד

מבעלי הדירות ההבית המשותף מלאו לו 70 שנים, ובאותו מועד הוא התגורר ביחידת המגורים הנמכרת שנתיים רצופות לפחות;

(ב) הוא נזקק לשירותי סיעוד; לעניין זה, "נזקק לשירותי סיעוד" – אדם שבמועד שבו נחתם הסכם מכירה ראשון כאמור בסעיף 49כ על ידי אחד מבעלי הדירות בבית המשותף ובמועד החתימה על ההסכם עימו היה זכאי לגמלת סיעוד לפי סעיף 224(א)(5) או (6) לחוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה-1995;

(2) בן זוגו של מי שמתקיים בו האמור בפסקה (1), למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד;

"הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית", ו"מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית" – כהגדרתם בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

(תיקון מס' 88)
תשע"ו-2016

(ב) לענין פרק זה –

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 96)
תשפ"ב-2021

(1) (נמחקה);

(2) יראו מכירה ליזם של זכות דיירות מוגנת ביחידת מגורים לפי חוק הגנת הדייר כמכירת זכות במקרקעין, ויחולו עליה לענין זה הוראות חוק זה החלות על מכירת זכות במקרקעין בלבד;

(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.

(תיקון מס' 74)
תשע"ב-2012

49כ. על אף האמור בחוק זה ובחלק ב' לפקודה, לענין פינוי לשם בניו, במכירה ליזם של כל הזכויות ביחידה במתחם או בשטח שהוגשה לגביו בקשה לאישור מקדמי לפי סעיף 14(ג) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית או בסמוך לפני הגשת הבקשה כאמור, המותנית בתנאי מתלה, או שהיא מכירה של זכות לרכישת זכות ביחידה כאמור (בפרק זה – האופציה), יום המכירה יהיה המוקדם מבין אלה, לפי הענין ובלבד שנמסרה הודעה למנהל כאמור בסעיף 49כא:

יום המכירה
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 74)
תשע"ב-2012
(תיקון מס' 88)
תשע"ו-2016
(תיקון מס' 96)
תשפ"ב-2021

(1) המועד שבו התקיים התנאי;

(2) המועד שבו מומשה האופציה; בסעיף זה, "מימוש האופציה" – המועד שבו מחזיק האופציה רכש את הזכויות ביחידה שלגביה ניתנה האופציה;

(3) המועד שבו התחיל היזם או מי מטעמו את הבניה בבנין שבו נמצאת היחידה הנמכרת.

(תיקון מס' 74)
תשע"ב-2012

49כא. (א) על אף הוראות סעיף 49כ יודיע היזם למנהל על כל הסכם למכירה כאמור באותו סעיף בתוך 30 ימים מיום ההסכם, על גבי טופס שקבע המנהל.

חובת הודעה ודיווח
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

(ב) לענין הצהרה ודיווח על מכירת זכות ביחידה, יחולו הוראות חוק זה או פקודת מס הכנסה, לפי הענין, מיום המכירה כמשמעותו בסעיף 49כ.

(ג) (1) יזם רשאי לפנות למנהלים לפני יום המכירה כמשמעותו בסעיף 49כ בבקשה שיאשרו כי תנאי עסקה כפי שהוצגו למנהלים יזכו בהטבות הקבועות בפרק זה, ובלבד שהיחידות שלגביהן נתבקש האישור הן חלק ממתחם או יהיו חלק ממתחם;

(2) המנהלים ישיבו בתוך 120 ימים מהיום שהומצאו להם כל הפרטים והמסמכים הדרושים כפי שקבעו בכללים שפורסמו.

(ד) המבקש אישור לפי סעיף קטן (ג) ישלם אגרת בקשה כפי שקבע שר האוצר, ורשאי השר לקבוע שהאגרה תהיה בשיעור משווי המכירה לפי סעיף קטן (ג) או לפי חישוב אחר.

49כב. (א) (1) לענין פינוי לשם בניו – המוכר ליזם את כל הזכויות שיש לו ביחידת מגורים במתחם (בפרק זה – יחידת המגורים הנמכרת) שתמורתה ניתנה רק זכות ביחידת מגורים חלופית אחת, זכאי בשל המכירה לפטור ממס לפי חוק זה, ובלבד ששווי הזכות ביחידת המגורים החלופית לא עלה על תקרת השווי; לענין זה, "תקרת השווי" – אחד מאלה, לפי הגבוה:

פטור ממסים
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 74)
תשע"ב-2012
(תיקון מס' 100)
תשפ"ג-2023
(תיקון מס' 100)
תשפ"ג-2023

(1) 150% משווי יחידת המגורים הנמכרת, בניכוי שוויין של זכויות לבניה נוספת ביחידת המגורים הנמכרת, כמשמעותן בסעיף 49ז(א)(1);

(2) שווי דירת מגורים, כהגדרתה בסעיף 9(ג), באותו מתחם, ששטחה 120 מ"ר;

(3) שווי דירת מגורים, כהגדרתה בסעיף 9(ג), באותו מתחם, ששטחה 150% משטחה של יחידת המגורים הנמכרת, ולא יותר מ-200 מ"ר;

(תיקון מס' 67)
תשע"א-2010

והכל בתוספת תשלום בעבור דמי שכירות לתקופת בניית יחידת המגורים החלופית, ולכיסוי הוצאות כרוכות כפי שקבע המנהל.

(2) על אף האמור בפסקה (1), עלה שוויה של הזכות ביחידת המגורים החלופית על תקרת השווי או שניתנה למוכר גם תמורה כספית (בפרק זה – הפרש השווי), יחולו הוראות אלה:

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 100)
תשפ"ג-2023

(א) יראו את המוכר כמוכר זכות ביחידת מגורים ששוויה כשווי יחידת המגורים החלופית או כתקרת השווי, לפי הנמוך (בפרק זה – הזכות הנמכרת הפטורה), וזכות נוספת ביחידת מגורים ששוויה כהפרש השווי (בפרק זה – הזכות הנמכרת החייבת);

(תיקון מס' 100)
תשפ"ג-2023

(ב) יראו את המוכר כרוכש זכות בדירת המגורים החלופית ששוויה כשווי יחידת המגורים החלופית או כתקרת השווי, לפי הנמוך (בפרק זה – הזכות החלופית הבסיסית), וזכות נוספת ששוויה כהפרש השווי בהפחתת התמורה הכספית (בפרק זה – הזכות החלופית הנוספת);

(תיקון מס' 100)
תשפ"ג-2023

(ג) מכירת הזכות הנמכרת הפטורה, פטורה ממש;

(ד) היה המוכר יחיד ותמורת יחידת המגורים הנמכרת ניתנה זכות ביחידת מגורים חלופית וגם תמורה כספית, יחושב המס על חלק השבח המיוחס לתמורה הכספית עד גובה תקרת השווי, לפי האמור בסעיף 48א(ב)(1).

(תיקון מס' 100)
תשפ"ג-2023

(1א) (בוטל).

(תיקון מס' 94)
תשע"ח-2018
(תיקון מס' 94)
תשע"ח-2018

(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.

(3א) מוכר כאמור בסעיף קטן (א)(1) אשר תמורת יחידת המגורים הנמכרת ניתנה לו גם תמורה כספית, יקראו את סעיף קטן (א), לגבי דירה אחת שמכר במתחם, בשינויים אלה:

(תיקון מס' 100)
תשפ"ג-2023

(1) בפסקה (1), ברישה, אחרי "ביחידת מגורים חלופית אחת" יבוא "וגם תמורה כספית" ובמקום "ובלבד ששווי הזכות ביחידת המגורים החלופית לא עלה על תקרת השווי" יבוא "ובלבד ששווי הזכות ביחידת המגורים החלופית והתמורה הכספית לא עלו על תקרת השווי";

(2) בפסקה (2) –

(א) ברישה, במקום "עלה שוויה של הזכות ביחידת המגורים החלופית על תקרת השווי או שניתנה למוכר גם תמורה כספית" יבוא "עלה שוויין של הזכות ביחידת המגורים החלופית והתמורה הכספית על תקרת השווי";

(ב) בפסקת משנה (א), במקום "יראו את המוכר כמוכר זכות ביחידת מגורים ששוויה כשווי יחידת המגורים החלופית או תקרת השווי, לפי הנמוך" יבוא "יראו את המוכר כמוכר זכות ביחידת מגורים ששווייה כתקרת השווי".

(4א) (1) בסעיף קטן זה –

(תיקון מס' 100)
תשפ"ג-2023

"מתחם מזכה" – מתחם פינוי בינוי הכולל גם מבנים המיועדים לעיבוי בנייה ונמצא באזור מוטב כהגדרתו בסעיף 49ל"ב או מתחם פינוי בינוי הכולל גם מבנים המיועדים לעיבוי בנייה שהמנהל, לאחר שהתייעץ עם מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, אישר לעניין זה מטעמים מיוחדים בהחלטה מנומקת בכתב; "שירותי בנייה" – כל אחד מאלה:

(1) חיזוק של המבנה שבו יחידת המגורים שזכויות בה נמכרו;

(2) הרחבת יחידת דיור הקיימת במבנה, ובלבד ששטח היחידה לאחר הרחבתה אינו עולה על שטח דירת המגורים הקיימת בתוספת 25 מ"ר או על 120 מ"ר בסך הכול, לפי הגבוה;

(3) התקנת מעלית במבנה;

(4) עיצוב המבנה ושיפוץ;

- (5) תשלום לכיסוי הוצאות הכרוכות בשירותי בנייה כפי שיקבע המנהל;
- (2) המוכר ליזם זכויות שיש לו ביחידת מגורים בבניין המיועד לעיבוי בנייה במתחם, שתמורתן ניתנו לו שירותי בנייה, זכאי בשל המכירה לפטור ממס לפי חוק זה;
- (3) יראו תמורה בעד מכירה כאמור בפסקה (2), שניתנה שלא בשירותי בנייה, 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;
- (4) הוצאות שהוצאו לשם שירותי בנייה, שקיבל מוכר כתמורה למכירה כאמור בפסקה (2), לא יותרו בניכוי בעת מכירת יחידת המגורים שבה בוצעה הבנייה;
- (5) נוסף על הוראות פסקה (2), המוכר ליזם את כל הזכויות שיש לו ביחידת מגורים בבניין לשם עיבוי בנייה במתחם מזכה, שתמורתן ניתנה לו זכות ביחידת מגורים במתחם, זכאי בשל המכירה לפטור ממס לפי חוק זה לפי אותם התנאים הקבועים בפרק זה למתן פטור ממס למכירה כאמור בסעיף 49כב(א) ו-49א(2), ולעניין קשיש יחולו אף הוראות סעיפים 49כב1 ו-49כב2;
- (6) נוסף על הוראות פסקה (2), המוכר ליזם את הזכויות שיש לו ביחידת מגורים בבניין המיועד לעיבוי בנייה במתחם, שתמורתן ניתנו לו שירותי בנייה וגם תמורה כספית, זכאי בשל המכירה לפטור ממס לפי חוק זה; הפטור לפי פסקה זו יחול לגבי יחידת מגורים אחת בלבד של המוכר במתחם; שר האוצר יקבע בתקנות הוראות לעניין אופן חישוב מס השבח ומיסוי התמורה הכספית שהתקבלה לפי פסקה זו במכירת יחידת המגורים החלופית.
- (ב) הפטור לפי סעיף קטן (א) יינתן בשל מכירת הזכויות ביחידת מגורים אחת או יותר במתחם, ובלבד ששיעור זכותו של המוכר ביחידת המגורים החלופית שווה לשיעור זכותו ביחידת המגורים הנמכרת, ולגבי דירה שמלוא הזכויות בה התקבלו בירושה – ובלבד ששיעור זכותו של המוכר ביחידת המגורים החלופית לא יפחת משיעור זכותו ביחידת המגורים הנמכרת.
- (ג) הועברה יחידה לקרוב בפטור ממס לפי חוק זה בתקופת המיזם, יראו את המעביר ואת קרובו כמוכר אחד לעניין אותן יחידות; בסעיף קטן זה –
"קרוב" – לרבות איגוד השולט בו ואיגוד שבשליטת השולט בו;
"שליטה" – כמשמעותה בסעיף 2 ובשינויים אלה: בכל מקום בסעיף האמור, במקום "רובו של הון המניות" ייקרא "20% או יותר של הון המניות" ובמקום "את רובו של הסכום" ייקרא "20% או יותר של הסכום";
"תקופת המיזם" – התקופה המתחילה 24 חודשים לפני מועד החתימה על ההסכם למכירת הזכות הנמכרת, וסופה ביום המכירה כמשמעותו בסעיף 49כ.
- 49כב1. (א) בסעיף זה, "היתר בנייה" ו"תכנית לפינוי ובינוי" – כהגדרתם בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006.
- (ב) קשיש המוכר את כל הזכויות שיש לו ביחידת מגורים חלופית שקיבל בעסקה כאמור בסעיף 49כב(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 49יג(ד), 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 49כב(ב);

(תיקון מס' 58)
תשס"ז-2007
(תיקון מס' 96)
תשפ"ב-2021
(תיקון מס' 100)
תשפ"ג-2023

(תיקון מס' 100)
תשפ"ג-2023

מכירת יחידת מגורים
חלופית על ידי קשיש
לכל אדם
(תיקון מס' 94)
תשע"ח-2018

(5) המכירה של דירת המגורים החלופית נעשתה עד שישה חודשים לאחר מועד הפינוי של יחידת המגורים הנמכרת.

(תיקון מס' 100)
תשפ"ג-2023

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

49כב. (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 עד שבקשה להיתר בנייה מכוח תוכנית לפינוי ובינוי לגבי הבית המשותף שבו נמצאת היחידה הנמכרת נקלטת במוסד התכנון המוסמך לפי חוק התכנון והבנייה, ושהתקיימו התנאים הקבועים בסעיף 49כב(2) עד (4), בשינויים המחויבים.

מכירת יחידת מגורים חלופית מקשיש ליזם (תיקון מס' 94) תשע"ח-2018 (תיקון מס' 100) תשפ"ג-2023

(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 49יג(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.

49כג. (1) שווי הרכישה ויום הרכישה של יחידת המגורים החלופית שהתקבלה על ידי המוכר במכירה פטורה ממס לפי סעיף 49כב(א)(1), יהיה שווי הרכישה ויום הרכישה שהיו נקבעים במכירת יחידת המגורים הנמכרת;

יום, שווי רכישה ושווי מכירה של יחידת המגורים החלופית והזכות הנוספת (תיקון מס' 50) תשס"ב-2002 (תיקון מס' 94) תשע"ח-2018

(2) שווי הרכישה של הזכות הנמכרת החייבת הוא שווי הרכישה שהיה נקבע לפי חוק זה ליחידת המגורים הנמכרת, כשהוא מוכפל ביחס שבין הפרש השווי לבין שווי יחידת המגורים החלופית, ואם תמורת יחידת המגורים הנמכרת ניתנה זכות ביחידת מגורים חלופית וגם תמורה כספית – כשהוא מוכפל ביחס שבין הפרש השווי לבין התוצאה המתקבלת מחיבור שווי יחידת המגורים החלופית והתמורה הכספית;

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005 (תיקון מס' 100) תשפ"ג-2023

(3) יום הרכישה של הזכות הנמכרת החייבת הוא יום הרכישה שהיה נקבע לפי חוק זה במכירת יחידת המגורים הנמכרת;

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(4) שווי הרכישה של יחידת המגורים החלופית שהתקבלה על ידי המוכר במכירה כאמור בסעיף 49כב(2)(א), הוא כמפורט להלן:

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(א) שווי הרכישה של הזכות החלופית הבסיסית הוא השווי שהיה נקבע לפי חוק זה במכירת יחידת המגורים הנמכרת, בניכוי שווי הרכישה שנקבע לזכות הנמכרת החייבת, כאמור בפסקה (2);

(ב) שווי הרכישה של הזכות החלופית הנוספת הוא שווי רכישתה כפי שנקבע לפי חוק זה;

(5) יום הרכישה של יחידת המגורים החלופית כאמור בפסקה (4) הוא כמפורט להלן:

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(א) יום הרכישה של הזכות החלופית הבסיסית הוא יום הרכישה של הזכות הנמכרת החייבת כאמור בפסקה (3);

(ב) יום הרכישה של הזכות החלופית הנוספת הוא יום רכישתה כפי שנקבע לפי חוק זה;

(6) שווי הרכישה של יחידת המגורים החלופית שהתקבלה על ידי מוכר של זכות ביחידת המגורים הנמכרת שאינה זכות במקרקעין ואשר לא שולם בעד רכישה, יהיה אפס, ויום הרכישה יהיה יום המכירה שנקבע כאמור בסעיף 49כ;

(7) אם תמורת יחידת המגורים הנמכרת ניתנה זכות ביחידת מגורים חלופית וגם תמורה כספית אשר, כולה או חלקה, הייתה פטורה ממס לפי הוראות פרק זה, לעניין חישוב מס השבח החל במכירת הזכות החלופית הנמכרת ייוסף לשווי המכירה סכום התמורה הפטורה 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 הפטורה שמתחת לתקרת השווי” – סכום התמורה הכספית שהייתה פטורה ממס או ההפרש שבין תקרת השווי ושווי יחידת המגורים החלופית, לפי הנמוך;

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

(8) לעניין חישוב המס במכירת יחידת המגורים החלופית, יחולו, בשינויים המחויבים ולפי העניין, הוראות סעיף 40ג, וההגדרה “יתרת שווי רכישה” שבסעיף 47 כמשמעותה לעניין זכות חלופית.

49כד. על אף הוראות סעיף 9, במכירת יחידת מגורים כאמור בסעיף 49כב, פטור המוכר ממס רכישה ברכישת יחידת המגורים החלופית.

49כה. שווי המכירה של זכות במקרקעין שרכש היזם, לצורך חישוב מס הרכישה, הוא כלל התמורות שנדרש לשלם בשל רכישת הזכות במתחם; ואולם על אף הוראות חוק זה, כלל שווי הרכישה לפי סעיף זה את שווייה של הקרקע ביחידת המגורים החלופית, ינוכה שווייה של הקרקע משווי המכירה כאמור.

49כז. (א) בסעיף זה –

“יום המכירה” של העסקה המקורית – כמשמעותו בסעיף 49כ;

“יזם ממשיך” – אחד מאלה:

(1) יזם הרוכש זכות במקרקעין מיזם אחר, ובלבד שבמסגרת הסכם המכירה בין היזמים הומחו ליזם הרוכש התחייבויות היזם האחר כלפי המוכר לפי העסקה המקורית;

(2) בפעולה באיגוד מקרקעין שהוא יזם – רוכש הזכות באיגוד;

“עסקה מקורית” – מכירת זכות במקרקעין ליזם כאמור בסעיף 49כ, המותנית בתנאי מתלה.

(ב) החל מיום ההסכם למכירת זכויות ליזם כאמור בסעיף 49כ, יראו זכות שנרכשה בידי יזם במכירה כאמור כזכות במקרקעין ויחולו עליה לעניין זה הוראות חוק זה החלות על זכות במקרקעין.

(ג) על אף הוראות סעיף 49כז, לעניין חישוב מס הרכישה של זכות במקרקעין שרכש יזם ממשיך מהיזם האחר, בתקופה שמיום הסכם המכירה של העסקה המקורית ועד לפני יום המכירה של העסקה המקורית – ינוכה משווי המכירה של אותה הזכות שווי התמורות שהיזם האחר התחייב בהן כלפי המוכר לפי העסקה המקורית ואשר הומחו ליזם הממשיך לפי הסכם המכירה בין היזמים.

(ד) על אף האמור בסעיף קטן (ג), בפעולה באיגוד כהגדרתה בסעיף 9ב(ב) שהיא הקצאה כהגדרתה בהגדרה “פעולה באיגוד” בסעיף 1, לעניין חישוב מס הרכישה של יזם ממשיך בתקופה שמיום הסכם המכירה של העסקה המקורית ועד לפני יום המכירה של העסקה המקורית, יראו כאילו שווי המכירה של הזכות שנרכשה בעסקה המקורית הוא אפס.

(ה) יראו את היזם הממשיך שביום המכירה של העסקה המקורית חב בהתחייבויות היזם כלפי המוכר לפי העסקה המקורית כאילו רכש את הזכות במקרקעין מהמוכר בעסקה המקורית.

(תיקון מס' 94)
תשע”ח-2018
(תיקון מס' 100)
תשפ”ג-2023

(תיקון מס' 96)
תשפ”ב-2021

פטור ממס רכישה
(תיקון מס' 50)
תשס”ב-2002

שווי הרכישה של
היזם
(תיקון מס' 50)
תשס”ב-2002

שווי הרכישה של יזם
ממשיך במכירה
שהתקיימה בתקופה
שמיום הסכם המכירה
ועד לפני יום המכירה
(תיקון מס' 100)
תשפ”ג-2023

49כו. מוכר זכאי לפטור האמור בפרק זה, נוסף על כל פטור אחר ממס שהוא זכאי לו, ואין בזכאות לפטור כאמור כדי לפגוע בזכאות לפטור אחר ממס, לרבות לפי פרק חמישי 1.

פטור נוסף
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

49כז. האמור בסעיפים 49כב עד 49כו, למעט בסעיפים 49כב(א2) ו-49כב(א3), 49כב1 ו-49כב2, יחול, בשינויים המחויבים, גם לגבי מכירה לזום של יחידה אחרת במתחם שאינה מהווה מלאי עסקי בידי המוכר, ואולם הפטור לפי סעיף 49כב לא יחול על תמורה כספית נוספת, אם ניתנה, ובמכירת הזכות ביחידת מגורים חלופית או ביחידה אחרת שהתקבלה תמורת היחידה האחרת הנמכרת, לא יחול פטור ממס, כולו או חלקו, או שיעור מס מופחת או דחיית מס לפי הוראות חוק זה או לפי הפקודה.

פטור ליחידה אחרת
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002
(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013
(תיקון מס' 94)
תשע"ח-2018
(תיקון מס' 100)
תשפ"ג-2023

49כז1. על אף האמור בחוק זה, נמכרה יחידת מגורים במכירה לפי סעיף 49כב, יראו זכות ליחידת מגורים חלופית שהתקבלה תמורת יחידת המגורים הנמכרת כדירת מגורים כהגדרתה בסעיף 9(ג) לעניין מס רכישה או כדירת מגורים לעניין מס שבח, לפי העניין.

זכות ביחידת מגורים
חלופית כדירת
מגורים
(תיקון מס' 96)
תשפ"ב-2021

49כח. (בוטל).

(תיקון מס' 88)
תשע"ו-2016

49כט. הוראות פרק זה יחולו בתקופת תוקפו של הצו על מכירה כאמור בסעיף 49כ, ובלבד שהסכם המכירה, כאמור באותו סעיף, נעשה ביום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) או לאחריו.

תחולת הפרק
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

49ל. (א) בסעיף זה, "מתחם להתחדשות עירונית" – מתחם שעליו הכריזה הממשלה כמתחם להתחדשות עירונית (פינוי ובינוי) לפני תחילתו של סעיף 33א לחוק התכנון והבניה כנוסחו ערב ביטולו בסעיף 21 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית באחת מהחלטות הממשלה שניתנו ביום כ"א בחשון התשס"א (19 בנובמבר 2000) או ביום ב' באב התשס"א (22 ביולי 2001) או ביום כ"ה בחשון התשס"ב (11 בנובמבר 2001), כנוסחן ביום הינתן.

מתחם להתחדשות
עירונית – הוראות
מיוחדות
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002
(תיקון מס' 88)
תשע"ו-2016

(ב) הוראות פרק זה יחולו גם על מכירת זכויות ביחידה במתחם להתחדשות עירונית ועל מכירת אופציה לגבי זכויות ביחידה כאמור, ובלבד שהסכם המכירה כאמור בסעיף 49כ נעשה אחרי יום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) וכל עוד הכרזת הממשלה לגבי המתחם האמור עומדת בתוקפה.

49לא. שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע כללים ותיאומים ככל הנדרש לענין פרק זה.

הסמכה
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

פרק חמישי 5: פטור במכירת זכות במקרקעין שתמורתה מושפעת מזכויות בניה לפי תוכנית החיזוק

(תיקון מס' 62)
תשס"ח-2008
(תיקון מס' 100)
תשפ"ג-2023

49לב. בפרק זה –

הגדרות
(תיקון מס' 62)
תשס"ח-2008

"אזור מוטב" – אזור שמתקיים בו אחד מאלה:

(תיקון מס' 74)
תשע"ב-2012

(1) הוא נמצא בנגב, כהגדרתו בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב-1991, או בגליל, כהגדרתו בחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993;

(2) הוא מסווג ברמה חברתית-כלכלית באשכול 1 עד 6 בדירוג הרמה החברתית-כלכלית לפי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

"אזור פריפריאלי" – אזור הנמצא בנגב, כהגדרתו בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב-1991, או בגליל, כהגדרתו בחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993;

(תיקון מס' 100)
תשפ"ג-2023

"דירת מגורים" – דירה או חלק מדירה המשמשת למגורים, לרבות למגורי המחזיק בה ואשר שימשה למגורים כאמור במשך תקופה של שנתיים רצופות לפחות, לפני המועד שבו נחתם הסכם מכירה ראשון בבניין שבו נמצאת הדירה;

(תיקון מס' 100)
תשפ"ג-2023

"הסכם מכירה ראשון" – עסקה ראשונה לפי תוכנית החיזוק כהגדרתה בחוק החיזוק;

(תיקון מס' 100)
תשפ"ג-2023

"זכויות בניה לפי תכנית החיזוק" – זכויות לבניה נוספת שהוקנו לפי הוראות תכנית החיזוק;

"זכויות בנייה לפי תכנית החיזוק בדרך של הריסה" – זכויות לבנייה נוספת שהוקנו לפי

(תיקון מס' 74)
תשע"ב-2012
(תיקון מס' 100)
תשפ"ג-2023

הוראות תכנית החיזוק בדרך של הריסה, ולמעט זכויות בנייה מכוח תכנית אחרת;
"חוק החיזוק" – חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008;

(תיקון מס' 100)
תשפ"ג-2023

"מלאי עסקי" – כהגדרתו בסעיף 85 לפקודה;
"מס מכירה" – כהגדרתו בסעיף 72ג, כנוסחו ערב ביטולו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח מכירה ורכישה) (תיקון מס' 61), התשס"ח-2008;

"קשיש" – כהגדרתו בסעיף 49ט, בשינויים המחויבים;
"רכוש משותף" – כהגדרתו בסעיף 52 או בסעיף 77א לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, לפי העניין;

(תיקון מס' 100)
תשפ"ג-2023

"שירותי בניה לפי תכנית החיזוק" – כל אחד מאלה, לפי הוראות תכנית החיזוק:

(1) חיזוק של מבנה שלגביו ניתנו זכויות בניה לפי תכנית החיזוק (בהגדרה זו – מבנה), מפני רעידות אדמה;

(תיקון מס' 100)
תשפ"ג-2023

(2) הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה, ובלבד ששטח יחידת הדיור, לאחר הרחבתה, אינו עולה על שטח היחידה הקיימת בתוספת 25 מ"ר;

(3) התקנת מעלית במבנה;

(4) עיצוב המבנה ושיפוצו;

(5) תשלום לכיסוי הוצאות כרוכות בשירותי בניה לפי תכנית החיזוק כפי שיקבע המנהל;

"תכנית החיזוק" – כהגדרתה בחוק החיזוק;

(תיקון מס' 100)
תשפ"ג-2023
(תיקון מס' 74)
תשע"ב-2012

"תכנית החיזוק בדרך של הריסה" – הוראות תכנית החיזוק שמתנה את מימושה בחיזוק המבנה מפני רעידות אדמה בדרך של הריסה ובנייה מחדש.

49לב. על אף האמור בחוק זה, היתה המכירה של הזכות הנמכרת לפי סעיף 49לג או 49לגא, לפי העניין, מותנית בתנאי מתלה, או מכירה של זכות לרכישת זכות במקרקעין (בפרק זה – האופציה), יהיה יום המכירה המוקדם מבין אלה, ובלבד שנמסרה הודעה למנהל כאמור בסעיף 49לב2:

יום המכירה
(תיקון מס' 68)
תשע"א-2010
(תיקון מס' 74)
תשע"ב-2012

(1) המועד שבו התקיים התנאי או שבו מומשה האופציה, לפי העניין;

(2) המועד שבו הוחל במתן שירותי בנייה לפי תכנית החיזוק או המועד שבו החלה הבנייה לפי תכנית החיזוק בדרך של הריסה, לפי העניין.

(תיקון מס' 74)
תשע"ב-2012

49לב2. (א) המוכר יודיע למנהל על הסכם למכירה כאמור בסעיף 49לב1 בתוך 30 ימים מיום ההסכם, על גבי טופס שקבע המנהל.

חובת הודעה ודיווח
(תיקון מס' 68)
תשע"א-2010

(ב) לעניין הצהרה על מכירת הזכות הנמכרת לפי סעיף 49לג או 49לגא, לפי העניין, יחולו הוראות חוק זה מיום המכירה כמשמעותו בסעיף 49לב1.

(תיקון מס' 74)
תשע"ב-2012

49לב3. (א) בסעיף זה –

"יום המכירה", של העסקה המקורית – כמשמעותו בסעיף 49לב1;

"יזם" – מי שרוכש זכות נמכרת כמשמעותה בסעיפים 49לג או 49לגא, לפי העניין, במבנה לשם חיזוק המבנה בהתאם לתוכנית החיזוק או לשם הריסת המבנה בהתאם לתוכנית החיזוק בדרך של הריסה, רוכש באותו המבנה זכות נמכרת;

שווי הרכישה של יזם ממשיך במכירה שהתקיימה בתקופה שמיום הסכם המכירה ועד לפני יום המכירה
(תיקון מס' 100)
תשפ"ג-2023

"יזם ממשיך" – אחד מאלה, לפי העניין:

(1) יזם הרוכש זכות במקרקעין מיזם אחר, ובלבד שבמסגרת הסכם המכירה בין היזמים הומחו ליזם הרוכש התחייבויות היזם האחר כלפי המוכר לפי העסקה המקורית;

(2) בפעולה באיגוד מקרקעין שהוא יזם – רוכש הזכות באיגוד;

"עסקה מקורית" – מכירת זכות נמכרת ליזם לפי סעיפים 49לג או 49לגא, המותנית בתנאי מתלה.

(ב) החל מיום ההסכם למכירת זכות נמכרת ליזם כאמור לפי סעיפים 49לג או 49לגא, יראו זכות שנרכשה בידי יזם במכירה כאמור כזכות במקרקעין, ויחולו עליה לעניין זה הוראות חוק זה החלות על זכות במקרקעין.

(ג) על אף הוראות פרק שלישי, לעניין חישוב מס הרכישה של יום ממשיך בתקופה שמיום הסכם המכירה של העסקה המקורית ועד לפני יום המכירה של העסקה המקורית, ינוכה משווי המכירה של אותה הזכות, שווי התמורות שהיום התחייב בהן כלפי המוכר לפי העסקה המקורית ואשר הומחו ליזם הממשיך לפי הסכם המכירה בין היזמים.

(ד) על אף האמור בסעיף קטן (ג), בפעולה באיגוד כהגדרתה בסעיף 9(ב) שהיא הקצאה כהגדרתה בהגדרה "פעולה באיגוד" בסעיף 1, לעניין חישוב מס הרכישה של יום ממשיך בתקופה שמיום הסכם המכירה של העסקה המקורית ועד לפני יום המכירה של העסקה המקורית, יראו כאילו שווי המכירה של הזכות שנרכשה בעסקה המקורית היא אפס.

(ה) יראו את היזם הממשיך שביום המכירה של העסקה המקורית חב בהתחייבויות היזם כלפי המוכר לפי העסקה המקורית כאילו רכש את הזכות מהמוכר בעסקה המקורית.

49לג. (א) מכירת זכות במקרקעין שהתמורה המשתלמת בעדה מושפעת מזכויות בניה לפי תכנית החיזוק (בפרק זה – הזכות הנמכרת), תהא פטורה ממס וממס מכירה, ובלבד שהתקיימו שניים אלה:

(1) התמורה בעד המכירה ניתנה בשירותי בניה לפי תכנית החיזוק;

(2) בוצע חיזוק של המבנה שלגביו ניתנו זכויות בניה לפי תכנית החיזוק, מפני רעידות אדמה, בהתאם להוראות תכנית החיזוק.

(ב) תמורה בעד מכירה כאמור בסעיף קטן (א) שניתנה שלא בשירותי בניה לפי תכנית החיזוק, 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) הוצאות אשר הוצאו לשירותי בנייה לפי תכנית החיזוק במקרקעין, שקיבל מוכר כתמורה למכירה כאמור בסעיף קטן (א), לא יותרו בניכוי בעת מכירת היחידה שבה בוצעה הבנייה.

49לג. (א) מכירת זכות במקרקעין שהתמורה המשתלמת בעדה מושפעת מזכויות בנייה לפי תכנית החיזוק בדרך של הריסה (בסעיף זה – הזכות הנמכרת), תהיה פטורה ממס, ובלבד שהתקיימו 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, בלא 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.

(1) לעניין חישוב המס במכירת דירת מגורים חלופית כמשמעותה בסעיף קטן (א), יחולו ההוראות החלות על מכירת יחידת מגורים חלופית כאמור בסעיף 49(ב), בשינויים המחויבים.

(1) (ג) הפטור לפי סעיף זה יינתן בשל מכירת הזכויות בשתי דירות מגורים בבניין, לכל היותר, ובלבד ששיעור זכותו של המוכר בדירת המגורים החלופית יהיה שווה לשיעור זכותו בדירת המגורים הנמכרת, ובדירה שמלוא הזכויות בה התקבלו בירושה – ובלבד ששיעור זכותו של המוכר בדירת המגורים החלופית לא יפחת משיעור זכותו ביחידת המגורים הנמכרת;

(2) על אף האמור בפסקה (1) –

(א) במכירת זכות במקרקעין על ידי קשיש או במכירת זכות במקרקעין באזור מוטב יחול הפטור לגבי שתי דירות מגורים שניתנו למוכר בשל מכירת זכויות

פטור ממס וממס מכירה
 מכירה במכירה
 שתמורתה מושפעת
 מזכויות בניה לפי
 תכנית החיזוק
 (תיקון מס' 62)
 תשס"ח-2008
 (תיקון מס' 88)
 תשע"ו-2016

(תיקון מס' 96)
 תשפ"ב-2021

פטור ממס במכירה
 שתמורתה מושפעת
 מזכויות בנייה לפי
 תכנית החיזוק בדרך
 של הריסה
 (תיקון מס' 74)
 תשע"ב-2012
 (תיקון מס' 88)
 תשע"ו-2016

(תיקון מס' 96)
 תשפ"ב-2021

(תיקון מס' 100)
 תשפ"ג-2023

בדירת מגורים אחת, ויחולו על שתי הדירות החלופיות ההוראות החלות על דירת מגורים חלופית;

(ב) במכירת זכויות בדירה ציבורית כהגדרתה בחוק זכויות הדייר בדיוור הציבורי, התשנ"ח-1998, או במכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים הנמצאת באזור פריפריאלי, הפטור לפי סעיף זה יינתן בשל מכירת הזכויות בדירת מגורים אחת או יותר בבניין, ובלבד ששיעור זכותו של המוכר בדירת המגורים החלופית שווה לשיעור זכותו בדירת המגורים הנמכרת.

(תיקון מס' 100)
תשפ"ג-2023

(1ג) במכירת זכות נמכרת כאמור בסעיף קטן (א) על ידי מוכר מוטב, שבה ניתנה לו, תמורת הזכות הנמכרת, דירת מגורים חלופית וגם תמורה כספית, יחולו הוראות סעיף 49(א)ב, בשינויים המחויבים; קיבל מוכר מוטב גם תמורה כספית הפטורה ממס לפי סעיף קטן זה, יחולו על התמורה הכספית הנוספת הוראות סעיף 49(ג)7, בשינויים המחויבים; בסעיף קטן זה, "מוכר מוטב" – קשיש או מי שיחידת המגורים במתחם היא דירתו היחידה כמשמעותה לעניין פטור ממס לפי סעיף 49(ב)2.

(תיקון מס' 100)
תשפ"ג-2023

(ד) הועברה דירת מגורים לקרוב בפטור ממס לפי חוק זה, בתקופת המיזם, יראו את המעביר ואת קרובו כמוכר אחד לעניין אותה דירה; בסעיף קטן זה, "קרוב", "שליטה" ו"תקופת המיזם" – כהגדרתם בסעיף 49(ג)ב, בשינויים המחויבים.

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

(1) (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 שהתקבלה 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.

(תיקון מס' 100)
תשפ"ג-2023

(1) (1) קשיש המוכר את כל הזכויות שיש לו בדירת מגורים חלופית שקיבל בעסקה כאמור בסעיף קטן (א), זכאי בשל המכירה לפטור ממס, ובלבד שהתקיימו כל התנאים הקבועים בסעיף 49(ב)2, בשינויים המחויבים; הוראות סעיפים 49(ג)ב1 ו-(ד) יחולו בשינויים המחויבים, ועל דירת מגורים הנרכשת על ידי הקשיש יחולו הוראות סעיף 49(ג)כד, בשינויים המחויבים;

(2) מכירה ליזם של זכות בדירת מגורים חלופית שקיבל קשיש, בעסקה כאמור בסעיף קטן (א), תהיה פטורה ממס וממס רכישה, ובלבד שהתקיימו התנאים הקבועים בסעיף 49(א)ב2, בשינויים המחויבים, והוראות סעיף 49(ב)2 ו-(ג) יחולו, בשינויים המחויבים; הוראות פסקה זו יחולו גם לגבי מוכר שאינו קשיש אך הוא או בן זוגו נזקק לשירותי סיעוד כמשמעותם בסעיף 49(ג)ב, ובלבד שהתקיימו התנאים שבסעיף 49(ג)ב2, בשינויים המחויבים.

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

49לד. על אף האמור בסעיף 9, מכירת זכות במקרקעין שהיא רכוש משותף במבנה שלגביו ניתנו זכויות בניה לפי תכנית החיזוק תהא פטורה ממס וממס רכישה, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

פטור ממס וממס רכישה במכירת זכות במקרקעין שהיא רכוש משותף (תיקון מס' 62) תשס"ח-2008

(1) המוכר והרוכש מכרו את הזכות הנמכרת בפטור ממס לפי הוראות סעיף 49לג;

(2) המכירה נעשתה בסמוך למכירת הזכות הנמכרת;

(3) לא ניתנה תמורה כספית בעד המכירה.

49לה. הוראות פרק זה לא יחולו על מכירת זכות במקרקעין, במקרקעין המהווים מלאי עסקי בידי המוכר.

סייג לפטור (תיקון מס' 68) תשס"ח-2008

49לו. מוכר זכאי לפטור כאמור בפרק זה נוסף על כל פטור אחר ממס שהוא זכאי לו, ואין בזכאות לפטור כאמור כדי לפגוע בזכאות לפטור אחר ממס, לרבות לפי פרק חמישי 1.

פטור נוסף (תיקון מס' 62) תשס"ח-2008

49לז. על אף האמור בחוק זה, נמכרה זכות במקרקעין שהיא יחידת מגורים במכירה לפי סעיף 49לג, יראו זכות ליחידת מגורים שהתקבלה תמורת יחידת המגורים הנמכרת כדירת מגורים כהגדרתה בסעיף 9(ג) לעניין מס רכישה או כדירת מגורים לעניין מס שבח, לפי העניין.

זכות ביחידת מגורים חלופית כדירת מגורים (תיקון מס' 96) תשפ"ב-2021

49לח. הוראות פרק זה יחולו על מכירת זכות נמכרת לפי סעיף 49לג שנעשתה בתקופה שמיום ט'

תחולה – הוראות שעה (תיקון מס' 68) תשע"א-2010 (תיקון מס' 74) תשע"ב-2012 (תיקון מס' 100) תשפ"ג-2023

באיר התשס"ה (18 במאי 2005) ועד יום ט' בטבת התשצ"ג (31 בדצמבר 2033) ולעניין מכירת זכות נמכרת לפי סעיף 149לג – מיום י"ט בטבת התשע"ג (1 בינואר 2013) עד יום ט' בטבת התשצ"ג (31 בדצמבר 2033).

פרק חמישי 6: העברת מפעל לאזור מוטב – הוראת שעה

49לז. בפרק זה –

"אזור מוטב" – אחד מאלה:

(1) תחום רשות מקומית במחוז הדרום, במחוז הצפון או בנפת חיפה, ובלבד שבתיה, כולם או חלקם, נמצאים מעל קו רוחב 710 או מתחת לקו רוחב 600, ומתקיימים בה שני אלה:

(א) רמה חברתית-כלכלית נמוכה לפי אשכול 1 עד 3;

(ב) שיעור אבטלה שנתי ממוצע, לפי פרסומי שירות התעסוקה, של 10% ומעלה; תנאי זה לא יחול על רשות מקומית שהיא מועצה אזורית;

(2) אזור תעשייה מרחבי בתחום מחוז הצפון או מחוז הדרום, ובלבד שכולו או חלקו, נמצא מעל קו רוחב 710 או מתחת לקו רוחב 600; ואולם בנפת אשקלון – רק אזור תעשייה מרחבי בתחום רשות מקומית שבה רמה חברתית-כלכלית נמוכה לפי אשכול 1 עד 4; בפסקה זו, "אזור תעשייה מרחבי" – אזור תעשייה ששטחו, בהתאם לתכנית בניין עיר מאושרת המיועדת לתעשייה, 100 דונם לפחות;

(3) אזור תעשייה ביישוב מיעוטים ובלבד שכולו או חלקו נמצא מעל קו רוחב 710 או מתחת לקו רוחב 600; בפסקה זו, "יישוב מיעוטים" – יישוב ש-80% לפחות מתושביו אינם יהודים לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

(4) שדרות ויישובי עוטף עזה; בפסקה זו, "יישובי עוטף עזה" – היישובים במועצות האזוריות שער הנגב, חוף אשקלון, שדות נגב ואשכול, שבתיהם, כולם או חלקם, שוכנים עד 7 קילומטרים מגדר המערכת המקיפה את רצועת עזה;

"אשכול" – דירוג הרמה החברתית-כלכלית לפי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

"הפעלה מהותית", במפעל באזור מוטב – העסקת עובדים במפעל באזור מוטב שמספרם לא פחת מ-75% ממספר העובדים שהועסקו במפעל הנמכר בתקופה של שלוש שנים רצופות סמוך לפני מכירתו, לפי חישוב ממוצע שנתי, והכל לפי אישור מאת רואה חשבון, בטופס שקבע המנהל; "מפעל" – מפעל תעשייתי כהגדרתו בסעיף 51 לחוק לעידוד השקעות הון, וכן מרכז לסיוע לוגיסטי או מוקד מענה טלפוני;

"מפעל באזור מוטב", "מפעל נמכר" – כמשמעותם בסעיף 49לז;

"עובד" – עובד המועסק במשרה מלאה במהלך שנה שלמה, ולעניין זה יימנה עובד המועסק במשרה חלקית או עובד המועסק בחלק מהשנה, באופן יחסי בהתאם לחלקיות המשרה או למשך עבודתו באותה שנה, לפי העניין;

"קרוב" – כהגדרתו בסעיף 19(4) והמונח "שליטה" בהגדרה האמורה יפורש לפי אותו סעיף;

"רשות מקומית מוטבת" – אחד מאלה, ובלבד שהרמה החברתית-כלכלית בו אינה עולה על אשכול 5;

(1) רשות מקומית שנמצאת באזור מוטב;

(2) יישוב במחוז הדרום או יישוב מיעוטים שבתיהם, כולם או חלקם, נמצאים מעל קו רוחב 710 או מתחת לקו רוחב 600;

(3) יישוב במחוז הצפון.

49לח. מכירה של זכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל שאינו נמצא באזור מוטב (בפרק זה – מפעל נמכר), פטורה ממש עד לסכום הפטור כאמור בסעיף 49לט, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(1) המוכר רכש, עד סוף שנת המס 2009, זכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל שנמצא באזור מוטב או שהם קרקע לבניית מפעל כאמור (בפרק זה – מפעל באזור מוטב) לחילוף הזכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל נמכר;

(2) המכירה התבצעה בתקופה שתחילתה ביו תחילתו של חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 63 – הוראת שעה), התשס"ח-2008, וסיומה בתום ארבע שנים מיום

(תיקון מס' 63)
תשס"ח-2008
הגדרות
(תיקון מס' 63)
תשס"ח-2008

פטור ממס בהעברת
מפעל לאזור מוטב
(תיקון מס' 63)
תשס"ח-2008

- רכישת הזכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל באזור מוטב ;
- (3) המפעל הנמכר שימש בייצור הכנסה לפי סעיף 2(1) לפקודה, במשך חמש שנים רצופות, לפחות, סמוך לפני מכירתו ;
- (4) רכישת הזכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל באזור מוטב אינה מקרוב ומכירת הזכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל נמכר אינה לקרוב ;
- (5) לא התקיימו לגבי המכירה הוראות סעיף 70 והיא אינה במסגרת שינוי מבנה כהגדרתו בסעיף 103 לפקודה ;
- (6) לא יאוחר מתום ארבע שנים מיום רכישת הזכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל באזור מוטב התקיימה במפעל האמור הפעלה מהותית והיא המשיכה להתקיים בו במשך עשר שנים רצופות לפחות (בסעיף זה – תקופת ההפעלה המהותית) ;
- (7) במהלך כל תקופת ההפעלה המהותית לא פחת שטחו של המפעל באזור מוטב מ-75% משטחו של המפעל הנמכר ;
- (8) בשלוש שנים האחרונות של תקופת ההפעלה המהותית הועסקו במפעל באזור מוטב שישים עובדים לפחות, לפי חישוב ממוצע שנתי, וכן 80% לפחות מכלל העובדים, בכל שנה, היו תושבי רשות מקומית מוטבת, והכל לפי אישור מאת רואה חשבון בטופס שקבע המנהל ;
- (9) הזכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל באזור מוטב לא נמכרה במהלך כל תקופת ההפעלה המהותית ;
- (10) בהצהרה שהגיש המוכר, בהתאם להוראות סעיף 73(א), הוא הודיע על בחירתו בהחלת הוראות פרק זה ;
- (11) נקבעו בהסכם קיבוצי כמשמעותו בחוק הסכמים קיבוציים, התשי"ז-1957, ואם לא חל הסכם קיבוצי כאמור – בהסכם או בהסדר אחר, הוראות המסדירות את הזכויות של עובד המפעל הנמכר שסיים את עבודתו עקב העברת המפעל הנמכר, וכן הוראות המסדירות את שמירת הזכויות ותנאי העבודה, שהיו ערב העברת המפעל הנמכר, לעובד המפעל הנמכר שהמשיך בעבודתו במפעל באזור מוטב ; אין בהוראה זו כדי לפגוע בזכויות עובדי המפעל הנמכר לפי כל דין.

49.ט. הסכום הפטור ממס לפי סעיף 49לח הוא הסכום הנמוך מבין אלה :

- (1) הסכום המתקבל מצירוף של שווי הרכישה של הזכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל באזור מוטב ושל כל ההוצאות כמפורט להלן שהוצאו עד למועד שבו היתה במפעל האמור הפעלה מהותית :

- (א) הוצאות לבניית מבנה שימש למפעל באזור מוטב ;
- (ב) הוצאות הקשורות במישרין לחילוף הזכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל נמכר בזכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל באזור מוטב ;
- (ג) הוצאות להכשרת כוח אדם שיועסק במפעל באזור מוטב ;
- (2) הסכום המתקבל ממכפלה של 337,500 שקלים חדשים, במספר העובדים שהם תושבי רשות מקומית מוטבת שהועסקו במפעל באזור מוטב בשלוש השנים האחרונות של תקופת ההפעלה המהותית, לפי חישוב ממוצע שנתי, והכל לפי אישור מאת רואה חשבון בטופס שקבע המנהל.

- 49מ. יראו את יתרת סכום שווי המכירה של הזכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל נמכר לאחר הפחתת הסכום הפטור ממס לפי סעיף 49לח, כדמי מכר של זכות אחרת במקרקעין אשר שווי רכישתה הוא חלק יחסי משווי הרכישה של הזכות כולה במקרקעין שהם מפעל נמכר, כיחס בין חלק שווי המכירה המתייחס לזכות האחרת כאמור לבין מלוא שווי המכירה של הזכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל נמכר, ובהתאם לכך ייוחסו גם הניכויים והתוספות.

- 49מא. (א) מוכר זכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל נמכר, שהוראות פרק זה חלות עליו, חייב בתשלום מס כל עוד לא התקיימו כל התנאים המזכים בפטור ממס לפי פרק זה (בפרק זה – התנאים המזכים בפטור).

- (ב) התקיימו כל התנאים המזכים בפטור, זכאי המכר להחזר המס ששילם ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 103א.

- (ג) המנהל רשאי לקבוע כללים לעניין החזר המס ששולם כאמור בסעיף קטן (א), וכן

הסכום הפטור
(תיקון מס' 63)
תשס"ח-2008

ייוחס ניכויים
(תיקון מס' 63)
תשס"ח-2008

החזר מס ודחיית מס
(תיקון מס' 63)
תשס"ח-2008

לדחות את תשלום המס, כולו או חלקו, אם המוכר המציא ערובה, בדרך ובתנאים שקבע המנהל, להבטחת התשלום האמור.

(ד) התקיימו כל התנאים המזכים בפטור לאחר מועד המכירה ולאחר שחלפו ארבע שנים מיום שנעשתה השומה, תתוקן השומה, על אף האמור בסעיף 85.

49מב. התקיימו לגבי מכירת זכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל נמכר התנאים המזכים בפטור, לא יחולו הוראות פרק חמישי 3 ולא יראו את רכישת הזכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל באזור מוטב כרכישת זכות חלופית לפי הוראות הפרק האמור.

49מג. שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע הוראות לביצוע פרק זה, ובין השאר הוראות בעניינים אלה:

(1) החלת הוראות פרק זה, בתנאים שיקבע, באחד מאלה:

(א) במקרה שבו מכירת הזכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל נמכר היתה לקרוב, וזאת על אף הוראות פסקה (4) של סעיף 49לח;

(ב) במקרה שבו ההפעלה המהותית במפעל באזור מוטב לא התקיימה במשך עשר שנים רצופות לפחות, כאמור בפסקה (6) של סעיף 49לח, ובלבד שהיא התקיימה המשך חמש שנים רצופות לפחות, והופסקה לאחר התקופה האמורה בשל משבר כלכלי בענף שאליו משתייך המפעל באזור מוטב או בשל מצב ביטחוני מיוחד במקום הפעלתו; קבע שר האוצר כאמור, יחושב הסכום הפטור ממס לפי סעיף 49לט באופן יחסי בהתאם לתקופת ההפעלה המהותית;

(2) תנאים מיוחדים שצריכים להתקיים לגבי עובדים שהם תושבי רשות מקומית מוטבת כאמור בפסקה (8) של סעיף 49לח, לרבות תנאים בדבר גילם או מצבם המשפחתי או דרישה להיותם עולים חדשים; קביעה כאמור תיעשה לאחר התייעצות עם שר הרווחה והשירותים החברתיים ועם שר התעשייה המסחר והתעסוקה ובשים לב למידת השתלבותם של עובדים שמתקיימים לגביהם תנאים כאמור בשוק העבודה באזור המוטב.

פרק ששי: פטורים אחרים ודחיית מועדי תשלום

50. (א) מכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד שהריווח מהן נתון לשומה על פי הפרק הראשון לחלק ב' לפקודת מס הכנסה תהא פטורה ממס.

(ב) הפטור לפי סעיף זה יינתן לאדם שימציא למנהל אישור בדרך שתקבע בתקנות, כי הריווח מאותה מכירה או מאותה פעולה באיגוד נתון לשומה לפי פקודת מס הכנסה.

המנהל רשאי להתנות מתן האישור בתשלום מס הכנסה המגיע מאותו אדם, או במתן ערובה כדי הנחת דעתו של פקיד השומה להבטחת תשלום מס הכנסה; ובלבד שלא יידרשו תשלום או ערובה כאמור בסכום העולה על 40% מהתמורה שנתקבלה בעד מכירת הזכות במקרקעין או הפעולה באיגוד שבשלה נדרש האישור; אם מבקש האישור הוא איגוד מקרקעין יחולו ההוראות כאמור גם לגבי מס ההכנסה המגיע מבעל זכויות באיגוד.

(ג) (בוטל).

51. בהסכם למכור זכות במקרקעין ישולם המס במועד שנקבע לפי סעיף 91 או בהתקיים אחת מאלה, לפי המאוחר:

(1) החזקת המקרקעין היא בידי הקונה או נתונה לפקודתו;

(2) הקונה שילם או זיכה על חשבון המחיר את המתחייב למכור, בדרך של פקדון או בכל דרך אחרת, בסכום העולה על 50% מהמחיר לעניין מס רכישה ו-40% מהמחיר לעניין מס שבח, או העמיד לפקודתו את הסכום האמור;

(3) המתחייב נתן יפוי כוח בלתי חוזר לקונה או לאדם אחר לרשום זכות במקרקעין על שם הקונה או לפקודתו.

52. בהסכם לעשות פעולה באיגוד מקרקעין ישולם המס במועד שנקבע לפי סעיף 91 או בהתקיים אחת מאלה, לפי המאוחר:

(1) לרוכש את הזכות באיגוד הזכות לתפוס את מקרקעי האיגוד או חלק מהם או זכות להורות לאיגוד למסור את המקרקעין או חלק מהם למי שיוור;

(2) הקונה שילם או זיכה, על חשבון המחיר, את המתחייב לעשות פעולה באיגוד, בדרך של פקדון או בכל דרך אחרת, בסכום העולה על 50% מהמחיר לעניין מס

שלילת פטור נוסף
(תיקון מס' 63)
תשס"ח-2008

הסמכה
(תיקון מס' 63)
תשס"ח-2008

(תיקון מס' 8)
תש"ס-1980
מכירה החייבת במס
הכנסה
(תיקון מס' 1)
תשכ"ה-1965
(תיקון מס' 1)
תשכ"ה-1965

(תיקון מס' 3)
תשכ"ח-1968

(תיקון מס' 8)
תש"ס-1980
הסכם למכירה
(תיקון מס' 8)
תש"ס-1980

(תיקון מס' 70)
תשע"א-2011

(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984

הסכם לעשות פעולה
(תיקון מס' 8)
תש"ס-1980

(תיקון מס' 70)
תשע"א-2011

רכישה ו-40% מהמחיר לעניין מס שבח, או העמיד לפקודתו את הסכום האמור;
(3) המתחייב נתן יפוי כוח בלתי חוזר לרוכש או לאדם אחר לעשות את הפעולה באיגוד לטובת הרוכש או לפקודתו.

(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984

53. מתן יפוי כוח לאחר למכור לאדם שלישי זכות במקרקעין מטעם המרשה יהיה פטור ממס באחת מאלה -

יפוי כוח לבצע מכירה

- (1) המרשה יכול לבטל את יפוי הכוח בכל עת;
- (2) יפוי הכוח תקף לתקופה שאינה עולה על ששה חדשים;
- (3) יפוי הכוח ניתן על ידי בעלי הזכות לאדם החייב לפעול לטובתם ולא להבטחת הזכות של מי שרכש זכות במקרקעין או מי שעומד לרכוש זכות כזו ואין המורשה רשאי ליהנות מתמורת המכירה - למעט שכר סביר ולהחזרת הוצאות שהוציא וחייב הוא למסרה בשלמותה למרשה, ויפוי הכוח אינו ניתן להעברה על ידי;
- (4) יפוי הכוח ניתן לבורר לשם הבטחת ביצוע פסק דינו.

54. (א) הענקת שליטה לאדם באיגוד על ידי בעל זכות באיגוד תהיה פטורה ממס אם נתקיימו בה כל אלה:

העברת שליטה פטורה ממס

- (1) הענקת שליטה באיגוד כאמור היא לפעול לטובת בעל הזכות באיגוד ולמי שהוענקה השליטה אין שום זכות ליהנות במישרין או בעקיפין, מנכסי האיגוד או מהכנסותיו בשל אותה הענקה, למעט זכות לשכר סביר ולהחזרת הוצאות שהוציא;
- (2) מי שהוענקה לו השליטה באיגוד כאמור אינו יכול להעבירה לאחר ומי שהעניק את השליטה יכול לחזור ולנטלה.
- (ב) מי שהוענקה לו השליטה חייב להודיע למנהל על כל שינוי שחל בזכויותיו של נותן השליטה תוך שלושים יום מיום שנודע לו על כך.

55. מכירת זכות במקרקעין או עשיית פעולה באיגוד תהיה פטורה ממס אם בעד מכירת אותה זכות לאותו קונה או בעד עשיית אותה פעולה שולם בעבר מס, והמוכר או עושה הפעולה, לא הפך להיות שוב בעל הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד בה נעשתה הפעולה לאחר המכירה או הפעולה הראשונה.

מניעת מס כפל

56. שולמה תוספת מס לפי סעיף 9(א) על רכישת זכות במקרקעין, לא תשולם אגרת העברת מקרקעין והתוספת המשתלמת לפי חוק הרשויות המקומיות (אגרת העברת מקרקעין), תשי"ט-1959, בזמן הרישום של הזכות האמורה בפנקס המקרקעין על שם האדם ששילם את התוספת.

פטור מאגרת העברת מקרקעין

57. (בוטל).

(תיקון מס' 50)
תשמ"ב-2002

58. (בוטל).

(תיקון מס' 1)
תשכ"ה-1965

59. סוגי פעולות בסוגי איגודים שנקבעו על ידי שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, יהיו פטורים ממס.

פעולות באיגוד שנקבעו

60. מכירת זכות במקרקעין ללא תמורה, למדינה, לרשות מקומית, לקרן הקיימת לישראל, או לקרן היסוד - המגבית המאוחדת לישראל - תהיה פטורה ממס.

מכירה למדינה לרשויות מקומיות ולמוסדות לאומיים

61. (א) מכירת זכות במקרקעין ללא תמורה למוסדות ציבור פטורה ממס.

מוסדות ציבור

(ב) מכירת זכות במקרקעין בידי מוסד ציבורי -

(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984

(1) אם המקרקעין שהזכות בהם נמכרת בידי המוסד במשך תקופה של שנה לפחות, ושימשו במישרין את המוסד במשך תקופה של 80% לפחות מהתקופה שהזכות במקרקעין היתה בידי - תהא פטורה ממס;

(2) אם המקרקעין שהזכות בהם נמכרת שימשו במישרין

את המוסד במשך תקופה קצרה מ-80% מהתקופה שהזכות במקרקעין היתה בידי המוסד, או שלא שימשו אותו כלל -

(א) כשהזכות במקרקעין היתה בידי המוסד במשך תקופה שאינה פחותה משנה ואינה עולה על ארבע שנים - יינתן פטור יחסי מהמס, שהוא כיחס שבין התקופה שבה שימשו המקרקעין במישרין את המוסד לבין כל התקופה שהזכות היתה בידי;

(ב) כשהזכות במקרקעין היתה בידי המוסד במשך תקופה העולה על ארבע שנים - יינתן פטור של מחצית המס, ואם המקרקעין שימשו במישרין את המוסד - יינתן, בנוסף לפטור האמור, גם פטור על חלק יחסי מהמחצית השנייה של המס, שהוא כיחס שבין התקופה שבה שימשו המקרקעין במישרין את המוסד לבין כל התקופה שהזכות היתה בידיו.

(ג) מכר מוסד את הזכות במקרקעין שרכישתם היתה פטורה ממס לפי סעיף קטן (א) תוך חמש שנים מיום שרכשה, יהא המוכר חייב גם במס אשר האדם שממנו נרכשה הזכות היה פטור ממנו על פי הוראות הסעיף הקטן האמור.

(ד) לענין סעיף זה, "מוסדות ציבור" - מוסדות לדת, לתרבות, לחינוך, למדע, לבריאות, לסעד או לספורט או למטרה ציבורית אחרת ושאינם מיועדים להפקת רווחים, שנקבעו לענין זה על-ידי שר האוצר¹⁰ באישור ועדת הכספים של הכנסת.

(ה) מוסד ציבורי שנקבע לענין סעיף 46(א) לפקודת מס הכנסה, יראוהו כאילו נקבע גם לענין סעיף קטן (ד).

(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984

62. (א) מכירת זכות במקרקעין והקניית זכות באיגוד ללא תמורה מיחיד לקרובו - יהיו פטורים ממס; לענין זה, "קרוב" - קרוב כאמור בפסקאות (1) ו-(2) להגדרה "קרוב" שבסעיף 1, וכן אח או אחות, לגבי זכות שקיבלו מהורה או מהורי הורה בלא תמורה או בירושה.
(ב) (בוטל).

מתנות לקרובים
(תיקון מס' 26)
תשנ"ד-1994
(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013

63. ויתור על זכות ללא תמורה - פטור ממס.

(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013
פטור על ויתור וללא תמורה

64. הפקעה של זכות במקרקעין, שתמורתה ניתנה כפיצוי רק זכות במקרקעין - תהא פטורה ממס.

פטור בהפקעה שתמורתה זכות במקרקעין

65. החלפת מקרקעין בשל צו רשות מוסמכת שניתן על פי כל דין, שהוראות סעיף 67 אינן חלות לגביה כשלא שולם גם סכום הפרש בכסף או בשווה כסף - תהא פטורה ממס; שולם סכום הפרש כאמור - יראו את המוכר לענין חישוב השבח והמס כמוכר חלק יחסי מהזכות במקרקעין שנתן, שהוא כיחס שבין סכום ההפרש האמור, לבין כל התמורה שקיבל בעד הזכות במקרקעין שנתן.

פטור בהחלפת מסוימות
(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984
(תיקון מס' 49)
תשס"ב-2002

66. מכירת זכות במקרקעין שהיא חלוקת מקרקעין המשמשים למטרה חקלאית, ושעובדו על-ידי חברי אגודה שיתופית חקלאית במשותף, לחברי אותה אגודה בהתאם לזכויותיה בה וללא תמורה נוספת - פטורה ממס.

פטור בחלוקת קרקע למתיישבים

67. (א) על מכירת זכות במקרקעין, שהיא חלוקת מקרקעין בין כל בעליה המשותפים או שהיא איחוד מקרקעין, יחולו הוראות אלה:

פטור באיחוד וחלוקה
(תיקון מס' 49)
תשס"ב-2002

(1) לא שולם סכום הפרש בכסף או בשווה כסף (להלן - סכום הפרש) - פטורה המכירה ממס;

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(2) שולם סכום הפרש - פטורה המכירה ממס, למעט מכירת הזכות שבשלה שולם סכום ההפרש.

(ב) בסעיף זה -

"איחוד מקרקעין" -

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(1) איחוד חלקות גובלות או חלקות רצופות לשם תכנון מחדש, לרבות איחוד חלקות כאמור לפי תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;

(2) מכירה של חלק מזכות במקרקעין שתמורתה היא בניה על יתרת המקרקעין בחלקות גובלות או בחלקות רצופות;

(תיקון מס' 58)
תשס"ז-2007

"הזכות שבשלה שולם סכום הפרש" - החלק היחסי מהזכות במקרקעין שנתן המוכר, שהוא כיחס שבין סכום ההפרש שקיבל המוכר, לבין הסכום הכולל של שווי הזכות במקרקעין שקיבל המוכר עקב איחוד המקרקעין או חלוקת המקרקעין, בתוספת סכום ההפרש שקיבל המוכר.

68. שר האוצר רשאי לפטור ממס חליפין - ללא תמורה נוספת - של מקרקעין המשמשים לעיבוד חקלאי, בין חברי אגודה שיתופית חקלאית מקומית, הנעשים על פי החלטת האגודה, אם

פטור בהחלפת מקרקעין בין חברי אגודה להתיישבות חקלאית

¹⁰ סמכותו הוצגה למנהל רשות המסים: "פ"תשע"ו מס' 7299 מיום 7.7.2016 עמ' 8439.

אשר שר החקלאות שהחליפין דרושים לשיפור העיבוד החקלאי.

69. (א) מכירה של זכות במקרקעין והעברת זכות באיגוד, מנאמן לנהנה, יהיו פטורות ממס.

העברה מסוימת של זכות מנאמן

(ב) לענין סעיף זה -

"נאמן" - אדם המחזיק בשמו הוא בשביל פלוני בזכות במקרקעין או בזכות באיגוד;

"נהנה" - אדם שבשבילו מוחזקת הזכות האמורה.

(ג) לא יוכר אדם כנאמן לצורך סעיף זה אלא אם מסר הודעה לפי סעיף 73(ו), 74 או 119, הכל לפי הענין, ולא יינתן הפטור אלא לגבי העברה לנהנה שעליו נמסרה הודעה כאמור.

70. (א) מכירת זכות במקרקעין לאיגוד על ידי בעלי זכויות באותו איגוד בתמורה להקצאה בלבד, באותו איגוד תהיה פטורה ממס אם -

פטור מותנה למכירות מסוימות לאיגודים (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(1) אותו איגוד הוא איגוד מקרקעין, או - מיד לאחר שרכש את המקרקעין - הפך להיות איגוד מקרקעין;

(2) הזכויות באיגוד מוקנות למי שמכר לאיגוד את הזכויות במקרקעין באותה מידה שבה היו לו זכויות במקרקעין שנמכרו לאיגוד;

(3) (נמחקה);

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(4) ייעודה של הזכות במקרקעין לא שונה למלאי עסקי בעת המכירה לאיגוד;

(תיקון מס' 39) תשנ"ז-1997

(5) היחס שבין שווי הזכויות באיגוד שהוקצו, לבין שווי כלל הזכויות באיגוד מיד לאחר ההקצאה, הוא כיחס שבין השווי של הזכות במקרקעין שנמכרה, לשווי האיגוד מיד לאחר המכירה.

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(ב) בסעיף זה, "הקצאה" - כמשמעותה בהגדרה "פעולה באיגוד" שבסעיף 1.

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

71. (א) מכירת זכות במקרקעין של איגוד (בסעיף זה - האיגוד המתפרק) וכן הקניית זכות באיגוד של איגוד מתפרק תהיה פטורה ממס, אם נתמלאו כל אלה:

העברת זכות במקרקעין אגב פירוק איגוד (תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

(1) המכירה או הפעולה באיגוד נעשו אגב פירוק האיגוד המתפרק;

(2) לא ניתנה תמורה בעד הזכות;

(3) הזכויות במקרקעין או הזכויות באיגוד הוקנו לבעלי הזכות באיגוד המתפרק באותה מידה שבה היו להם זכויות באיגוד המתפרק;

(4) (נמחקה);

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(5) ייעודה של הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד לא שונה למלאי עסקי, בעת המכירה או הקניה, לפי הענין;

(תיקון מס' 39) תשנ"ז-1997

(6) בתקופה שקדמה לפירוק לא היתה באיגוד המתפרק הקצאה מטיבה;

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(7) הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד לא נרכשו בידי האיגוד בתקופה שקדמה לפירוק.

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א), בפירוק איגוד אשר הפך לאיגוד מקרקעין ביום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) או לאחריו יחולו הוראות סעיף 93 לפקודה.

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

(ג) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע סוגי איגודי מקרקעין נוספים שעליהם יחולו הוראות סעיף קטן (ב), וכן את התיאומים הנדרשים בשל קביעה כאמור.

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

(ד) בסעיף זה -

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

"הקצאה" - כמשמעותה בהגדרה "פעולה באיגוד" שבסעיף 1;

"הקצאה מטיבה" - הקצאה, אחת או יותר, למעט הקצאה במועד התאגדותו של איגוד, שמתקיימים לגביה שניים אלה:

(1) ההקצאה היא לבעלי זכויות באיגוד, או למי שאינו בעל זכויות באיגוד ואשר בשל ההקצאה כאמור היה לבעל זכויות בו, במישרין או בעקיפין;

(2) בעקבות ההקצאה שונו זכויותיהם של בעלי הזכויות באיגוד, כולם או חלקם, במישרין או בעקיפין, בשיעור של 10% או יותר;

"התקופה שקדמה לפירוק" - תקופה של ארבע שנים שסיומה ביום שבו הוחל בפירוק האיגוד המתפרק.

71א. (א) הועברה זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין בפטור ממס לפי הוראות סעיף 71,

רווח נוסף בפירוק (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

יחויב בעל המניות שקיבל את הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד המקרקעין כאמור, במס מיוחד על הרווח הנוסף, אם הודיע על רצונו להתחייב במס בהצהרה שהגיש למנהל לפי סעיף 73 על העברת הזכות לידיו.

(ב) לא הודיע בעל המניות על רצונו להתחייב במס כאמור בסעיף קטן (א) או שלא שילם את המס המיוחד בשל הרווח הנוסף במועד האמור, יחויב במס על הרווח הנוסף במועד מכירתה של הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד המקרקעין שהעברתה אליו היתה פטורה ממס לפי סעיף 71, נוסף על המס החל על השבח כאמור בחוק זה.

(ג) שיעור המס שיחול על הרווח הנוסף הוא השיעור שהיה חל אילו היה הרווח הנוסף מתקבל כדידיננד לפי סעיפים 125ב(1) או (2) או 126(ב) או (ג) לפקודה, או בשיעור שהיה חל אילו היו רואים ברווח הנוסף רווחים ראויים לחלוקה לפי סעיף 94 לפקודה, לפי הענין.

(ד) נמכרה הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד מקרקעין כאמור בסעיף קטן (א) בפטור ממס, לא יחולו לגבי הרווח הנוסף פטור ממס, כולו או חלקו, או דחיית מס, למעט פטור ממס לפי סעיפים 60, 61, 64, 65, 67 עד 69 ו-71; חל פטור כאמור בסעיף קטן זה, יחולו הוראות סעיף קטן (ב) במכירת זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין בידי מי שקיבל אותה מהמוכר.

(ה) (1) היה למוכר כאמור בסעיף קטן (ב) הפסד במכירת זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין, רשאי המוכר לקזז הפסד כאמור בהתאם להוראות הפקודה או כנגד הרווח הנוסף, לפי בחירתו.

(2) היה הרווח הנוסף בסכום שלילי, יראוהו כניכוי שיותר במכירת זכות במקרקעין, לצורך הוראות חוק זה או כהפסד לצורך הוראות הפקודה; הוראות סעיף 33 לפקודה לא יחולו לענין הפסד כאמור בפסקה זו.

(ו) בסעיף זה –

“בעל מניות” – בעל הזכות באיגוד שקיבל זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין בפטור ממס לפי סעיף 71;

“המחיר המקורי של המניות” – המחיר המקורי של המניות בהפחתת המחיר המקורי של המניות כשהוא מוכפל ביחס שבין התמורה שהתקבלה במכירת המניות לפי סעיף 93(א) לפקודה, אם היתה כזו, לבין הסכום המתקבל מצירוף התמורה שהתקבלה כאמור ושוויה של הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד המקרקעין, כפי שהיתה ביום שבו הוחל בפירוקו של האיגוד;

“מחיר מקורי”, “תמורה” – כהגדרתם בסעיף 88 לפקודה;

“יתרת שווי רכישה מתואמת” – כהגדרתה בסעיף 47; לענין הגדרה זו, יראו את שווי הרכישה כפי שנקבע לפי סעיף 31;

“רווח נוסף” – ההפרש שבין יתרת שווי הרכישה המתואמת של הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד המקרקעין, לפי הענין, כפי שהיתה במועד שבו הוחל בפירוקו של האיגוד, כשהיא מתואמת ליום המכירה, לבין המחיר המקורי של המניות כשהוא מתואם ליום המכירה.

72. מכירת זכות במקרקעין על ידי -

רשות מקומית;

רשות הפתוח;

הקרן הקיימת לישראל;

הימנותא בע"מ, כל עוד היא בשליטה של הקרן הקיימת לישראל;

תהיה פטורה ממס.

72א. על אף האמור בכל דין, מכירת דירה בידי מי שהיה זכאי להטבות בשלה לפי פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959, למעט סעיף 1253 שבו, או לפי חוק מס הכנסה (עידוד להשכרת דירות) (הוראת שעה ותיקוני חוק), תשמ"א-1981, והכל בבנין שבנייתו נגמרה אחרי כ"ד בטבת תשמ"א (31 בדצמבר 1980), למעט לפי סעיף 2 שבו, לא יחול לגביה פטור ממס או דחיית מס.

72ב. (א) נמכרה בפטור ממס זכות במקרקעין לבעל זכות באיגוד אגב פירוק האיגוד, לפי הוראות סעיף 71, ולאחר מכן נמכרה הזכות במקרקעין והמוכר, הזכאי לפטור ממס במכירתה לפי הוראות פרק חמישי 1, ביקש פטור, יחויב המוכר, על אף הוראות הפרק האמור, במס כאמור בסעיף קטן (ב); לענין זה -

(תיקון מס' 56)
תשס"ה-2005

פטור לרשות הפתוח
וכו'

שלילת פטור לדירה
בבנין להשכרה
(תיקון מס' 20)
תשנ"ב-1992
(תיקון מס' 33)
תשנ"ו-1996
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

שלילת פטור לזכות
במקרקעין שנתקבלה
אגב פירוק איגוד
(תיקון מס' 37)
תשנ"ז-1997
(תיקון מס' 51)
תשס"ב-2002

"מוכר" - מי שהיה בעל זכות באיגוד ורכש את הזכות במקרקעין אגב פירוק האיגוד, או מי שיום הרכישה שנקבע לגביו הוא יום הרכישה שהיה נקבע לבעל הזכות באיגוד אילו היה מוכר את הזכות במקרקעין;

"איגוד" - למעט איגוד שהיה איגוד מקרקעין במשך כל התקופה שמיום תחילת פעילותו או מיום ח' בטבת תשמ"ה (1 בינואר 1985), לפי המאוחר, ועד ליום פירוקו.

(1א) נמכרה בפטור ממס זכות במקרקעין על ידי איגוד לבעל זכות באיגוד אגב פירוק האיגוד לפי הוראות סעיף 71, כאשר המקרקעין האמורים הגיעו לאיגוד בפטור ממס לפי חלק ה'2 לפקודה, ולאחר מכן נמכרה הזכות במקרקעין, והמוכר הזכאי לפטור ממס במכירתה לפי הוראות פרק חמישי 1 ביקש פטור ממס, יחויב המוכר, על אף הוראות הפרק האמור, במס כאמור בסעיף קטן (ב); לענין זה, "מוכר" - כהגדרתו בסעיף קטן (א).

(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

(ב) המס שבו יחויב המוכר לפי הוראות סעיף קטן (א) הוא המס שהיה חל במועד מכירת הזכות במקרקעין לבעל הזכות באיגוד אגב פירוק האיגוד, אילו המכירה היתה חייבת במס או המס שהיה חל לפי הפקודה, אילו הועברה זכות כאמור כדידינוד מיד לפני תחילת הפירוק, לפי הגבוה מביניהם, והכל בתוספת הפרשי הצמדה וריבית, עד ליום התשלום בפועל.

פרק שישי 1: מס מכירה

(תיקון מס' 61)
תשס"ח-2008

(בוטל)

72ג. עד 72יא. (בוטל).

(תיקון מס' 61)
תשס"ח-2008

פרק שביעי: הצהרות ושומה

73. (א) המוכר זכות במקרקעין ימסור למנהל, בתוך 30 ימים מיום המכירה, הצהרה שבה יפרט את כל אלה:

הצהרות
(תיקון מס' 70)
תשע"א-2011
(תיקון מס' 89)
תשע"ז-2016

(1) פרטי הזכות;

(2) פרטי העסקה;

(3) התמורה בעד מכירת הזכות ותאריך מכירתה;

(4) התמורה בעד רכישת הזכות ותאריך רכישתה;

(5) הניכויים והתוספות שהוא תובע לעניין חישוב השבח;

(6) סכום המס המגיע ודרך חישובו;

(7) זכאות לפטור או להנחה מהמס החל.

(ב) העושה פעולה באיגוד מקרקעין ימסור למנהל, בתוך 30 ימים מיום עשיית הפעולה, הצהרה שבה יפרט את כל אלה:

(תיקון מס' 70)
תשע"א-2011
(תיקון מס' 89)
תשע"ז-2016

(1) הפעולה שנעשתה;

(2) תאריך עשיית הפעולה;

(3) התמורה בעד הפעולה;

(4) התמורה בעד רכישת הזכות באיגוד ותאריך רכישתה;

(5) הניכויים והתוספות שהוא תובע לעניין חישוב השבח;

(6) סכום המס המגיע ודרך חישובו;

(7) זכאות לפטור מהמס החל;

להצהרה יצורף מאזן של איגוד המקרקעין לסוף השנה שלפני יום עשיית הפעולה, ככל שהאיגוד חייב בעריכתו.

(ג) הרוכש זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין ימסור למנהל, בתוך 30 ימים מיום הרכישה, הצהרה שבה יפרט את כל אלה:

(תיקון מס' 70)
תשע"א-2011
(תיקון מס' 89)
תשע"ז-2016

(1) פרטי הזכות;

(2) פרטי העסקה;

(3) התמורה בעד הזכות;

(4) סכום המס המגיע, אם מגיע, ודרך חישובו;

(5) זכאות לפטור מהמס החל;

(6) פרטי כלל הזכויות במקרקעין וכלל הזכויות באיגודי מקרקעין שבידי האיגוד

ושוויים ;

(7) פרטים כאמור בסעיף 30 לחוק לצמצום השימוש במזומן, התשע"ח-2018.
(ד) מוכר, עושה פעולה או רוכש כאמור, לפי העניין, שלא פירט בהצהרתו את כל הפרטים הנדרשים לפי סעיפים קטנים (א) עד (ג), לפי העניין, יראוהו, לעניין סעיף 82, כאילו לא הגיש הצהרה; הוראה זו לא תחול אם שוכנע המנהל כי הפרטים האמורים אינם מצויים בדיעת המצהיר; עושה פעולה שלא צירף להצהרתו מאזן של איגוד המקרקעין כאמור בסעיף קטן (ב), יראוהו, לעניין סעיף 82, כאילו לא הגיש הצהרה, זולת אם יגיש מאזן כאמור במועד אחר שהתיר לו המנהל או אם האיגוד הגיש מאזן כאמור לפי הוראות סעיף 75(א).

(תיקון מס' 92)
תשע"ח-2018
(תיקון מס' 70)
תשע"א-2011

(17) הוראות סעיפים קטנים (א) עד (3), (ג) עד (3) ו-(ד), יחולו על המדינה.
(ה) כל הרושם לפי דין פעולה באיגוד מקרקעין או זכות באיגוד, יודיע למנהל על כל פעולה או זכות שרשם, תוך שלושים יום מיום הרישום.

(תיקון מס' 70)
תשע"א-2011

(ו) כל אדם המחזיק בשמו הוא בשביל פלוני בזכות במקרקעין או בזכות באיגוד מקרקעין, וכן כל אדם המחזיק ביפוי כוח לרישום זכות במקרקעין על שם הקונה או לפקודתו, יודיע למנהל, על אף האמור בכל דין, על כל מכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד מקרקעין שכתוצאה ממנה הוא יחזיק באותה זכות או יפוי הכוח בשביל אדם אחר, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו ההודעה על אותה מכירה או פעולה, אלא אם אותה מכירה או פעולה אינן עשויות להיות חייבות במס לפי חוק זה; אין האמור בזה בא לגרוע מהחובה לפי סעיף קטן (א).

(ז) (בוטל).

(תיקון מס' 70)
תשע"א-2011

74. כל אדם הרוכש בשמו הוא בשביל פלוני זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין, יודיע למנהל, בטופס שקבע המנהל, תוך שלושים יום מיום הרכישה, כי רכש את הזכות בשמו הוא בשביל אחר, ומשיודיע כך יראו אותו כנאמן לענין סעיף 69.

הודעה על נאמנות
(תיקון מס' 69)
תשע"א-2011

75. (א) נעשתה פעולה באיגוד מקרקעין, ימסור האיגוד למנהל, יחד עם ההצהרה שעושה הפעולה או רוכש הזכות באיגוד חייב למסרה לפי סעיף 73(ב) או (ג) ונוסף עליה, הצהרה שבה יפרט את כל אלה:

הצהרות על ידי איגוד
או על ידי בעלי
הזכויות בו
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 70)
תשע"א-2011

(1) זכויותיו במקרקעין וזכויותיו באיגוד מקרקעין אחר;

(2) תיאור סוגי הזכויות באיגוד;

להודעה יצורף מאזן של האיגוד לסוף השנה שלפני יום עשיית הפעולה או יום רכישת הזכות באיגוד, לפי העניין, ככל שהאיגוד חייב בעריכתו.

(ב) (בוטל).

(תיקון מס' 70)
תשע"א-2011
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(ג) היתה הקצאה באיגוד מקרקעין, כמשמעותה בהגדרה "פעולה באיגוד" שבסעיף 1, ימסרו האיגוד ובעלי הזכויות בו, למנהל, בתוך 30 ימים מיום ההקצאה, הודעה על כך, בטופס שקבע המנהל לענין זה לפי הוראות סעיף 112.

75א. נעשתה עסקה שיום המכירה שלה נקבע לפי הוראות סעיף 19(א3), ימסרו הצדדים למנהל, בתוך 30 ימים מהיום שהיה נקבע כיום המכירה אילולא היו חלות הוראות סעיף 19(א3), הודעה על ביצוע העסקה, בטופס שקבע המנהל.

הודעה על עסקה
המוחלטת בתנאי
עתידי
(תיקון מס' 69)
תשע"א-2011

76. חדל להתקיים במכירת זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד, תנאי הדוחה את מועד תשלום המס לפי סעיפים 51 או 52, יודיעו על כך הצדדים להסכם למנהל, תוך 14 יום מיום שחדל התנאי להתקיים.

מועד הודעה כשתנאי
של פטור חדל
להתקיים
(תיקון מס' 8)
תש"ס-1980

76א. (א) בסעיף זה –

"הגשה באופן מקוון" – הגשת דוח, מסמך או טופס, באמצעות מסר אלקטרוני;

"חוק חתימה אלקטרונית" – חוק חתימה אלקטרונית, התשס"א-2001;

"מסר אלקטרוני" – כהגדרתו בחוק חתימה אלקטרונית.

הגשה באופן מקוון
(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013
(תיקון מס' 84)
תשע"ו-2015
(תיקון מס' 101)
תשפ"ג-2023

(ב) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע כי הצהרות, מסמכים או טפסים שיש להגיש למנהל לפי חוק זה (בסעיף זה – הצהרות וטפסים), יוגשו באופן מקוון, וכן את סוגי החייבים בדיווח שיהיו פטורים מחובת הגשה באופן מקוון, ורשאי הוא לקבוע בדרך האמורה מקרים שבהם מי שלא הגיש הצהרות וטפסים באופן מקוון כפי שקבע יראו אותו כמי שלא הגיש הצהרות וטפסים לעניין ההוראות לפי חוק זה.

(תיקון מס' 84)
תשע"ו-2015
(תיקון מס' 101)
תשפ"ג-2023

(ג) המנהל רשאי לקבוע כללים לגבי הגשה באופן מקוון, בעניינים אלה:

(תיקון מס' 84)
תשע"ו-2015

(1) הליכי הזיהוי לצורך ההגשה;

(2) אופן ההגשה;

(3) הארכת מועד ההגשה;

(4) הטפסים והמסרים האלקטרוניים שיש להשתמש בהם לצורך ההגשה.

(ד) על אף האמור בסעיף 2(א) לחוק חתימה אלקטרונית, יראו דוח, מסמך או טופס שהוגשו באופן מקוון בהתאם לכללים שקבע המנהל לפי סעיף זה, כאילו נחתמו.

(תיקון מס' 84)
תשע"ו-2015

77. שר האוצר רשאי בתקנות לפטור מחובת מסירת הצהרות לפי חוק זה, סוגי מכירות של זכויות במקרקעין או סוגי פעולות באיגוד מקרקעין, הפטורים ממס לפי חוק זה.

פטור מהצהרות
בעסקאות מסוימות

78. (א) נמסרה למנהל הצהרת מוכר או עושה פעולה לפי סעיף 73(א) או (ב), יראו את ההצהרה כקביעת שבח בידי אותו אדם (להלן – שומה עצמית), והמנהל ישלח למוסר ההצהרה, בתוך 20 ימים מיום שנמסרה לו ההצהרה, הודעה בדבר סכום המס שמוסר ההצהרה חייב בו לפי ההצהרה; דין הודעה כאמור כדין שומה שנמסרה לגביה הודעת שומה לפי סעיף 86.

שומה במכירת זכות
במקרקעין או בפעולה
באיגוד מקרקעין
(תיקון מס' 70)
תשע"א-2011

(ב) המנהל רשאי, בתוך שמונה חודשים מיום שנמסרה לו ההצהרה, לבדוק אותה ולעשות אחת מאלה:

(1) לאשר את השומה העצמית;

(2) אם יש לו טעמים סבירים להניח שההצהרה אינה נכונה – לקבוע לפי מיטב שפיטתו כאמור בסעיף 79א, את יום המכירה, שווי המכירה, יום הרכישה, שווי הרכישה, סכום השבח, התוספות, הפטורים המותרים מהשבח על פי כל דין והמס החל; שומה לפי פסקה זו יכול שתיעשה בהתאם להסכם שנערך עם המוכר או עושה הפעולה, לפי העניין;

(3) אם שוכנע שנפלה בשומה כאמור בפסקה (1) או (2) טעות חשבון – לתקנה, ביוזמתו או לבקשת המוכר או עושה הפעולה; תיקן המנהל כאמור שומה שאושרה לפי פסקה (1), יוסיפו לראות בה שומה עצמית.

(ג) הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב) יחולו, בשינויים המחויבים, גם על הצהרת רוכש זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין, לפי סעיף 73(ג).

79. (בוטל).

(תיקון מס' 70)
תשע"א-2011

79א. (א) נעשתה שומה לפי מיטב השפיטה לפי סעיף 78(ב) או (ג), יפרט המנהל, נוסף על הנימוקים לאי-אישור השומה העצמית, את הדרך שלפיה נעשתה השומה.
(ב) לא תיעשה שומה לפי מיטב השפיטה כאמור בסעיף קטן (א), בלי שניתנה למוכר, לעושה הפעולה או לרוכש, לפי העניין, הזדמנות סבירה להשמיע את טענותיו.

הנמקה במיטב
השפיטה ומתן זכות
טיעון
(תיקון מס' 70)
תשע"א-2011

80. (בוטל).

(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984

81. הוברר למנהל כי פעולה באיגוד שנמסרה עליה הודעה לפי סעיף 16(ג) או לפי סעיף 75(ג) היא פעולה באיגוד מקרקעין שחייבים עליה במס, יודיע על כך לעושה הפעולה ולמי שהוקנתה לו הזכות באיגוד באותה פעולה, ומי שנמסרה לו הודעה כאמור יהא חייב במסירת הצהרות למנהל כאמור בסעיפים 72ח, 73 ו-75 כאילו עשו את הפעולה ביום שנמסרה להם הודעת המנהל לפי סעיף זה.

הודעה על חיוב במס
באיגוד
(תיקון מס' 45)
תשנ"ט-1999
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

82. לא נמסרה למנהל הצהרת המוכר או עושה פעולה באיגוד, או הצהרת הרוכש והמנהל סבור שאדם פלוני חייב בתשלום מס, רשאי המנהל לדרוש את מסירת ההצהרה ומשלא נענה רשאי הוא לקבוע לפי מיטב שפיטתו את יום המכירה, שווי המכירה, יום הרכישה, שווי הרכישה, סכום השבח ואת המס שאותו אדם חייב בו.

שומה כשלא נמסרה
הצהרת המוכר או
הרוכש
(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984
(תיקון מס' 70)
תשע"א-2011

83. (בוטל).

(תיקון מס' 70)
תשע"א-2011

84. סבור המנהל כי עיסקה פלונית או פעולה פלונית באיגוד, המפחיתה או העלולה להפחית את סכום המס העשוי להשתלם על ידי אדם פלוני, או למנוע תשלום מס, היא מלאכותית או בדויה, או כי אחת ממטרותיה העיקריות של עסקה פלונית היא הימנעות ממס או הפחתת מס בלתי נאותה, רשאי הוא להתעלם מהן ולשום את המס המגיע לפי זה. הימנעות ממס או הפחתת מס, ניתן

סמכות להתעלם
מעסקאות מסוימות
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

לראותן כבלתי נאותות אפילו אינן נוגדות את החוק.

85. (א) המנהל רשאי, בין ביזמתו ובין לפי דרישת מי ששילם מס, לתקן שומה שנעשתה לפי סעיף 78(ב) או (ג) או לפי סעיף 82, תוך ארבע שנים מיום שאושרה כשומה עצמית או מיום שנקבעה שומה לפי מיטב השפיטה, לפי העניין, בכל אחד מהמקרים האלה:

תיקון שומה
(תיקון מס' 70)
תשנ"א-2011

(1) נתגלו עובדות חדשות העשויות, לבדן או ביחד עם החומר שהיה בידי המנהל, בעת עשיית השומה, לחייב במס או לשנות את סכום המס;

(2) המוכר מסר הצהרה בלתי נכונה שהיה בה כדי לשנות את סכום המס או למנוע תשלום מס;

(3) נתגלתה טעות בשומה.

(תיקון מס' 17)
תשמ"ז-1986
(תיקון מס' 70)
תשנ"א-2011

(ב) הורשע מוכר זכות במקרקעין, עושה פעולה באיגוד מקרקעין, רוכש זכות במקרקעין או רוכש זכות באיגוד מקרקעין, בעבירה לפי סעיף 98, או הוטל עליו כופר כסף לפי סעיף 101, רשאי המנהל לפעול כאמור בסעיף קטן (א), בתוך התקופה המסתיימת בתום שנה מיום ההרשעה או מיום תשלום הכופר, לפי העניין, או עד תום התקופה הקבועה בסעיף קטן (א), לפי המאוחר.

85א. התקיימו התנאים המזכים בפטור ממס לפי חלק ה2 לפקודה, לאחר שחלפו ארבע שנים מיום שאושרה כשומה עצמית או מיום שנקבעה שומה לפי מיטב השפיטה, לפי העניין, יתקן המנהל את השומה, על אף האמור בסעיף 85.

תיקון שומה בשינויי
מבנה
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 70)
תשנ"א-2011

86. אישר המנהל שומה עצמית או שעשה שומה לפי פרק זה, ימסור לחייב בתשלום המס הודעת שומה, בה יפורטו הניכויים והתוספות שהותרו, שווי הרכישה, שווי המכירה, וסכום המס.

הודעות שומה
(תיקון מס' 70)
תשנ"א-2011

פרק שמיני: השגה וערעור

87. (א) היה אדם חולק על השומה רשאי הוא לבקש מהמנהל, בהודעת השגה, בכתב, לחזור ולעיין ולשנות את השומה; בקשה כאמור תפרש את הנימוקים להשגה על השומה, את סכום המס הנובע מהם ואת דרך חישובו (להלן – סכום המס שאינו שנוי במחלוקת), ותוגש בתוך 30 ימים מיום שנמסרה לו הודעת השומה; הוכח להנחת דעתו של המנהל שהאדם החולק על השומה היה מנוע מלהגיש את הבקשה בתוך המועד האמור משום שנעדר מן הארץ או היה חולה או מכל סיבה סבירה אחרת, רשאי הוא להאריך את המועד ככל שנראה סביר לפי הנסיבות.

השגה
(תיקון מס' 70)
תשנ"א-2011

(ב) לא הגיש אדם הצהרה לפי הוראות סעיף 73 והוצאה לו שומה לפי סעיף 82, יראו כהשגה על אותה שומה רק הצהרה מפורטת, כאמור בסעיף 73, שהגיש לגבי העסקה או הפעולה.

(ג) בא המשיג על השומה שנערכה לו לידי הסכם עם המנהל, תתקן השומה לפי זה ותומצא לו הודעה על המס שעליו לשלם.

(ד) המנהל ייתן למשיג את החלטתו המנומקת בכתב בתוך שמונה חודשים מיום שנמסרה לו הודעת ההשגה או בתוך 30 ימים מיום שאישר כי המשיג המציא את כל המסמכים והפרטים שנדרש להמציאם, לפי המאוחר; המנהל יהיה רשאי, מטעמים מיוחדים, להאריך את התקופה האמורה עד תום שנה מהיום שנמסרה לו הודעת ההשגה.

(ה) על אף האמור בסעיף קטן (ד), על השגה שהוגשה על שומה שהוצאה לפי סעיף 82, ייתן המנהל למשיג את החלטתו בתוך 12 חודשים מיום שקיבל את ההצהרה המפורטת כאמור בסעיף קטן (ב).

(ו) לא נתן המנהל את החלטתו למשיג במהלך התקופה האמורה בסעיפים קטנים (ד) או (ה), לפי העניין, לרבות תקופה שהוארכה, יראו את ההשגה כאילו התקבלה.

(ז) לא יחליט המנהל לדחות את ההשגה, כולה או חלקה, בלי שניתנה למשיג הזדמנות סבירה להשמיע את טענותיו.

87א. מי שערך את השומה לא יחליט בהשגה עליה.

החלטה בהשגה
(תיקון מס' 41)
תשנ"ח-1997

88. הרואה עצמו מקופח בהחלטת המנהל רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו ההחלטה, לערור עליה לפני ועדת ערר, ובין היתר לערור על כל החלטה של המנהל בהשתמשו בשיקול הדעת הניתן לו בחוק זה.

ערר

89. (א) שר המשפטים ימנה לענין סעיף 88 ועדות ערר של שלושה כל אחת והם: שופט שיהא

ועדת ערר
(תיקון מס' 19)
תשנ"ב-1992

יושב ראש הוועדה, ושני חברים שלפחות אחד מהם הוא נציג הציבור.

(ב) הוועדה רשאית לאשר את השומה, להפחיתה, להגדילה, לבטלה או להחליט בדרך אחרת כפי שתראה לנכון, ולצורך זה רשאית הוועדה לדון לפי שיקול דעתה בכל דבר שהמנהל רשאי להחליט בו לפי חוק זה, לפי שיקול דעתו.

(תיקון מס' 70)
תשנ"א-2011

(ג) לוועדה יהיו הסמכויות שאפשר להעניקן לפי סעיפים 5 ו-5א לפקודת ועדות חקירה, וכן רשאית הוועדה להטיל הוצאות, להיכנס או להרשות אדם אחר להיכנס, בכל עת סבירה לכל מקרקעין ולערוך בהם בדיקות ומדידות, וכן רשאית הוועדה לדרוש מבעל הנכס או המחזיק בו או ממי שחייב במסירת הצהרה לפי סעיפים 72ח או 73(ד)–(ו) למסור לה כל ידיעה או מסמך הנמצאים ברשותו והדרושים לה למילוי תפקידה.

(תיקון מס' 45)
תשנ"ט-1999

90. על החלטתה של ועדת ערר ניתן לערער בבעיה משפטית לבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, תוך 45 ימים מיום מתן ההחלטה, או אם ניתנה בהעדר המערער – מיום שנמסרה לו.

ערעור לבית המשפט העליון
(תיקון מס' 8)
תש"ס-1980

פרק תשיעי: תשלום המס וגבייתו

90א. חייב במס שקיבל הודעה בדבר סכום המס שהוא חייב בו לפי סעיף 78(א), ישלם את המס המגיע ממנו בתוך 60 ימים מיום המכירה או מיום הפעולה באיגוד המקרקעין, לפי העניין, ואם חלים על המכירה סעיפים 51 או 52 – במועד למסירת ההודעה לפי סעיף 76.

תשלום לאחר הודעה על סכום מס
(תיקון מס' 70)
תשנ"א-2011

91. (א) נמסרה לאדם הודעת שומה לפי סעיף 86, חייב הוא, בתוך 15 ימים מיום מסירת הודעת השומה, לשלם את יתרת המס המגיעה ממנו לפיה; הגיש השגה לפי סעיף 87 – ישלם את סכום המס שאינו שנוי במחלוקת בתוך 30 ימים מיום מסירת ההודעה כאמור.

תשלום יתרת מס על פי שומה
(תיקון מס' 8)
תש"ס-1980
(תיקון מס' 70)
תשנ"א-2011
(תיקון מס' 70)
תשנ"א-2011

(ב) נמסרה לאדם החלטה בהשגה לפי סעיף 87, ישלם את סכום המס המגיע ממנו לפיה בתוך 15 ימים מיום שנמסרה לו ההחלטה; הגיש ערר לפי סעיף 88 – ישלם את סכום המס שאינו שנוי במחלוקת בתוך 30 ימים מיום שנמסרה לו ההחלטה.

(1ב) ניתנה החלטה של ועדת ערר לפי סעיף 89, ישולם סכום המס המגיע לפי ההחלטה בתוך 45 ימים מיום שניתנה, זולת אם קבע בית המשפט העליון אחרת.

(תיקון מס' 70)
תשנ"א-2011

(2ב) ניתן פסק דין של בית המשפט העליון בערעור לפי סעיף 90, ישולם סכום המס המגיע לפי פסק הדין בתוך 15 ימים מיום שניתן.

(תיקון מס' 70)
תשנ"א-2011

(ג) מס ששילם המוכר לפי סעיף 16 ינוכה מן המס שחייבים בתשלומו לפי סעיף זה או שיוחזר עודף המס במקרה של תשלום יתר.

91א. 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.

ריבית על דחיית מועד תשלום
(תיקון מס' 37)
תשנ"ז-1997

92. (א) על גביית המס וכן על גביית הפרשי הצמדה וריבית וקנסות לפי פרק זה, תחול פקודת המסים (גביה).

גביית המס
(תיקון מס' 8)
תש"ס-1980
(תיקון מס' 15)
תשנ"ד-1984
(תיקון מס' 79)
תשנ"ד-2014

(ב) לשם גבייה לפי הוראות סעיף קטן (א), רשאי המנהל לעקל בהתאם להוראות סעיף 5(1) לפקודת המסים (גבייה) גם רכב של החייב החונה ברשות הרבים, ובלבד שמתקיים המפורט להלן, לפי העניין:

(תיקון מס' 79)
תשנ"ד-2014

(1) הרכב חונה סמוך לחצריו של החייב;

(2) אם הרכב אינו חונה סמוך לחצריו של החייב – מתקיימים תנאים אלה:

(א) לעיקול קדם עיקול ברישום של הרכב במשרד הרישוי והומצאה לחייב הודעה על כך; לעניין המצאה כאמור יחולו הוראות סעיף 12ב לפקודת המסים (גבייה);

(ב) המנהל עשה מאמץ ממשי להודיע, סמוך לפני העיקול, לחייב, ואם הוא תאגיד – למי שנוהג דרך קבע ברכב, לבא כוחו של החייב או למשרד הרישום של התאגיד, על הכוונה לעקל את הרכב;

(ג) הרכב אינו רשום כרכב של נכה על פי הרישום במשרד הרישוי.

93. במכירת זכות במקרקעין או זכות באיגוד שלא על ידי המוכר לשם פרעון משכנתה, שעבוד אחר או לפי פסק-דין וכן במכירה בהליכי הוצאה לפועל, ישולם המס מתוך תמורת המכירה, לפני העברתה לשימוש לכל מטרה שהיא, לרבות המטרה שלשמה נמכרה אותה זכות, אך לא לפני פרעון תשלומים לעובדים במידה שהם מסוג התשלומים שיש להם דין קדימה על פי סעיף 220א(1) לפקודת החברות או סעיף 33(2) לפקודת פשיטת הרגל, 1936.

גביית המס במכירה
גאונס

94. (א) על סכומי מס, לרבות סכום מס שאינו שנוי במחלוקת, שלא שולמו בתוך 60 ימים מיום המכירה או מיום הפעולה באיגוד המקרקעין, לפי העניין, ייוספו, החל ביום שלאחר תום התקופה האמורה עד יום התשלום, הפרשי הצמדה וריבית, גם אם חלים על המכירה או על הפעולה סעיפים 5(ב)(1), 51 או 52.

ריבית בשל פיגור
בתשלום
(תיקון מס' 8)
תש"ס-1980
(תיקון מס' 70)
תשע"א-2011

(ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו לגבי התקופה שעד המועד שנקבע בסעיף 91א(א) לתשלום המס, אם ההפרש שבין סכום המס שנקבע בשומה לפי סעיף 78(ב)(2) לבין סכום המס ששולם לפי ההודעה בדבר סכום המס שאדם חייב בו לפי סעיף 78א(א), אינו עולה על 10%.

(תיקון מס' 70)
תשע"א-2011

(ג) המנהל רשאי, אם ראה סיבה מספקת לכך, לפטור אדם מתשלום הפרשי ההצמדה והריבית, כולם או מקצתם.

(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984

(ד) (בוטל).

(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984
(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984

(ה) המועד לתשלום הפרשי ההצמדה והריבית על פי סעיף קטן (א) הוא –

(1) לגבי הריבית שנצברה עד המועד שנקבע בסעיף 91 לתשלום המס – במועד לתשלום המס;

(2) לגבי הריבית שנצברה לאחר המועד האמור בפסקה (1) – בתום ארבעה עשר ימים מהיום האחרון של כל תקופת פיגור של ארבעה עשר ימים.

94א. (א) לא הגיש אדם הצהרה או הודעה במועד שנקבע בסעיפים כמפורט להלן, יוטל עליו, בעד כל שבועיים של פיגור, קנס בסכום כמפורט להלן:

קנס על אי-הגשת
הצהרה או הודעה
(תיקון מס' 70)
תשע"א-2011

(1) בסעיפים 73 ו-76 – 250 שקלים חדשים;

(2) בסעיפים 74 ו-75 – 200 שקלים חדשים;

הסכומים האמורים יתואמו אחת לשנה, ב-16 לינואר, לפי שיעור עליית המדד שפורסם בחודש ינואר של אותה שנה לעומת המדד שפורסם בחודש ינואר 2011; הסכומים שתואמו כאמור יעוגלו לסכום הקרוב שהוא מכפלה של 10 שקלים חדשים.

(ב) המנהל רשאי, אם הוכח להנחת דעתו כי האיחור היה מנסיבות מוצדקות, לפטור אותו מתשלום הקנס לפי סעיף קטן (א), כולו או חלקו.

94ב¹¹. (א) סכום שחייבים לשלמו על פי חוק זה ולא שולם במועדו, ייוסף עליו קנס של 1/2% לכל שבוע של פיגור ובלבד שלא יוטל קנס לפי סעיף זה על אי-תשלום מס בשל תקופה שחייבים לגביה קנס על פי סעיף 94א.

קנס על פיגור בתשלום
(תיקון מס' 8)
תש"ס-1980

(ב) לענין קנס לפי סעיף זה בשל פיגור בתשלום המס יראו את תחילת תקופת הפיגור בתום 14 ימים מיום שבו נמסרה השומה לחייב, ולגבי מי שעשה שומה עצמית – מיום שבו היתה שומתו לסופית.

94ג. המנהל רשאי, אם ראה סיבה מספקת לכך, לפטור אדם מתשלום הקנס שלפי סעיף 94ב, כולו או מקצתו.

סמכות המנהל לפטור
מתשלום קנס
(תיקון מס' 8)
תש"ס-1980
(תיקון מס' 70)
תשע"א-2011

94ד. (א) אדם ששילם סכום כלשהו על חשבון חוב מס, ייזקף כנגד כל סוג חיוב שבאותו חוב מס, חלק יחסי מהסכום ששילם כיחס חלקו של הסכום שבאותו סוג לסך כל חוב המס; לענין זה –

זקיפת תשלומים
(תיקון מס' 14)
תשמ"ד-1984

(1) דין מס שנוכה במקור לפי סעיף 164 לפקודה ולא קוּזו לפי סעיף 177 לפקודה, דין החזר מס שקוּזו על פי חוק קיזוז מסים, תש"ס-1980, כנגד חוב מס, ודין סכום שנגבה על פי פקודת המסים (גביה) או בדרך אחרת – כדין סכום ששילם אדם;

(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013

(2) "חוב מס" – סך כל הסכומים מכל סוגי החיוב שחייב אדם עקב מכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד מקרקעין;

¹¹ ר' חוק המסים (קנס פיגורים), תשמ"א-1980 לענין גובה הקנס וכן לענין סמכות המנהל.

(3) "סוגי חיוב" – כל אחד מאלה: מס שבח, מס רכישה, הפרשי הצמדה וריבית.

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 61)
תשס"ח-2008
קנס על גרעון
(תיקון מס' 27)
תשנ"ה-1994
(תיקון מס' 45)
תשנ"ט-1999

95. (א) במכירה או בפעולה באיגוד שלגביהן שולם מס על פי סעיף 16 ונקבע לגבי גרעון העולה על 50% מהמס המגיע במכירה או בפעולה כאמור, ולמנהל יש טעמים סבירים להאמין כי הגרעון לא היה מתהווה אילולא התרשל המוכר או עושה הפעולה ללא הצדק סביר בהצהרה שמסר על פי סעיף 72ח או על פי הפרק השביעי או באי מסירת הצהרה כאמור, ייוסף לסכום המס המגיע על המכירה, קנס השווה ל-15% מסכום הגרעון.

(ב) היו למנהל טעמים סבירים להאמין כי הגרעון כאמור בסעיף קטן (א) נוצר במזיד ומתוך כוונה להתחמק מתשלום המס, ייוסף לסכום המס קנס השווה ל-30% מסכום הגרעון.

(1) נישום שלגביו נקבע גרעון בסכום העולה על 500 אלף שקלים חדשים לשנה, והגרעון האמור עולה על 50% מהמס שהנישום חייב בו, רשאי המנהל להטיל עליו קנס בשיעור של 30% מסכום הגרעון אם הגרעון נובע בשל אחד או יותר מאלה:

(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013

(1) הנישום לא דיווח על פעולה שנקבעה לפי סעיף 131(ז) לפקודה כפעולה החייבת בדיווח;

(2) הנישום פעל בעניין מסוים בניגוד להחלטת מיסוי כהגדרתה בסעיף 158ב לפקודה, מפורשת ומנומקת שניתנה לו באותו עניין בשלוש השנים שקדמו להגשת ההצהרה לפי הפרק השביעי, ולא דיווח, בטופס שקבע המנהל, על כך שפעל בניגוד להחלטת המיסוי באותו עניין;

(3) תכנון מס שנקבע לגביו בשומה סופית כי הוא מהווה עסקה מלאכותית, ובלבד שהנישום לא דיווח עליה, או עסקה בדויה, לפי סעיף 84.

(2) הוטל קנס כאמור בסעיף קטן (ב), לא יוטל בשל אותו גרעון קנס לפי סעיפים קטנים (א) או (ב).

(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013

(3) הוגש כתב אישום נגד הנישום בשל אחת העילות המנויות בסעיפים קטנים (א) עד (ב), לא יחויב בשל אותו מעשה בקנס על הגרעון, ואם שילם קנס על הגרעון – יוחזר לו סכום הקנס ששילם, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כהגדרתם בסעיף 159א(א) לפקודה מיום תשלומם עד יום החזרתו.

(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013

(ג) בסעיף זה, "גרעון" – הסכום שבו עודף המס המגיע במכירה או בפעולה באיגוד על המס שחושב על פי הצהרה לפי סעיף 72ח או לפי הפרק השביעי או על פי שומה שנעשתה לפי סעיף 82 אם לא נמסרה הצהרה, לפי הענין.

(תיקון מס' 45)
תשנ"ט-1999

(1) על קנס שהוטל לפי סעיפים קטנים (א) או (ב), ייוספו הפרשי הצמדה וריבית מתום 15 ימים מהיום שבו נמסרה לנישום הודעה על הטלתו של הקנס, עד מועד תשלום הקנס, ויראו את הקנס כסוג חיוב לעניין סעיף 79ד.

(תיקון מס' 70)
תשע"א-2011

(ד) המנהל רשאי, אם ראה סיבה מספקת לכך, לפטור מן הקנס כולו או מקצתו.

95א. (א) בסעיף זה, "חוב מס סופי" – חוב מס כמשמעותו בסעיף 94ד שאין לגביו עוד זכות להשגה, לערר או לערעור.

גביית מס בנסיבות מיוחדות
(תיקון מס' 69)
תשע"א-2011

(ב) היה לאדם חוב מס סופי, ולאחר מכן העביר את נכסיו למי שיש לו עמו יחסים מיוחדים בלא תמורה או בתמורה חלקית, או העבירם לאחר בלא תמורה, ולא נותרו לו אמצעים בישראל לסילוק חובו האמור, אפשר לגבות את חוב המס הסופי –

(1) אם המעביר הוא איגוד – ממי שקיבל את הנכסים מאותו איגוד בנסיבות האמורות;

(2) אם המעביר הוא יחיד – ממי שקיבל את הנכסים מאותו יחיד בנסיבות האמורות, כל עוד לא חלפו שלוש שנים מתום השנה שבה הועברו הנכסים כאמור, או מתום השנה שבה היה חוב המס לסופי, לפי המאוחר.

(ג) לא ייגבה ממי שקיבל את הנכסים כאמור בסעיף קטן (א) יותר משווי הנכסים שקיבל בלא תמורה או מההפרש שבין התמורה החלקית ששילם לבין שווי הנכסים, ואם שילם מס בקשר להעברת הנכסים או הפעילות כאמור – לא יותר מהשווי או מההפרש כאמור, פחות סכום המס ששילם.

(ד) על גביית סכומים לפי סעיף זה תחול פקודת המסים (גבייה).

(ה) החליט המנהל לפעול לפי סעיף זה, יודיע על כך למעביר ולנעבר; על החלטת המנהל

אפשר להשיג לפני המנהל, בתוך 21 ימים מיום שנמסרה; על החלטת המנהל בהשגה אפשר לערור, בתוך 30 ימים מיום שנמסרה, לפני ועדת הערר כמשמעותה בסעיף 89.

95. הסמכויות הנתונות לרשם לענייני המרכז לפי סעיף 194א לפקודה, יהיו נתונות לו גם לעניין חוב מס לפי חוק זה שהחלו הליכים לגבייתו לפי פקודת המסים (גבייה), וההוראות לפי אותו סעיף יחולו לעניין זה, בשינויים המחויבים.

פרק עשירי: סמכויות

96. המנהל או מי שהורשה לכך על ידי רשאי לצורך ביצוע חוק זה –

- (1) לדרוש מכל אדם, שהמנהל סבור שיש בידו מסמכים, שימסור לו תוך זמן שייקבע בדרישה, כל הסכם, תעודת קנין, פנקסים, פנקסי רישום, חשבונות, מסמכים וכל תעודה אחרת או ידיעה שברשותו הדרושים למנהל לצורך חוק זה;
- (2) לערוך העתקים או תמציות מן המסמכים והתעודות המפורטים בפסקה (1);
- (3) לדרוש מכל אדם, שהוא סבור שיש בידו מסמכים, שיתייצב לפניו ויביא עמו לבדיקה מסמכים או תעודות המפורטים בפסקה (1), ולגבות ממנו עדות;
- (4) להיכנס בכל עת סבירה בשעות היום לכל מקרקעין, לרבות בית מגורים, נשוא המכירה או הפעולה באיגוד, ולערוך בהם בדיקות ומדידות.

97. שר המשטרה רשאי להסמיך אנשים העובדים בביצוע חוק זה, לערוך חקירות או חיפושים לשם גילויין של עבירות על חוק זה, ואדם שהוסמך כראוי יהיה רשאי –

- (1) להשתמש בכל הסמכויות הניתנות לקצין משטרה בדרגת מפקח ומעלה לפי סעיף 2 לפקודת הפרוצדורה הפלילית (עדות), וסעיפים 3 ו-4 לפקודה האמורה יחולו על הודעה שרשם כאמור;
- (2) להשתמש בסמכויות שוטר לענין סעיף 17(א) לפקודת הפרוצדורה הפלילית (מאסר וחיפושים), למעט תפיסת כל רכוש שאינו מסמכים.

פרק אחד עשר: עבירות וענשים

98. (א) קונה, מוכר, עושה הפעולה באיגוד או הרוכש זכות באיגוד שלא מסרו – בלא סיבה מספקת – דבר שהם חייבים במסירתו לפי חוק זה, או לא מילאו אחרי דרישה מאת מי שהוסמך לפעול לפי חוק זה, או לא מילאו אחרי הוראות סעיפים 72, 73(א), (ב) ו-1(ג), דינם – מאסר שנה או קנס כאמור בסעיף 61(א)(2) לחוק העונשין, התשל"ז-1977 (בפרק זה – חוק העונשין) או קנס שהוא פי שניים מסכום המס שלא שולם בגלל אותה עבירה, הכל לפי הסכום הגבוה יותר.

(ב) מי שלא חל עליו סעיף קטן (א) ולא מסר – בלא סיבה מספקת – דבר שהוא חייב במסירתו לפי חוק זה, או לא מילא אחרי דרישה מאת מי שהוסמך לפעול לפי חוק זה, דינו – מאסר ששה חדשים או קנס כאמור בסעיף 61(א)(1) לחוק העונשין.

(ב1) מי שהשמיד או הסתיר מסמכים שיש להם ערך לענין חישוב השומה, דינו – מאסר שנה או קנס כאמור בסעיף 61(א)(2) לחוק העונשין.

(ג) מי שמסר הצהרה, ידיעה או הודעה ביודעין שאינה נכונה, דינו – מאסר שנתיים או קנס כאמור בסעיף 61(א)(3) לחוק העונשין, או קנס שהוא פי שלושה מסכום המס שלא שולם בגלל אותה עבירה, הכל לפי הסכום הגבוה יותר.

(1ג) מי שסייע לאחר לערוך הצהרה, ידיעה או הודעה לצורך חוק זה, ביודעו שאינם נכונות, או שהתייצב כמיופה כוח של אחד ומסר הצהרה, ידיעה או הודעה כאמור, ביודעו שאינם נכונות, דינו – כמי שמסר את ההצהרה, הידיעה או ההודעה בניגוד לסעיף קטן (ג).

(2ג) אדם אשר במטרה להתחמק ממס או לעזור לאחר להתחמק ממס, עבר אחת העבירות המנויות להלן, דינו – מאסר שבע שנים או קנס כאמור בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין, ופי שניים מסכום המס שהעלים או שהתכוון להעלים או שעזר להעלים או שני העונשים כאחד:

- (1) מסר בהצהרה על פי חוק זה, אמרה או תרשומת כוזבת;
- (2) השיב תשובה כוזבת בעל פה או בכתב, על שאלה שנשאלה, או על דרישת ידיעות שנערכה על פי חוק זה;
- (3) הכין או קיים, או הרשה להכין או הרשה לקיים הצהרה כוזבת או חוזה כוזב או רשומות אחרות כוזבות, או שזייף או הרשה לזייף הצהרה או חוזה או רשומות;
- (4) השתמש בכל מרמה, ערמה או תחבולה, או הרשה להשתמש בהן.

בקשה לרשם לענייני המרכז להטלת הגבלות (תיקון מס' 80) תשע"ד-2014 ת"ט תשע"ה-2014

סמכות לדרוש מסמכים וידיעות ולהיכנס

חקירות וחיפושים

עבירות ועונשים (תיקון מס' 45) תשנ"ט-1999 (תיקון מס' 52) תשס"ג-2003

(תיקון מס' 52) תשס"ג-2003

(תיקון מס' 52) תשס"ג-2003

(תיקון מס' 52) תשס"ג-2003

(תיקון מס' 52) תשס"ג-2003

(תיקון מס' 52) תשס"ג-2003

(ד) מי שהפריע לאדם שהוסמך לפעול לפי חוק זה לבצע את סמכויותיו או מנע זאת ממנו, דינו - מאסר שנתיים או קנס כאמור בסעיף 61(א)(3) לחוק העונשין.

(תיקון מס' 52)
תשס"ג-2003

98א. לא ישלם חבר בני אדם, במישרין או בעקיפין, קנס או כופר כסף שהוטל על זולתו בשל עבירה לפי סעיף 98; העובר על הוראה של סעיף זה, דינו - קנס פי שלושה מסכום הקנס או הכופר ששולם; לענין זה, "חבר בני אדם" - למעט חבר בני אדם שחבריו חייבים להעמיד לרשותו את מלוא כוח עבודתם ולהעביר לו את נכסיהם.

תשלום קנס או כופר שהוטל על הזולת (תיקון מס' 21)
תשנ"ב-1992

99. נעברה עבירה לפי סעיף 98 או 98א על ידי תאגיד, אשם בעבירה גם כל מי שבעת ביצוע העבירה היה חבר מינהלה פעיל, מנהל, מזכיר, נאמן, בא-כוח, או חשב ראשי או חשב יחיד של אותו תאגיד, אם לא הוכיח שתי אלה:

עבירות על ידי תאגיד (תיקון מס' 21)
תשנ"ב-1992

(1) העבירה נעברה שלא בידיעתו;

(2) הוא נקט כל האמצעים הנאותים לשמירתן של הוראות חוק זה.

100. אישום בפלילים של אדם, או הרשעתו על פי חוק זה, אינם גורעים מחובתו לתשלום המס.

חבות לתשלום המס

101. נוכח המנהל כי אדם עבר על הוראה מהוראות חוק זה, רשאי הוא, בהסכמתו של האדם, לקחת מידו כופר כסף, שלא יעלה על הקנס הגבוה ביותר שמותר להטילו בשל אותה עבירה; הואשם האדם בפלילים, אין לקבל כופר כל עוד לא ציווה היועץ המשפטי לממשלה על הפסקת ההליכים.

כופר כסף

פרק שנים-עשר: הוראות שונות

102. המנהל יחזיר מס אם הוכח לו כי נתבטלו מכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד מקרקעין ששולם עליהם המס.

החזרת מס בביטול מכירה

103. תוקנה שומה לפי חוק זה והוברר למנהל כי לא היו חייבים בתשלום סכום כסף ששולם כמס, יוחזר אותו סכום למי ששילמו.

החזרת מס שנגבה בטעות

103א. סכומים שיש להחזיר לפי סעיף 102 או 103 וכן הפרשי הצמדה וריבית, ריבית וקנסות ששולמו בשלהם יוחזרו בתוספת הפרשי הצמדה וריבית לתקופה שמיום התשלום ועד יום ההחזר.

הפרשי הצמדה וריבית על החזר (תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984

103ב. שר האוצר רשאי לקבוע כללים למתן פטור ממס או החזר מס, כולו או מקצתו, לאדם שאינו תושב ישראל, אם סכום המס שאותו אדם שילם בישראל או חייב בו בישראל, לפי הענין, עולה על הסכום שמותר לו בארץ מושבו הקבוע כדיכוי מהמס שחל באותה ארץ על אותה הכנסה או מכירה.

סמכות להחזיר מס לתושב חוץ (תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

104. מס עזבון החל על עזבון שנכללה בו זכות במקרקעין או זכות באיגוד שמכירתה או שפעולה בה לפי הענין, נתחייבו במס שבח, יזוכה בסכום ששולם כמס שבח בשל אותה מכירה או פעולה.

זיכוי ממס שבח במס עזבון

105. (א) לא יגלה אדם כל ידיעה שהגיעה אליו בתוקף תפקידו לפי חוק זה אלא אם נדרש לגלותה על ידי בית המשפט, לצורך ביצוע חוק זה או לצורך ביצועו של חוק מס אחר המשתלם לאוצר המדינה או בקשר עם תביעה פלילית על עבירה על חוק זה, או על ידי מי ששר האוצר¹² התיר לגלותה לו¹³.

שמירת סוד

(ב) העובר על הוראות סעיף קטן (א), דינו - מאסר שנה.

105א. (א) על אף האמור בסעיף 105, המנהל או מי שהמנהל הרשה אותו לכך, רשאי לנהל מאגר מידע שיהיה פתוח לעיון הציבור (להלן - המאגר); המאגר יכלול פרטים על מכירות של זכויות במקרקעין כפי שיקבע שר האוצר, בהתייעצות עם שר המשפטים ובאישור ועדת הכספים של הכנסת, ובלבד שלא ייכללו בו פרטים מזהים של הצדדים לעסקה.

מאגר מידע (תיקון מס' 43)
תשנ"ט-1998

(ב) כל אדם זכאי לעיין במאגר, בדרך אלקטרונית של תקשורת בין מחשבים ובתנאים שייקבעו.

¹² סמכות השר הואצלה למנהל רשות המסים: "פ"פ תשע"ט מס' 8105 מיום 7.2.2019 עמ' 7470.

¹³ היתר גילוי לראש המוסד למודיעין ולתפקידים מיוחדים: "פ"פ תשע"ד מס' 6861 מיום 21.8.2014 עמ' 7664; לראש הממונה על הביטחון במערכת הביטחון או למי שהוא הסמיכו לעניין זה: "פ"פ תשע"ה מס' 7072 מיום 8.7.2015 עמ' 7137; לראש הרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור או למי שהוא הסמיכו לעניין זה: "פ"פ תשע"ז מס' 7373 מיום 8.11.2016 עמ' 514.

(ג) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, יקבע הוראות לביצוע סעיף זה, ובכלל זה הוראות לגבי אופן הצגת המידע במאגר, התנאים למסירתו והאגרה שתשולם בעד קבלתו.

הסכמה על ידי חברות
שיכון

106. חברת שיכון ששר האוצר קבעה בצו לענין סעיף זה - והמורשה, באופן ישיר או באמצעות קרואי שמה, על פי יפוי כוח מבעלי הזכויות במקרקעין בשיכונים שבנתה, לרשום אותן זכויות בפנקסי המקרקעין - לא תסכים למסירת חזקה במקרקעין של אותם בעלי הזכויות כאמור לאחרים, כל עוד לא הוכח לה שבמכירת הזכות במקרקעין שבהם נמסרת החזקה לאותו אחר, נתמלאו הוראות סעיף 16.

107. (א) המנהל רשאי להאריך כל מועד שנקבע בחוק זה, אם נתבקש לכך ואם ראה סיבה מספקת להיעתר לבקשה.

הארכת מועד
(תיקון מס' 34)
תשנ"ז-1997

(ב) המנהל רשאי, לדרוש מאדם שעליו מוטלת חובת תשלום מס ואשר ניתנה לו ארכה לפי סעיף קטן (א) לדרוש ערובה לתשלום המס שהוא עלול להתחייב בו.

108. הודעה שניתנה או כל פעולה אחרת שנעשתה לפי חוק זה, לא ייגרע תקפן בגלל פגם בצורה או בגלל טעות, ליקוי או השמטה שאין בהם כדי לפגוע בעיקר או להטעות.

פגמים וליקויים

109. מותר למסור הודעה וכל מסמך אחר לפי חוק זה לאדם, בין לידו ובין בדואר רשום לפי מען בית מגוריו או בית עסקו, הידוע לאחרונה, בכפוף להוראות בדבר סדרי דין בבתי המשפט.

מסירת הודעות

109א. (א) רואה חשבון או יועץ מס מייצג רשאי לייצג נישום בהליכים המתנהלים בפני המנהל או עובדי משרדו לפי סעיף 87, בכל הקשור לחישוב המס בלבד, בהתקיים כל אלה:

ייצוג נישום בידי
רואה חשבון
(תיקון מס' 53)
תשס"ד-2004
(תיקון מס' 54)
תשס"ה-2005

(1) מכירת הזכות במקרקעין או מכירת הזכות באיגוד המקרקעין אינה פטורה ממס;

(2) הנישום חייב בהגשת דוח שנתי לפקיד השומה לפי סעיף 131 (א) לפקודה.

(ב) הוראת סעיף קטן (א) אינה באה לפגוע בזכותו של עורך דין על פי חוק לשכת עורכי הדין, התשכ"א-1961.

(ג) לענין סעיף זה -

(תיקון מס' 54)
תשס"ה-2005

"רואה חשבון" - כהגדרתו בחוק רואי חשבון, התשט"ו-1955;

"יועץ מס מייצג" - כהגדרתו בחוק הסדרת העיסוק בייצוג על ידי יועצי מס, התשס"ה-2005.

110. (א) שר המשפטים רשאי להתקין תקנות בדבר סדרי הדין בועדות ערר ובין השאר בדבר הארכת המועד להגשת ערר ושכר בטלה של עדים.

סדרי דין ואגרות
בועדות ערר
(תיקון מס' 47)
תשס"א-2000
(תיקון מס' 47)
תשס"א-2000
אצילת סמכויות
(תיקון מס' 70)
תשע"א-2011

(ב) שר המשפטים רשאי לקבוע בתקנות, אגרות בעד הטיפול בערר.

111. המנהל רשאי לאצול מתפקידיו ומסמכויותיו לפי חוק זה לאדם אחר בדרך כלל ואם לענין מסויים או לאזור מסויים, למעט הסמכות להאריך את התקופה לפי סעיף 87(ד), הסמכות להטיל קנס גרעון לפי סעיף 95 והסמכות לקבל כופר כסף לפי סעיף 101.

112. (א) המנהל רשאי לקבוע את הטפסים הדרושים לביצוע חוק זה; קבע המנהל טפסים כאמור לא ישתמש אדם אלא בהם.

טפסים

(ב) טפסים שנקבעו אין חובה לפרסמם ברשומות.

113. בטלים -

ביטולים

(1) חוק מס שבח מקרקעים, תש"ט-1949;

(2) סעיף 66 לחוק בתים משותפים, תשכ"א-1961 [נוסח משולב];

(3) סעיף 67, פרטים 23, 32 (ב) ו-37 (ג) של התוספת, לפקודת מס הבולים.

114. סכומים ששולמו כמס לפי חוק זה לא יורשו כניכוי לפי פקודת מס הכנסה.

אי-מתן ניכויים לפי
פקודת מס הכנסה
ביצוע ותקנות
(תיקון מס' 118)
תש"ן-1990
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

115. (א) שר האוצר ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות בכל ענין הנוגע לביצועו, לרבות הנסיבות בהן מותר לבקש עשיית שומה לפי חוק זה לגבי עסקה שעדיין לא נסתיימה, תקפה של שומה כאמור, והאגרות שיש לשלם בעד עשייתה; כן רשאי שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת, לקבוע אגרות ותשלומים אחרים שיש לשלם בעד פעולות ושירותים שנותן המנהל לצורך ביצוע הוראות חוק זה.

(ב) שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת רשאי לקבוע בתקנות כי סכומי פחת שנוכו לפי סעיף 21(ד) לפקודה לא יופחתו משווי הרכישה לענין קביעת יתרת שווי רכישה

(תיקון מס' 118)
תש"ן-1990

כהגדרתה בסעיף 47, אלא יווספו לשווי המכירה כשהם מתואמים מתום שנת המס שבה הופחתו ועד מועד המכירה.

(ג) תקנות לענין פרק שישי 1 יותקנו באישור ועדת הכספים של הכנסת.

(ד) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע סוגי עסקאות, שבהן יהיה המנהל רשאי לקבוע פיצולה של מכירה למספר מכירות, וכן לקבוע הוראות מיוחדות בדבר יום המכירה, יום הרכישה ושווי הרכישה של מכירה כאמור, וכן תיאומים נוספים שיידרשו בשל קביעה כאמור.

(ה) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע לענין סעיפים 7א, 9ב, 9ג, 19(4), 39א, 48א, 48ב ו- 49 עד 49ל, תנאים ותיאומים נדרשים, לרבות הוראות מיוחדות בדבר יום ושווי הרכישה ויום ושווי המכירה.

(תיקון מס' 45)
תשנ"ט-1999
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

פרק שלושה עשר: תחילה והוראות מעבר

116. תחילתו של חוק זה ביום ב' באלול תשכ"ג (22 באוגוסט 1963).

תחילה

117. (א) תוך שנה מיום תחילתו של חוק זה, תהיה העברת זכות במקרקעין בדרך רישום משמו של איגוד לשמות בעלי הזכויות באותו איגוד, בהתאם לזכויותיהם באיגוד ביום תחילתו של חוק זה, לרבות בדרך רישום לפי חוק בתים משותפים, תשכ"א-1961 [נוסח משולב], פטורה ממס ומאגרת העברת מקרקעין, וכן מתוספת האגרה לפי חוק הרשויות המקומיות (אגרת העברת מקרקעין), תשי"ט-1959.

רישום זכות במקרקעין של איגוד על שם בעליו

(ב) שווי הרכישה של זכות במקרקעין שנתקבלה - עקב רישומה לפי סעיף קטן (א), יהיה השווי שהיה נקבע אילו היה בעל הזכות במקרקעין חייב במס על פעולה באיגוד בקשר עם הזכות באיגוד שתמורתה נתקבלו המקרקעין - אלמלא נעשה הרישום על פי סעיף קטן (א), ובלבד שאם בעל הזכות באיגוד היה בעל הזכות במקרקעין לפני מכירתה לאיגוד, יהיה תאריך רכישה התאריך שבו רכש את הזכות במקרקעין.

118. איגוד מקרקעין שפסקאות (1), (2) ו-(3) לסעיף 7 דנים בו, ימסור למנהל תוך שלושה חודשים מיום תחילתו של חוק זה הצהרה ובה יפרט -

הצהרות על ידי איגוד מקרקעין

- (1) הזכויות במקרקעין שבבעלותו, התמורה ששילם בעד רכישתם ותאריך רכישתם;
- (2) בעלי זכות חכירה במקרקעין שבבעלות האיגוד;
- (3) תיאור סוגי הזכויות באיגוד.

119. כל אדם המחזיק על שמו בשביל פלוני זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין, יודיע למנהל, על אף האמור בכל דין, תוך שלושה חודשים מיום תחילתו של חוק זה, על כל זכות שהוא מחזיק כאמור ואת שמו של האדם שבשבילו הוא מחזיק, וכן את המועד בו רכש את הזכות האמורה בשביל הנהנה.

הצהרות על ידי אנשים

120. (א) לענין הטלת מס כאמור בסעיף 7(4) ו-(5), לא יובאו בחשבון פעולות באיגוד מקרקעין שנעשו לפני תחילתו של חוק זה.

הוראות מעבר

(ב) מי שהוטלה עליו חובה לפי חוק זה - מיום תחילתו ועד יום פרסומו ברשומות - לעשות דבר תוך זמן קצוב, יהא חייב לעשותו תוך שלושים יום מיום פרסומו של חוק זה ברשומות.

(ג) המחזיק ביפוי כוח שעל נתינתו היו חייבים במס לפי חוק זה או שהיו חייבים להפקידו אצל המנהל על פי הוראות סעיף 16(ב) - לו ניתן לאחר תחילתו של חוק זה - יפקידו, תוך שלושים יום מיום פרסום חוק זה ברשומות, במקום שייקבע.

(ד) כדי להסיר ספק נאמר בזה, כי הוראות סעיף 76 לחוק יחולו על מכירות של זכות במקרקעין או פעולות באיגוד מקרקעין שנעשו לפני תחילתו של חוק זה, ואשר אילו נעשו אחרי תחילתו היו פטורות ממס על פי הוראות הסעיפים 51 או 52.

פנחס ספיר
שר האוצר

לוי אשכול
ראש הממשלה

שניאור זלמן שזר
נשיא המדינה

תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה-1974

תק' תשס"ה-2005
תק' תש"ע-2010

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 9 ו-115 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה),
תשכ"ג-1963 (להלן – החוק), ולפי סעיף 3(ו) לחוק מס שבח מקרקעין (תיקון מס' 5), תשל"ה-
1974, ובאישור ועדת הכספים של הכנסת, אני מתקין תקנות אלה:

תק' תשס"ה-2005

פרק א': פרשנות

1. בתקנות אלה –

הגדרות

"בן משפחה של חייל שנספה במערכה" - כמשמעותו בחוק משפחות חיילים שנספו

תק' תשנ"ה-1994

במערכה (תגמולים ושיקום), תש"י-1950, הזכאי לתגמולים, לרבות הורה של נספה ואלמנתו
שאינם זכאים לתגמולים מחמת גילם או שיעורי הכנסותיהם ויתום עד גיל 50;

"בנין" - כהגדרתו בסעיף 9 לחוק;

תק' (מס' 5)
תשנ"ה-1995
תק' (מס' 5)
תשנ"ה-1995

"דירת מגורים" - כהגדרתה בסעיף 9 לחוק;

"מפעל" - כמשמעותו בחוק הפיקוח על מצרכים ושירותים, תשי"ח-1957;

"משק חקלאי" - משק חקלאי שבעל הזכות במקרקעין בו הוא יחיד, יחידים או אגודה
שיתופית להתיישבות חקלאית, והוא עיקר עיסוקם של היחיד, של היחידים או של חברי האגודה;

"נכה" – אחד מאלה:

תק' תשמ"ה-1985

(1) נכה כהגדרתו בחוק הנכים (תגמולים ושיקום), התשי"ט-1959 [נוסח משולב],
או בחוק נכי המלחמה בנאצים, התשי"ד-1954, שדרגת נכותו לצמיתות כפי שנקבעה
לו על פי אחד מהחוקים האמורים, אינה פחותה מ-19%;

(2) נכה כהגדרתו בחוק נכי רדיפות הנאצים, התשי"ז-1957, שדרגת נכותו לצמיתות,
כפי שנקבעה על פי החוק האמור, אינה פחותה מ-50% והוא זכאי לתגמולים מאוצר
המדינה על פי החוק האמור;

(3) נכה תאונת עבודה כמשמעותו בסעיף 103 לחוק הביטוח הלאומי [נוסח
משולב], התשנ"ה-1995 (להלן – חוק הביטוח הלאומי) הזכאי לקבל מהמוסד
לביטוח לאומי קצבה או מענק לפי פרק ג' לחוק האמור ודרגת נכותו לצמיתות
כתוצאה מתאונת עבודה כפי שנקבעה על פי החוק האמור אינה פחותה מ-50%;

תק' תשע"ז-2016

(4) נכה על פי פרק ט' לחוק הביטוח הלאומי שנקבעה לו לצמיתות על פי החוק
האמור דרגת אי-כושר להשתכר כדי מחייתו בשיעור של 75% לפחות;

תק' תשע"ז-2016

(5) אחד מהמנויים להלן שאחוז נכותו נקבע על פי תקנות מס הכנסה (קביעת אחוז
נכות), התש"ס-1979 –

(א) נכה תאונת דרכים שנקבעה לו לצמיתות, נכות שאינה פחותה מ-50%;

לענין זה, "תאונת דרכים" – כהגדרתה בחוק פיצויים לנפגעי תאונות דרכים,
התשל"ה-1975;

(ב) נכה משיתוק או קטוע יד או רגל שאחוז נכותו לצמיתות כתוצאה מפגימות
אלה אינה פחותה מ-50%;

(ג) נכה שנקבעה לו נכות לצמיתות של 100% או נכות של 90% לפחות מחמת
שלקה באיברים שונים והאחוז האמור הוא תוצאה של חישוב מיוחד של הליקוי
באברים השונים, שבלעדיו היה נקבע אחוז נכות של 100% לפחות.

"נפגע" – נפגע כמשמעותו בחוק התגמולים לנפגעי פעולות איבה, תשל"ל-1970, שאחוז
נכותו לצמיתות על פי החוק האמור אינו פחות מ-19%, ואם נפטר הנפגע כתוצאה מפעולת האיבה
– בן משפחה של הנפגע כמשמעותו בחוק האמור, הזכאי לתגמול, ויתום עד גיל 50;

תק' (מס' 2)
תשמ"ד-1984
תק' תשמ"ה-1985
תק' תשנ"ה-1994
תק' תשפ"ג-2023

"קרוב" – בן זוג, לרבות מי שהיה בן זוג במשך ששה חדשים שקדמו למכירת זכות במקרקעין, הורה, צאצא, בן-זוגו של צאצא, אח ואחות;

תק' תשמ"א-1980

"רשות מקומית" – עיריה, מועצה מקומית או ועד מקומי לפי סעיף 3 לפקודת המועצות המקומיות, ואיגוד ערים.

פרק ב': שיעורי מס רכישה

תק' תש"ס-1980

2. במכירת זכות במקרקעין או בעשיית פעולה באיגוד מקרקעין, ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

מס רכישה
תק' (מס') 2
תש"ס-1980
תק' (מס') 2
תשנ"ח-1998

(1) במכירת זכות במקרקעין ובעשיית פעולה באיגוד מקרקעין, למעט בנין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים – 6%;

תק' (מס') 2
תשנ"ח-1998
תק' תשנ"ט-1999
תק' תשנ"ג-2013
תק' תשנ"ג-2013

(א1) על אף האמור בפסקה (1), במכירת זכות במקרקעין, שמתקיימים לגביה התנאים המפורטים להלן, תוחזר לרוכש שישית ממס הרכישה ששילם לפי פסקה (1), ובלבד שלא הותר בניכוי לפי פקודת מס הכנסה, ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 103א לחוק:

(1) המכירה היא של זכות במקרקעין שקיימת לגביה תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה (בסעיף קטן זה – תכנית בנייה), המתירה בנייה על הקרקע של דירה אחת לפחות המיועדת לשמש למגורים (להלן – דירת מגורים);

(2) לא יאוחר מתום 24 חודשים מיום המכירה, התקבל היתר לבניית דירת מגורים אחת לפחות, לפי חוק התכנון והבנייה;

(הוראת שעה)
תשפ"א-2020

(2) במכירת זכות במקרקעין בבנין או בחלק ממנו שהוא דירת מגורים, יחולו הוראות אלה:

תק' (מס') 5
תשנ"ה-1995

(א) ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע בסעיף 9 לחוק;

תק' (מס') 5
תשנ"ה-1995

(ב) נמכר חלק מדירה, ישולם חלק מסכום מס הרכישה כאמור בפסקת משנה (א) שהוא כחלק הזכות בדירה הנמכרת ביחס לכל הזכות בדירה;

(ג) משמשות יותר מדירת מגורים אחת למגורים כחטיבה אחת יראו אותן כדירה אחת;

(ד) הרוכש זכות במקרקעין שהיא דירת מגורים ימציא למנהל תצהיר לפי סעיף 15 לפקודת הראיות [נוסח חדש], תשל"א-1971, כי הדירה תשמש למגורים בשלמות וכחטיבה אחת; הוכח כי התצהיר כאמור היה כוזב יהיה מי שהצהיר כאמור חייב בתשלום מס רכישה שהיה חל על פי העובדות כהוותן;

תק' (מס') 2
תש"ס-1980

(3) (בוטלה);

תק' (מס') 2
תשנ"ח-1998
תק' (מס') 2
תשנ"ח-1998

(4) (בוטלה).

פרק ג': פטורים, הנחות והקלות

3. (א) רשות הפיתוח, המוסד לביטוח לאומי, יד ושם, מגן דוד אדום, המוסד לבטיחות ולגיהות, שירות התעסוקה, רשות הנמלים, רשות השידור והרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום, חייבים במס רכישה בשיעור של 0.5%.

תאגידים שנוסדו
בחוק
תק' (מס') 2
תש"ס-1980
תק' תשמ"ב-1982
תק' (מס') 3
תשמ"ג-1983

(ב) רשות שמורות הטבע פטורה ממס רכישה לגבי מקרקעין שהוכרזו כשמורת טבע או שלדעת שר החקלאות הם מיועדים לשמש שמורת טבע לפי סעיף 4 לחוק גנים לאומיים, שמורות טבע ואתרי הלאום, התשכ"ג-1963.

תק' (מס') 3
תשמ"ג-1983

4. ההסתדרות הציונית העולמית - הסוכנות היהודית לארץ ישראל, קרן קיימת לישראל, קרן היסוד - המגבית המאוחדת לישראל, יונייטד ישראל אפיל אוף קנדה, יונייטד ישראל אפיל אינק. וחברת הימנותא בע"מ, פטורות ממס רכישה.

מוסדות לאומיים
תק' (מס') 2
תש"ס-1980
תק' תשמ"ב-1982
תק' (מס') 3
תשמ"ג-1983

5. האפוטרופוס לנכסי נפקדים והאפוטרופוס לנכסי גרמנים חייבים במס רכישה בשיעור של 0.5%.

האפוטרופוס לנכסי
נפקדים והאפוטרופוס
לנכסי גרמנים
תק' (מס') 2
תש"ס-1980
תק' תשמ"ב-1982

6. החברה הממשלתית לדירור להשכרה שהוקמה מכוח החלטת הממשלה מס' 770 מיום ה' בחשוון התשע"ד (9 באוקטובר 2013) "פרזות" חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ "חלמיש" חברה ממשלתית עירונית לשיכון הדיור בתל-אביב-יפו בע"מ ו"שקמונה" חברה ממשלתית עירונית לשיכון הדיור בחיפה בע"מ, חייבות במס רכישה בשיעור של 0.5%.

חברות ממשלתיות
לשיכון, דיור והשכרה
תק' (מס' 2)
תש"ס-1980
תק' תשמ"ב-1982
תק' תשע"ז-2016

7. האגודה למען החייל בישראל ונכסי חיל (נח) חייבות במס רכישה בשיעור של 0.5%.

אגודות למען החייל
תק' תש"ס-1979
תק' (מס' 2)
תש"ס-1980
תק' תשמ"ב-1982

8. (א) רשות מקומית חייבת במס רכישה בשיעור של 0.5% לגבי מכירת זכות במקרקעין שבהם שוכנע המנהל שאין עמם ושללא תהיה בהם בעתיד הכנסה.

רשות מקומית
תק' (מס' 2)
תש"ס-1980
תק' תשמ"ב-1982

(ב) הוקמה עיריה באזור שהתנהל על-ידי מועצה מקומית, תהא מכירת זכות במקרקעין מהמועצה המקומית לעיריה חייבת במס רכישה בשיעור של 0.5%; הוא הדין אם הוקמה מועצה מקומית באזור שהתנהל על-ידי עיריה.

(ג) מכירת זכות במקרקעין מאת עיריה או מועצה מקומית לאיגוד ערים שהעיריה או המועצה המקומית מאוגדים בה חייבת במס רכישה בשיעור של 0.5%.

(ד) התמזגו שתי רשויות מקומיות או יותר לרשות מקומית אחת, תהא מכירת זכות במקרקעין מאת כל אחת מהרשויות המקומיות לאותה רשות מקומית חייבת במס רכישה בשיעור של 0.5%.

9. "מוסד ציבורי" כמשמעותו בסעיף 61(ד) לחוק יהיה חייב במס רכישה בשיעור של 0.5% לגבי מכירת זכות במקרקעין אם שוכנע המנהל כי המקרקעין משמשים או ימששו בעתיד את המוסד במישרין בלבד.

מוסדות ציבור
תק' (מס' 2)
תש"ס-1980
תק' תשמ"ב-1982

10. (בוטלה).

תק' תשמ"ז-1996

11. (א) מכירת זכות במקרקעין לנכה, לעיוור, לנפגע או לבן משפחה של חייל שנספה במערכה לשם שיכונם חייבת במס רכישה בשיעור של 0.5%, ואם התקיים לגביו האמור באחת מפסקאות (א) עד (ג) בסעיף 9(ג1)(2) לחוק יהיו שיעורי מס הרכישה כמפורט להלן, ובלבד שחיוב במס רכישה בשיעור של 0.5% לפי תקנת משנה זו, לא יינתן לאדם אחד אלא שתי פעמים בלבד –

נכה, עיוור, נפגע
ומשפחות חיילים
שנספו במערכה
תק' תשע"ז-2016

(1) אם שווי הזכות הנמכרת הוא עד 2,500,000 שקלים חדשים, ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כמפורט להלן –

(א) על חלק השווי שעד לסכום הנקוב בסעיף 9(ג1)(3)(א) לחוק – לא ישולם מס;

(ב) על חלק השווי העולה על הסכום האמור בפסקת משנה (א) ועד לסכום של 2,500,000 שקלים חדשים – 0.5%;

(2) אם שווי הזכות הנמכרת עולה על 2,500,000 שקלים חדשים – ישולם מס רכישה בשיעור 0.5%.

(ב) מכירת זכות במקרקעין במשותף לבני זוג שאחד מהם הוא נכה או עיוור כאמור בתקנת משנה (א), נפגע או בן משפחה של חייל שנספה במערכה, יוענק החיוב במס רכישה בשיעור של 0.5% לפי תקנת משנה (א) לשני בני הזוג; רכשו את הזכות במקרקעין במשותף שני יחידים שאחד מהם זכאי לחיוב במס רכישה בשיעור של 0.5% לפי תקנת משנה זו, והם נישאו תוך שנים-עשר חדשים מיום רכישת הזכות במקרקעין, יוחזר מס הרכישה העולה על השיעור של 0.5% ששילם בן הזוג של הזכאי לפטור.

תק' (מס' 2)
תש"ס-1980
תק' תשמ"ב-1982
תק' תשע"ז-2016

(ג) "פטור", לענין תקנה זו – לרבות חיוב במס רכישה בשיעור של 0.5% או מאגרת העברת מקרקעין על פי חיקוק שקדם לתקנות אלה.

תק' (מס' 2)
תש"ס-1980
תק' תשמ"ב-1982
תק' תשמ"ז-1987

(ד) על אף האמור בתקנות משנה (א) עד (ג), במכירת זכות בקרקע פנויה שניתן לבנות עליה, על פי תקנות שהותקנו מכוח חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, שהיו בתוקף ביום הרכישה, יותר מדירה אחת, יחוייב במס רכישה בשיעור של 0.5% רק לגבי אותו חלק משווי הקרקע המתייחס לאותה דירה שתשמש למגורי הרוכש.

12. (א) (1) בתקנה זו, "עולה" - מי שנכנס לישראל אחרי יום ד' באדר התשכ"ג (28 בפברואר 1963) ובידו אחת מאלה:

פטור לעולה
תק' תשמ"ז-1987

(א) אשרת עולה לפי סעיף 2 לחוק השבות, התש"י-1950 (להלן - חוק השבות);

(ב) תעודת עולה לפי סעיף 3 לחוק השבות;

(ג) אשרה או רשיון לישיבת ארעי מסוג 1א (עולה בכח) לפי תקנה 6(א) לתקנות הכניסה לישראל, התשל"ד-1974;

(2) שר האוצר רשאי לקבוע סוגי בני-אדם שדינם כדין עולה.

(ב) מכירת זכות במקרקעין לעולה תהא חייבת במס רכישה על חלק השווי שעד 1,463,035 שקלים חדשים בשיעור של 0.5% ועל חלק השווי העולה על סכום כאמור בשיעור של 5%, ובלבד שרכש אותה העולה תוך תקופה המתחילה שנה אחת לפני שנכנס לישראל, כאמור בתקנת משנה (א), לראשונה ומסתיימת שבע שנים לאחר כניסתו כאמור ובלבד שלא תובא במנין שבע השנים תקופת שירותו חובה כהגדרתו בחוק שירות הקבע בצבא הגנה לישראל (גמלאות) [נוסח משולב], התשמ"ה-1985, או בשירות לאומי כהגדרתו בחוק שירות לאומי, התש"ג-1953; החיוב במס רכישה לפי תקנת משנה זו יחול רק על מכירת זכות במקרקעין מאלה:

(1) דירת מגורים, או דירה המשמשת למגורים ולעסק כאחד, על מנת שתשמש למגורי העולה או למגוריו ולעסקו כאחד;

(2) בית עסק, לרבות משק חקלאי, על מנת שישמש לעסק שהעולה או קרובו עובד בו;

(3) קרקע פנויה ששטחה אינו עולה על השטח המינימלי המותר בבניה על פי תכנית החלה על אותה קרקע מכוח חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, או על 1000 מ"ר, לפי השטח הגדול יותר (להלן - שטח פטור), שתשמש להקמת דירה או עסק כאמור בפסקאות (1) או (2); עלה שטחה של הקרקע על השטח הפטור, ינוכה ממס הרכישה סכום השווה למס הרכישה שהלה משתלם בעד העברת השטח הפטור אילולא הוראות תקנת משנה זו.

(ג) רכשו זכות במקרקעין במשותף בני זוג שאחד מהם עולה, יראו לענין החיוב במס רכישה לפי תקנה זו כאילו רכש אותם העולה בלבד; רכשו את הזכות במשותף שני יחידים שאחד מהם עולה הזכאי לחיוב במס רכישה לפי תקנה זו והם נישאו תוך שנים-עשר חדשים מיום הרכישה, יוחזר מס הרכישה ששילם בן זוגו של העולה, העולה על סכום מס הרכישה שהיה חל אילו רכש את הזכות העולה בלבד.

(ד) חיוב במס רכישה לפי תקנה זו לא יינתן לעולה אלא פעם אחת לגבי דירה ופעם אחת לגבי בית עסק; לענין זה חיוב במס רכישה לפי תקנה זו שניתן לגבי קרקע פנויה לצורך הקמת דירה או בית עסק, דינו כדין חיוב במס רכישה לפי תקנה זו שניתן לגבי דירה או בית עסק, לפי הענין.

(ה) בתקנה זו, "פטור" - לרבות חיוב במס רכישה לפי תקנה זו או אגרת העברת מקרקעין שניתן על פי חיקוק שקדם לתקנות אלה.

(ו) הסכומים הנקובים בתקנת משנה (ב) יעודכנו בהתאם לסעיף 9(ג2) לחוק; לענין תקנה זו, "המדד הבסיסי" - המדד שפורסם לאחרונה לפני תחילתן של תקנות אלה.

13. (א) בתקנה זו -

"ישוב באיזור פיתוח", לגבי תקנת משנה (ב) - כמשמעותו בסעיף 8(ב) לחוק פיצויי פטורים, תשכ"ג-1963, לגבי תקנת משנה (ג) - אזור פיתוח שנקבע לפי סעיף 40 לחוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959;

"שר האוצר", "שר העבודה" ו"שר המסחר והתעשייה" - לרבות מי שהשר הסמיכו, לפי המקרה.

(ב) אישר שר העבודה כי עובד או עובד עצמאי (להלן - עובד) העתיק מקום מגוריו הקבוע לישוב באיזור פיתוח, מישוב שאינו באיזור פיתוח או מישוב אחר באיזור פיתוח, יחייב שר האוצר על פי המלצת שר העבודה במס רכישה בשיעור של 0.5% בשל מכירת הזכות בדירה באזור הפיתוח לעובד או לבן-זוגו לצורך מגורי העובד.

נמכרה לעובד שאושר כאמור או לבן-זוגו קרקע פנויה (להלן - מגרש) לצורך בניית דירה למגורי העובד, יחייב שר האוצר על פי המלצת שר העבודה, במס רכישה בשיעור של 0.5% בשל אותה מכירה, בתנאי שהוחל בבניית הדירה תוך שלושים חודש מיום המכירה, ובלבד שאם ניתן לבנות על מגרש, על פי תקנות שהותקנו מכוח חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, שהיו בתוקף ביום הרכישה יותר מדירה אחת, יינתן החיוב במס רכישה בשיעור של 0.5% רק לגבי אותו חלק

תק' תשל"ז-1976
תק' (מס' 2)
תש"ס-1980
תק' תשמ"ב-1982
תק' תשמ"ז-1987
תק' (מס' 2)
תשנ"ה-1994
תק' תשנ"ז-1996
תק' תשנ"ט-1999
תק' תשס"ה-2005
הודעה תשע"א-2011

תק' (מס' 2)
תש"ס-1980

תק' (מס' 2)
תש"ס-1980
תק' תשמ"ב-1982
תק' תשנ"ז-1996

תק' תשמ"ב-1982
תק' תשנ"ז-1996

תק' (מס' 2)
תש"ס-1980
תק' תשמ"ב-1982
תק' תשנ"ז-1996
תק' תשנ"ח-1997

העברה לאזור פיתוח

משווי המגרש המתייחס לדירה שתשמש למגורי העובד; החיוב במס רכישה בשיעור של 0.5% לפי תקנת משנה זו ינתן לעובד או לבן-זוגו בשל אותה העתקת מגורים פעם אחת בלבד.

(ג) אישר שר המסחר והתעשייה כי בעל מפעל העתיק את מפעלו לשוב באזור פיתוח מישור שאינו באזור פיתוח או מישור אחר באזור פיתוח, יחייב שר האוצר על פי המלצת שר המסחר והתעשייה במס רכישה בשיעור של 0.5% בשל מכירת הזכות במקרקעין באזור הפיתוח לצורך העתקת המפעל כאמור.

(ד) תוקפה של תקנה זו הוא עד יום כ"א בטבת תשנ"ז (31 בדצמבר 1996).

תק' (מס' 2)
תש"ס-1980
תק' תשנ"ב-1982

תק' תשנ"ו-1995

14. נמכרה זכות במקרקעין בתוקף חוק למי שנקבע באותו חוק, ולאחר מכן נמכרה הזכות במקרקעין או תמורתה למי שהיה בעלה אילולא המכירה הראשונה, תהא המכירה האחרונה חייבת במס רכישה בשיעור של 0.5%.

העברת זכות במקרקעין המוקנים על פי החוק
תק' (מס' 2)
תש"ס-1980
תק' תשנ"ב-1982

15. (א) אישר המנהל הכללי של משרד החוץ, כי מדינת חוץ פלונית היא צד לאמנת וינה בדבר יחסים דיפלומטיים מיום 18 באפריל 1961 וכי היא נוהגת כלפי ישראל בהתאם להוראות האמנה האמורה, תהיה אותה מדינת חוץ פטורה ממס רכישה בעד מכירת זכות במקרקעין בגין מקרקעין המשמשים או מיועדים לשמש משרד לנציגות הדיפלומטית של מדינת החוץ או מקום מגורים לראש הנציגות.

מדינת חוץ
תק' (מס' 2)
תש"ס-1980

(ב) המנהל רשאי, על פי המלצת המנהל הכללי של משרד החוץ, לפטור ממס רכישה כאמור בתקנת משנה (א), כולו או מקצתו, מדינת חוץ שאינה צד לאמנה האמורה, או לדחות תשלומה, אם אותה מדינה גומלת כך לישראל.

תק' (מס' 2)
תש"ס-1980

(ג) המנהל רשאי, על פי המלצת המנהל הכללי של משרד החוץ, לפטור ממס רכישה, כולו או מקצתו, מכירת זכות במקרקעין למדינת חוץ או לדחות תשלומה; בין אם אותה מדינה היא צד לאמנה האמורה ובין אם אינה צד לה, ובלבד שהיא גומלת כך לישראל ונתמלא אחד התנאים האלה:

תק' (מס' 2)
תש"ס-1980

(1) המקרקעין משמשים, או מיועדים לשמש, מקום מגורים לחברי הסגל הדיפלומטי, או משרד או מקום מגורים לנציגות הקונסולרית של מדינת החוץ והסגל שלה;

(2) המקרקעין והכנסותיהם מיועדים לצרכי דת, תרבות, חינוך, מדע או טיפול רפואי.

15א. מוסד ציבורי תושב חוץ יהא פטור ממס רכישה לגבי מניות באגוד מקרקעין שקיבל במתנה, אם אישר שר האוצר כי במדינה שהוא תושבה מוטל מס על קבלת מניות כאמור ואותה מדינה פוטרת ממס מוסד ציבורי תושב ישראל לגבי מניות באגוד מקרקעין תושב אותה מדינה שקיבל במתנה;

מוסד ציבורי תושב חוץ
תק' (מס' 2)
תשנ"א-1991

לענין זה -

"מוסד ציבורי" - כמשמעותו בסעיף 61(ד) לחוק;

"תושב ישראל" ו"תושב חוץ" - כהגדרתם בפקודה.

16. (א) בתקנה זו -

משק חקלאי
תק' (מס' 3)
תשנ"ג-1983

"השווי הנקי" - שווי המקרקעין של משק חקלאי פחות שווי בנין המשמש למגורים;

"בנין המשמש למגורים" - לרבות שטח קרקע שעליו הוא עומד ששטחו פי שלושה משטחו הכולל של הבנין.

(ב) במכירת זכות במקרקעין לשם ייסוד משק חקלאי או קיומו ישולם מס הרכישה -

(1) על בנין המגורים על פי סעיף 9 לחוק;

(2) על חלק השווי הנקי שאינו עולה על 299,240 שקלים חדשים - 0.5%;

(3) על חלק השווי הנקי העולה על 299,240 שקלים חדשים - 5%.

תק' (מס' 5)
תשנ"ה-1995
תק' (מס' 2)
תש"ס-1980
הודעה תשנ"א-2011

תק' (מס' 2)
תש"ס-1980
תק' (מס' 2)
תשנ"ח-1998
תק' תשנ"ט-1999
הודעה תשנ"א-2011

(ג) נעשו לצורך יסוד המשק החקלאי או קיומו מספר מכירות לאותו קונה או בן-זוגו או ילדיו עד גיל 18, תינתן ההנחה האמורה בתקנת משנה (ב) פעם אחת בלבד.

(ד) מכירת זכות במקרקעין לשם ייסוד משק חקלאי או קיומו לאגודה שיתופית שהיא קיבוץ, מושב, מושב שיתופי, כפר שיתופי או אגודה שיתופית המאגדת אגודות כאמור, תהא חייבת במס רכישה בשיעור של 0.5% ובלבד שהמקרקעין מיועדים לשמש את כלל חברי האגודה או מרביתם.

תק' (מס' 2)
תש"ס-1980
תק' (מס' 3)
תשמ"ג-1983

16א. (א) שווי הזכות במקרקעין שנקבע בתקנה 16 (להלן – השווי) יותאם לעליית המדד ב-16 בינואר (להלן – יום העדכון) בשנות המס 1984 ואילך, לפי שיעור עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי.

הצמדת שווי ועיגול
תק' תשנ"ח-1997
תק' תשע"ז-2016

(ב) בתקנה זו –

"המדד" – מדד מחירי דירות בבעלות שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

"המדד הבסיסי" – 3857.6 נקודות (ממוצע 1980 = 100.0);

"המדד החדש" – המדד שפורסם לאחרונה לפני יום העדכון.

(ג) השווי שהותאם כאמור יעוגל לסכום הקרוב שהוא מכפלה של 5 שקלים חדשים.

(ד) המנהל יפרסם בהודעה ברשומות את השווי כפי שהוא מעודכן עקב עליית המדד כאמור.

17. מכירת זכות במקרקעין שהיא חלוקה, פיצול או איחוד של מקרקעין הדרושים לשם שיפור העיבוד החקלאי תהיה חייבת במס רכישה בשיעור של 0.5% אם אישר המנהל הכללי של משרד החקלאות, או מי שהוא הסמיך, כי הפעולה דרושה למטרה האמורה.

חלוקה, פיצול או
איחוד של קרקע
חקלאית
תק' (מס' 2)
תש"ס-1980
תק' תשמ"ב-1982

18. (א) המנהל רשאי לחייב במס רכישה בשיעור של 0.5%:

העברה מחברת חוץ
תק' (מס' 2)
תש"ס-1980
תק' תשמ"ב-1982

(1) מכירת זכות במקרקעין מאת חברת חוץ לחברה ישראלית, אם שוכנע כי השליטה בשתי החברות בשעת ביצוע המכירה נתונה בידי אותם בני אדם, בין במישרין ובין בעקיפין, בין בהחזקת מניות ובין בדרך אחרת.

תק' (מס' 3)
תשמ"ג-1983

(2) החכרה של מקרקעין, על ידי חברה תושבת ישראל שהכנסותיה מהחכרת מקרקעין הן הכנסות מעסק לענין פקודת מס הכנסה, לשותפות מוגבלת שהשותפים המוגבלים בה הם תושבי חוץ, והחכרה חוזרת של אותם מקרקעין על ידי השותפות המוגבלת לחברה המחכירה, כששתי ההחכרות נעשו בו-זמנית.

תק' (מס' 3)
תשמ"ג-1983

(ב) בתקנה זו, "חברה" ו"חברת חוץ" – כמשמעותן בפקודת החברות.

"שותפות מוגבלת" – כמשמעותה בפקודת השותפויות [נוסח חדש], התשל"ה-1975, בין שנרשמה כשותפות ישראלית ובין שנרשמה כשותפות חוץ.

תק' (מס' 3)
תשמ"ג-1983

19. המנהל רשאי, אם שוכנע כי בנסיבות המקרה מן הצדק לעשות כן, לפטור ממס רכישה, כולו או מקצתו את סכום המס העולה על השיעור של 0.5% במכירת זכות במקרקעין –

העברה מתאגיד
לתאגיד
תק' (מס' 2)
תש"ס-1980
תק' תשמ"ב-1982

(1) מאת תאגיד שהוקם על פי דין אחד לתאגיד שהוקם על פי דין אחר, אם הוכח להנחת דעתו, כי שני התאגידים זהים באפיים, במטרותיהם ובפעולותיהם, כי לא חל שינוי יסודי בשליטה בהם וכי לא ניתנה כל תמורה בעד המכירה האמורה;

(2) מאת תאגיד לכל תאגיד, אם הוכח להנחת דעתו כי שני התאגידים נתמזגו או כי התאגיד הקונה הוקם על ידי מיזוג התאגיד המעביר עם תאגידים אחרים, וכי המכירה נעשת אגב מכירת הזכויות במקרקעין של כל התאגידים המתמזגים לתאגיד הקונה.

19א. (א) מכירת זכות במקרקעין לאיגוד, על ידי כל בעלי הזכויות באותו איגוד, תהיה חייבת במס רכישה בשיעור של 0.5%, אם התקיימו כל אלה:

מכירת זכות
במקרקעין לאיגוד
בידי כל בעלי הזכות
באיגוד
תק' תשס"ג-2002

(1) בעקבות ההעברה קיבלו בעלי המקרקעין זכויות באיגוד, בהתאם לחלקיהם בזכויות במקרקעין;

(2) ההעברה לאיגוד היתה בהתאם לדרישת מינהלת מרכז ההשקעות כמשמעותה בחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן – חוק העידוד);

(3) לבנין אישור של בנין להשכרה, או של בנין חדש להשכרה כאמור בפרק שביעי 1 בחוק העידוד.

(ב) רוכש הזכאי להטבה לפי תקנת משנה (א) ולא נתקיים תנאי מהתנאים הקבועים בסעיף 53(ב) בחוק לעידוד, תבוטל ההטבה למפרע והרוכש יהיה חייב בתשלום המס שהיה חייב בו אילולא ההטבה, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מתום שנת המס שבה רכש את הזכות.

20. במכירת זכות במקרקעין ללא תמורה מיחיד לקרובו, יהיה מס הרכישה שליש ממס הרכישה הרגיל.

מכירה לקרוב
תק' (מס' 2)
תש"ס-1980
תק' (מס' 3)
תשנ"ג-1983

20א. (בוטלה).

תק' תשע"ז-2016

21. על אף האמור בתקנה 20 מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים ללא תמורה לבן-זוג המתגורר יחד אתו בדירה, פטורה ממס רכישה.

מכירה לבן-זוג
תק' (מס' 2)
תש"ס-1980
תק' (מס' 3)
תשנ"ה-1994

22. מכירת זכות במקרקעין שהיא ויתור על זכות במקרקעין שנתקבלו בירושה לטובת בן-זוגו של המוריש, פטורה ממס רכישה.

ויתור על זכות
במקרקעין
תק' (מס' 2)
תש"ס-1980

23. במכירת זכות במקרקעין שהיא חלוקת חלקת קרקע אחת בין בעליה המשותפים שלא בהתאם לחלקיהם בזכות לפני החלוקה, ישולם מס הרכישה רק על שווי הזכות הנרכשת שהיא עורפת על שווי הזכות בחלקה לפני החלוקה.

חלוקת קרקע
תק' (מס' 2)
תש"ס-1980

24. מכירת זכות במקרקעין שהיא לצורך רישום כיחידה אחת של קרקע ומחבורים עליה הרשומים כנכסים נפרדים לפי סעיף 157 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, חייבת במס רכישה בשיעור של 0.5%.

קרקע ומחבורים
עליה
תק' (מס' 2)
תש"ס-1980
תק' תשנ"ב-1982

25. (בוטלה).

תק' תשנ"ב-1982

26. מכירת זכות במקרקעין לנאמן בפשיטת רגל וכן מכירת זכות במקרקעין מנאמן בפשיטת רגל לחייב יהיו חייבות במס רכישה בשיעור של 0.5%.

מכירה לחייב
בפשיטת רגל
תק' (מס' 2)
תש"ס-1980
תק' תשנ"ב-1982

27. (א) מכירת זכות במקרקעין הפטורה ממס על פי סעיפים 54, 55, 57, 64, 65, 66, 67, 68 או 69 לחוק, פטורה ממס רכישה.

פטור ממכירות
מסוימות
תק' (מס' 2)
תש"ס-1980
תק' (מס' 3)
תשנ"ג-1983
תק' (מס' 3)
תשנ"ג-1983

(ב) מכירת זכות במקרקעין מאיגוד ליחיד, אם הזכות היתה בבעלותו ביום הפרסום ברשומות של תקנות מס שבח מקרקעין (מס רכישה) (תיקון), התשמ"ג-1983, והמכירה פטורה ממס על פי סעיף 71 לחוק - פטורה ממס רכישה.

(ג) (1) נמכרה זכות במקרקעין מאיגוד לאיגוד מספר פעמים בזה אחר זה, ותוך 6 חדשים ממועד המכירה הראשונה נמכרה הזכות ליחיד, יחול לגבי המכירות האמורות פטור ממס רכישה אם נתקיימו שני אלה:

תק' תש"ן-1989

(1) כל המכירות האמורות פטורות ממס לפי סעיף 71 לחוק;

(2) האיגוד שביצע את המכירה הראשונה היה הבעלים של הזכות ביום ט"ז בתמוז התשמ"ג (27 ביולי 1983);

(2) נתקיימו התנאים הקבועים בפסקה (1) אך לא כל הזכות במקרקעין נמכרה ליחיד אלא חלק ממנה בלבד, יחול הפטור ממס רכישה לגבי המכירות של אותו חלק מהזכות בלבד.

(ד) (1) הגישו בעלי הזכויות באיגוד למנהל הצהרה לפיה העברת זכות במקרקעין מאיגוד לאיגוד נעשית במסגרת תכנית כוללת שבסופה תועבר הזכות ליחיד, וכי למיטב ידיעתם יתקיימו התנאים הקבועים בתקנת משנה (ג) לגבי כל המכירות, יהא האיגוד שרכש את הזכות זכאי שלא לשלם את מס הרכישה גם אם טרם נתקיימו תנאים שמועד קיומם הוא לאחר מועד העברת הזכות, ובלבד שמסר ערבות, להנחת דעת המנהל, לתשלום המס;

תק' תש"ן-1989

(2) לא נתקיימו תנאים שהוצהר עליהם כאמור בפסקה (1), יחוייב האיגוד במס הרכישה שהופטר ממנו בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מהמועד שבו היה חייב

- לשלמו אילו לא הופטר ממנו ועד מועד התשלום בפועל.
- תק' תשס"ה-2005 (ה) רישום של ניירות ערך של איגוד מקרקעין למסחר בבורסה, כהגדרתה בפקודה, פטורה ממס רכישה.
- תק' תשס"ה-2005 (ו) בפירוק איגוד מקרקעין שלפי תקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (החלת הוראות הפקודה בפירוק תאגידי מקרקעין מסוימים), התשס"ד-2004, רואים את מניותיו כנמכרות כאמור בסעיף 93 לפקודה, תהיה הפעולה באיגוד מקרקעין כאמור, פטורה ממס רכישה.
- פטור במכירת זכות שהתקבלה אגב פירוק תק' תש"ע-2010 27א. התקבלה זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין במכירה שפטורה ממס לפי סעיף 71 לחוק ושולם מס הרכישה בשלה (להלן – הפירוק הראשון), תהא מכירתה של הזכות פטורה ממס רכישה ובלבד שהתקיימו כל אלה:
- (1) לא חלפו 6 חודשים מיום הפירוק הראשון ועד המכירה;
- (2) חל לגבי המכירה פטור ממס לפי סעיף 71 לחוק.
28. (א) נמכרה זכות במקרקעין וניתן עליה חיוב במס רכישה בשיעור של 0.5% לפי תקנות אלה והתברר לאחר מכן למנהל שלא התמלאו תנאי החיוב במס רכישה בשיעור של 0.5%, כולם או מקצתם, יגבה המנהל ממי שקיבל את החיוב במס רכישה בשיעור של 0.5% את מס הרכישה שהוא נפטר ממנו, כולו או מקצתו, לפי נסיבות המקרה.
- (ב) נמכרה זכות במקרקעין ושולם עליה מס רכישה כאמור בתקנה 19א(א) והתברר למנהל שההטבה בוטלה למפרע, כאמור בתקנה 19א(ב), יגבה המנהל מהמוכר שעליו חלו הוראות תקנה 19א את מס הרכישה שהיה חייב בו אילו לא הוראות אותה תקנה, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מתום שנת המס שבה נמכרה הזכות לאיגוד.
- פרק ד': שונות**
29. (א) פטור, הנחה או הקלה אחרת שניתנו לפני תחילתן של תקנות אלה מכוח תקנות המקרקעין (אגרות), תש"ל-1970, יעמדו בתקפם.
- (ב) לענין פטורים, הנחות או הקלות בשל מכירות שנעשו לפני תחילתן של תקנות אלה, כל סמכות שהיתה נתונה לממונה על ההכנסות, למנהל הכללי, לממונה או למפקח כמשמעותם בתקנות המקרקעין (אגרות), תש"ל-1970, תהא נתונה למנהל.
- (ג) מי ששילם אגרה לפי תקנות המקרקעין (אגרות), תש"ל-1970, אך זכותו טרם נרשמה בפנקסי רישום המקרקעין, פטור ממס רכישה.
- (ד) נמכרה זכות במקרקעין לפני תחילתן של תקנות אלה ועל רישומה בפנקסי רישום המקרקעין היתה חלה תקנה 22(ב) לתקנות המקרקעין (אגרות), תש"ל-1970, אילו לא בוטלו, ישלם מס רכישה בסכום של 40 לירות.
- תק' (מס' 2) תש"ס-1980 30. תחילתן של תקנות אלה ביום תחילתו של חוק מס שבח מקרקעין (תיקון מס' 5), תשל"ה-1974.
- תק' (מס' 2) תש"ס-1980 31. לתקנות אלה ייקרא "תקנות מס שבח מקרקעין (מס רכישה), תשל"ה-1974".

ז' בחשון תשל"ה (23 באוקטובר 1974) יהושע רבינוביץ
שר האוצר

פקודת המסים (גביה)

חא"י, פרק קל"ז

פק' 25 לשי' 1929

פקודה הבאה להסדיר את ענין גביית המסים

1. פקודה זו תיקרא פקודת המסים (גביה).
2. (1) בפקודה זו יהיו למונחים הבאים הפירושים דלקמן, מלבד אם ענין הכתוב יחייב אחרת: -

השם הקצר

פירוש
(תיקון מס' 1)
תשל"ג-1973

"סרבן" פירושו מי שלא שילם ביום הפרעון את המס המגיע ממנו;

"מוכתר" לרבות מי שמינהו ממונה על הגביה לשמש בתפקידי מוכתר;

"מס" לרבות מס הרכוש העירוני, כל הסכומים המגיעים בעד הלוואות זרעים שהילוותה ממשלת ארץ-ישראל או ממשלת ישראל, כל מס, ארנונה, הלוואה ותשלום אחרים שעל גבייתם הוכרז או יוכרז ע"י הנציב העליון של ממשלת ארץ-ישראל או ע"י שר האוצר כגביה הכפופה לחוק הדן בגביית מסים;

"גובה מסים" לרבות מוכתר וכל שמינהו ממונה על הגביה לשמש בתפקידי גובה

מסים;

"כפר" לרבות עיר ואזור של שבט;

"נכס" - לרבות זכות קיימת או עתידה;

"ממונה על הגביה" - עובד ציבורי ששר האוצר מינהו, בהודעה ברשומות, להיות

ממונה על הגביה;

"פקיד גביה" - עובד ציבורי ששר האוצר מינהו בהודעה ברשומות, להיות פקיד גביה.

- (2) הוראות פקודה זו בדבר עיקולם של מיטלטלין ומכירתם, לרבות סעיף 12א, יחולו על זכויות וטובות הנאה אחרות כאילו היו מיטלטלין, והוא כשאין הוראה אחרת בפקודה זו.

(תיקון מס' 1)
תשל"ג-1973

3. מס יהא נפרע בתאריכים שפורשו בהוראות החוק המטיל את המס, ומקום שאין הוראות כאלה ייפרע בתאריכים הקבועים.

תאריך פרעון המס

4. (1) הוטל על אדם כחוק סכום כסף בקשר לאיזה מס שהוא, ולא שילם אותו אדם את הסכום בתוך חמישה עשר יום למן היום שהיה חייב לפרעו ולאחר שנשלחה אליו דרישה בכתב לשלם את הסכום שהוא חייב לפרעו ושלא פרעו, יתן פקיד גביה כתב הרשאה לגובה מסים ובו יצטווה לדרוש מאת החייב לשלם מיד את הסכום המגיע ממנו ולגבותו, אם לא ישלמנו, על ידי תפיסתם ומכירתם של נכסי המטלטלים של החייב באופן המותנה להלן.

הוצאה לפועל בשל
אי-תשלום
(תיקון מס' 1)
תשל"ג-1973

(2) (בוטל).

(תיקון מס' 1)
תשל"ג-1973

(3) (פקע).

(הוראת שעה)
תשנ"ד-2014

5. (1) דרש גובה המס מהסרבן לשלם מיד את הסכום הנקוב בכתב ההרשאה, והסרבן לא מילא אחר הדרישה, רשאי גובה המס -

הוצאת כתב ההרשאה
לפועל
(תיקון מס' 1)
תשל"ג-1973

להיכנס לחצריו של הסרבן שבהם נמצאים או עלולים להימצא מיטלטליו ולעקלם;

(א)

(ב) להיכנס לחצרים שאינם מוחזקים בידי הסרבן ולעקל מיטלטלי הסרבן, ובלבד שימסור תחילה למחזיק בחצרים הודעה על כתב ההרשאה ועל כוונתו להיכנס אליהם, זולת אם הממונה על הגביה סבור שמתן הודעה מוקדמת עלול לסכל את העיקול והתיר את הכניסה ללא הודעה.

(2) עוקלו מיטלטלין, רשאי גובה המס להשאירם במקום הימצאם על חשבונו ועל אחריותו של הסרבן או להעבירם למקום אחר, במועד ובתנאים שקבע. (תיקון מס' 1 תשל"ג-1973)

(א2) לא שילם הסרבן, תוך המועד שקבע פקיד הגביה בשעת העיקול, את המס המגיע ממנו, רשאי פקיד הגביה לצוות על מכירת המעוקלים או על מימוש הגביה בדרך אחרת; אולם אם היו המעוקלים נכסים פסידיים, רשאי פקיד הגביה לצוות על מכירתם מיד לאחר העיקול.

(ב2) מיטלטלין שעוקלו כשהם על גופו של הסרבן, בכליו או בחצרים שבהחזקתו, רואים אותם כנכסי הסרבן, כל עוד לא הוכח להנחת דעתו של הממונה על הגביה שאינם שלו. (תיקון מס' 1 תשל"ג-1973)

(ג2) ציווה פקיד הגביה על מכירת המעוקלים כאמור בסעיף קטן (א2), יכול שיימכרו גם על ידי ראש ההוצאה לפועל בהליכים הנהוגים במכירת מיטלטלין מעוקלים לפי חוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967.

(3) דמי פדיון המכירה ישמשו לתשלום הסכום המגיע והאגרות וההוצאות של ההוצאה לפועל, וכל יתרה תושב לבעלים.

(4) הממונה על הגביה רשאי להוציא כתב הרשאה נוסף בו ירשה ויצווה את גובה המס, אם הוא נטול יכולת להיכנס לביתו או לחצרו של סרבן לצורך הוצאת כתב ההרשאה לפועל, להתפרץ בשעות היום לתוך ביתו או חצרו של החייב במעמד המוכתר ושני נכבדים מן הכפר או השכונה שבהם נמצאים ביתו או חצרו של החייב, או במעמד שוטר, ולהיכנס לתוכם ולהוציא לפועל את כתב ההרשאה הראשון כמותנה בפקודה זו.

6. (בוטל). (תיקון מס' 1 תשל"ג-1973)

7. (1) פקיד הגביה רשאי ליתן צו עיקול על נכס פלוני, או על כל הנכסים, של הסרבן הנמצאים בידי צד שלישי, והצו יחול על המעוקל, בין שהוא נמצא בידי הצד השלישי ביום המצאת הצו ובין שיגיע לידיו תוך שלושה חדשים מאותו יום. עיקול בידי צד שלישי (תיקון מס' 1 תשל"ג-1973)

(2) (א) היה הנכס המעוקל לפי סעיף זה משותף לסרבן ולאחר, יחול העיקול על חלקו של הסרבן בלבד, ואם השותפות היא בחלקים בלתי מסויימים, יראו את הנכס כשייך לשותפים חלק כחלק, כל עוד לא הוכח, להנחת דעתו של הממונה על הגביה, שחלקו של הסרבן אחר; (ב) בנכס ששותפים בו סרבן וקרובו בחלקים בלתי מסויימים לא תיעשה במשך 21 ימים מיום המצאת הצו, או עד ביטולו, הכל לפי המוקדם, כל פעולה בחלק שרואים אותו לפי פסקה (א) כחלקו של הקרוב.

(3) "קרוב" לענין סעיף זה - בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, צאצא וצאצאי בן הזוג, בן זוגו של אחד מאלה וכן תאגיד שיש בו לסרבן אחת מאלה:

- (א) 51% לפחות מהון המניות שהוצא או מכוח ההצבעה;
- (ב) זכות להחזיק ב-51% לפחות מהון המניות שהוצא או מכוח ההצבעה או בזכות לרכשה;
- (ג) זכות לקבל 51% לפחות מהרווחים;
- (ד) זכות למנות מנהל.

א7. (1) הומצא לצד השלישי צו עיקול על נכס של הסרבן, יגיש לפקיד הגביה, תוך עשרה ימים מיום ההמצאה, הודעה בדבר הימצאו של הנכס בידיו, ואם לא היה, כולו או מקצתו, בידיו - יפרש זאת בהודעתו.

חובת הצד השלישי להודיע (תיקון מס' 1) תשל"ג-1973

(2) הגיע נכס מעוקל לידי הצד השלישי תוך שלושה חדשים מהמצאת הצו, יודיע על כך לפקיד הגביה תוך עשרה ימים מהיום שהנכס הגיע לידי.

(3) לא הודיע הצד השלישי, או שהודיע ופקיד הגביה סבור שההודעה אינה שלמה או אינה נכונה, רשאי הממונה על הגביה להזמין את הצד השלישי לחקירה, ולענין זה יראו את הממונה על הגביה כרשות שהוסמכה לאסוף ראיות לשם הפעלת סמכויותיה על פי דין; אין בהוראות סעיף קטן זה כדי לגרוע מאחריותו של הצד השלישי על פי כל דין.

(4) הודיע הצד השלישי לפקיד הגביה שאין בידיו נכסים של הסרבן ושלפי ידיעתו לא יגיעו לידי נכסים לאחר מתן הודעתו, רשאי פקיד הגביה, לאחר שאימת את ההודעה, לבטל את העיקול בידי צד שלישי.

(5) הגיש הצד שלישי הודעה בדבר הימצאותו של הנכס בידיו, ישלח פקיד הגביה הודעה לסרבן על הנכס שעוקל, ויחולו הוראות אלה:

(תיקון מס' 8) תשע"א-2011

(א) לגבי נכס שהוא כסף מזומן או חוב שהגיד מועד פירעונו, שלא עוקל בדרך אלקטרונית או לפי סעיפים 7ג(א) או 7ד(א) – יצוין בהודעה אם ניתנה הוראה בצו העיקול על אופן מסירתו ואת תוכן ההוראה;

(ב) לגבי נכס אחר – יצוין בהודעה כי אם הסרבן לא ישלם את חובו או יגיע להסכמה עם פקיד הגביה בנוגע להסדרת תשלום החוב, יהיה ניתן להורות על מסירת הנכס שעוקל בתוך 14 ימים ממשלוח ההודעה, למעט נכס שהוא כסף מזומן או חוב שהגיד מועד פירעונו, שניתן להורות על מסירתו בטרם חלפו 14 הימים, וכי אם עוקלו כמה נכסים רשאי הסרבן בתוך התקופה האמורה לבקש מפקיד הגביה כי החוב ייפרע ממסירתו של נכס מסוים מבין הנכסים המעוקלים, ובלבד שיש בנכס כדי לפרוע את החוב ושהנכס לא נמסר כדין לפני שביקש כאמור.

א7. (1) (א) הצד השלישי חייב למסור לידי פקיד הגביה את הנכסים המעוקלים באופן, במועד ובמקום שפקיד הגביה קבע בצו העיקול או בצו שנתן לאחר מכן (בפקודה זו – צו מסירה) כמפורט בסעיף זה;

חובת הצד השלישי למסור את המעוקל (תיקון מס' 1) תשל"ג-1973 (תיקון מס' 8) תשע"א-2011 ת"ט תשע"א-2011

(ב) היו הנכסים חובות המגיעים מצד שלישי לסרבן, ישלם הצד השלישי לפקיד הגביה בהגיע זמן פרעונם; היו הנכסים נכסים המוחזקים לטובת הסרבן ואין לו תביעה עליהם, ימסור אותם הצד השלישי לפקיד הגביה, ובלבד שהממונה על הגביה ציווה על המסירה לאחר ששוכנע כי לא תיפגע בכך זכות אחרת מזכויות הסרבן. היה הדבר כרוך בהוצאות, ישלמו לו הוצאות סבירות לפי נסיבות הענין;

(ג) פקיד הגביה יורה על מסירת הנכסים המעוקלים בצו מסירה, ובלבד שחלפו 14 ימים ממשלוח הודעה לסרבן כאמור בסעיף 7א(59)ב); היו הנכסים כסף מזומן או חוב שהגיע מועד פירעונו, רשאי פקיד הגביה להורות על מסירתם בצו מסירה, גם אם טרם חלפו 14 ימים כאמור;

(ד) על אף האמור בפסקה (ג), רשאי פקיד הגבייה להורות על מסירת הנכסים בצו העיקול עצמו, אם הנכסים הם כסף מזומן או חוב שהגיע מועד פירעונו, שלא עוקל בדרך אלקטרונית או לפי סעיפים 7א(ג) או 7א(א);

(ה) פקיד הגבייה יורה על מסירת נכס, בהתחשב, בין השאר, ביחס שבין ערך הנכס המעוקל לבין גובה החוב ובבקשת הסרבן לפי סעיף 7א(5)(ב), אם ביקש כאמור; פקיד הגבייה לא יורה על מסירת נכס אם ניתן לפרוע את החוב מנכס מעוקל אחר שהפגיעה בסרבן ממסירתו פחותה, אלא אם כן הסרבן ביקש זאת לפי הסעיף האמור.

(2) צד שלישי אשר ללא הצדק סביר לא עשה כאמור בסעיף קטן (1), או הוציא מידי נכס או שילם חוב שלא כדין, בידעו שיש עליו צו עיקול, רשאי פקיד הגבייה לחייבו בתשלום החוב במידה שלא שילמו הסרבן, ובלבד שחייב זה לא יעלה על שווי הנכס שעוקל, או על סכום החוב שהגיע מהצד השלישי לסרבן, הכל לפי הסכום הנמוך שביניהם.

(3) חייב פקיד גביה את הצד השלישי בתשלום החוב, כאמור בסעיף קטן (2), יהא דינו של הצד השלישי כדין סרבן לגבי החיוב, ומועד הפרעון של החוב יהא המועד שבו הומצא לו החלטת החיוב.

(4) מסר הצד השלישי את הנכס המעוקל לידי פקיד הגביה, יחולו על המשך ההליכים הוראות סעיף 5 בשינויים המחוייבים לפי הענין.

(5) מסירת נכס מעוקל או תשלום חוב לידי פקיד הגביה לפי עיקול בידי צד שלישי, פוטרים את הצד השלישי מאחריותו כלפי הסרבן.

7א. (א) היה הצד השלישי תאגיד בנקאי, כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981, שיש לו סניפים, וצו העיקול הומצא למשרדו הראשי או למענו הרשום או למען אחר שעליו הודיע לפקיד הגבייה (בפקודה זו – מרכז התאגיד הבנקאי), יחול צו העיקול על נכסי הסרבן הנמצאים בכל סניף של התאגיד הבנקאי, החל מהמועד שבו הגיעה הודעה על צו העיקול ממרכז התאגיד הבנקאי לסניף, או החל מתום שלושה ימי עסקים מיום המצאת צו העיקול למרכז התאגיד הבנקאי, לפי המוקדם.

(ב) הומצא צו עיקול לאחד מסניפי התאגיד הבנקאי, יחול הצו על נכסי הסרבן הנמצאים באותו סניף החל מהמועד שבו הומצא הצו לאותו סניף.

7ב. (א) חברה מנהלת, כהגדרתה בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל), התשס"ה-2005, רשאית להודיע לשר האוצר, כי אפשר להמציא צו עיקול על נכסי סרבנים הנמצאים בקופות הגמל שבניהולה, לגוף הנותן שירותי תפעול לאותן קופות גמל, לרבות למרכז תאגיד בנקאי (בפקודה זו – הגוף המתפעל); הודיעה חברה מנהלת כאמור, יחול צו העיקול על נכסי הסרבן הנמצאים בקופות הגמל שבניהולה, החל מהמועד שבו הגיעה הודעה על צו העיקול מהגוף המתפעל למען הרשום של החברה המנהלת, או החל מתום שלושה ימי עסקים מיום המצאת צו העיקול לגוף המתפעל, לפי המוקדם.

(ב) הומצא צו העיקול למען הרשום של החברה המנהלת, יחול הצו על נכסי הסרבן המצאים בקופות הגמל שבניהולה, החל מהמועד שבו הומצא לה הצו.

צו עיקול בידי צד שלישי שהוא תאגיד בנקאי (תיקון מס' 8) תשע"א-2011

צו עיקול בידי צד שלישי שהוא חברה מנהלת (תיקון מס' 8) תשע"א-2011

8. (1) אם לא נמצאו די מטלטלים משל הסרבן בביתו או בקרקעותיו, ואם נראה לאחר חקירה שיש לו לסרבן נכסי מקרקעין שאפשר למכרם לשם תשלום הסכום המגיע ממנו, בין שהם רשומים על שמו ובין שאינם רשומים על שמו, הרי אם הוכח לממונה על הגביה כי אמנם אין לו לסרבן די מטלטלים, רשאי הוא להוציא כתב הרשאה למכירת אותם נכסי מקרקעין או חלק מספיק מהם באותו אופן כאילו נמכרו עפ"י צו מאת בית משפט מוסמך לשם סילוק חוב שבפסק דין:

מכירת נכסי מקרקעין
כשאין די מטלטלים
פק' 1 לש' 1937
(תיקון מס' 1)
תשל"ג-1973

בתנאי כי -

(א) אם נכסי מקרקעין אלה מהווים, כולם או מקצתם, בית התפוס ע"י הסרבן, יש להשאיר לו או לדאוג לכך שתישאר לו דירה אשר לדעת הממונה על הגביה תהא נחוצה למענו ולמען בני ביתו;

(ב) שאם הסרבן הוא אכר, יהיה פטור מכלל המכירה אותו חלק מן הקרקע שלפי דעת הממונה על הגביה יהא נחוץ לסרבן למחייתו ולמחיית בני ביתו.

(2) דמי פדיון המכירה ישמשו לסילוק הסכום המגיע, והעודף שיישאר לאחר ניכוי הסכום המגיע והאגרות והמשימות של המכירה ושאר ההליכים הכרוכים בכך, ישולם לסרבן.

(3) אם יש לסרבן יותר מנכס מקרקעין אחד, הרשות בידו לברור איזה הנכס אשר יוצא למכירה: -

בתנאי ששוויו של הנכס יהא בו, לדעת הממונה על הגביה, כדי תשלום הסכום המגיע, ובתנאי, שאם לא יהיה בדמי פדיון מכירת הנכס שנבחר כאמור לעיל כדי תשלום הסכום המגיע, רשאי הממונה על הגביה לבחור לו נכס אחר אשר יוצא למכירה.

9. (1) הוצע נכס מקרקעין למכירה ואי אפשר למכרו במכירה פומבית יועבר במשרד ספרי האחוזה לממשלה בשווי שיוערך ע"י מערך קרקעות שימונה מטעם מנהל אגף הסדר ורישום קרקעות.

העברת נכס מקרקעין
לממשלה כשלא
הצליחו למכרו

(2) הזכות לסרבן לגאול נכס כזה בתוך שלוש שנים מתאריך ההעברה עפ"י תשלום הסכום המגיע ממנו וכל האגרות וההוצאות שהוצאו בקשר עמו.

(3) במשך המועד האמור של שלוש שנים הזכות לממשלה להשכיר את הנכס לכל זמן שלא יעלה על שלוש שנים, ואם השכירה הממשלה את הנכס כאמור וגאלו הסרבן, יועבר הנכס שוב לבעליו הקודם, בכפוף לתנאי השכירות.

(4) דמי השכירות של הנכס שהושכר כאמור, ינהגו בהם באופן שנקבע.

10. (בוטל).

(תיקון מס' 9)
תשע"ד-2014

11. על עיקול לפי פקודה זו יחולו הוראות לפי סעיפים 22 ו-50 לחוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז-1967, בשינויים המחויבים.

נכסים שאינם ניתנים
לעיקול
(תיקון מס' 7)
תשס"ח-2008

11א. (1) מס המגיע על מקרקעי הסרבן יהיה שעבוד ראשון על אותם מקרקעין.

המס – שעבוד על
מקרקעי הסרבן
(תיקון מס' 1)
תשל"ג-1973

(1א) על אף הוראות סעיף קטן (1), היו מקרקעי הסרבן דירה שמכר לקונה, והקונה שילם כספים על חשבון מחיר הדירה, כהגדרתו בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של

(תיקון מס' 6)
תשס"ח-2008

רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (בסעיף קטן זה – חוק המכר), לא יהיה מס המגיע על המקרקעין האמורים שעבוד ראשון על אותם מקרקעין, כלפי הקונה, ביחס לכספים ששילם כאמור וביחס להפרשי הצמדה על אותם כספים כאמור בסעיף 1א3 לחוק המכר, בהתקיים שניים אלה:

- (1) הסרבן הוא מוכר כהגדרתו בחוק המכר;
- (2) הכספים ששולמו על חשבון מחיר הדירה הובטחו כאמור בסעיף 2(3) או (4) לחוק המכר.

(2) כל מס אחר המגיע מסרבן שהוא בעל מקרקעין יהיה שעבוד על המקרקעין אם נרשמה בפנקס המקרקעין הערה על כך על פי הודעת גובה המס; נרשמה הערה על שעבוד כאמור, תהא דרגתו נדחית בפני כל שעבוד של אותם מקרקעין שהיה רשום שעה שנרשמה ההערה.

- (3) סעיף זה אינו גורע מסמכויות אחרות לפי פקודה זו.

12. שום פעולת העברה במקרקעין השייכים לסרבן לא תירשם בפנקסי המקרקעין בטרם הוברר ששולם המס המגיע עליהם, אלא בהסכמת הממונה על הגביה.

עיקוב רישום בפנקסי
מקרקעין
(תיקון מס' 1)
תשל"ג-1973

12א. (א) היו המעוקלים לפי פקודה זו מיטלטלין שהעברת הבעלות בהם חייבת רישום לפי כל דין, ירשום הממונה על הרישום, במסמכים המתאימים או בפנקסים שבניהולו, הערה בדבר העיקול כשתומצא לו הודעה על כך מאת גובה המס; הממונה על הרישום לא ירשום שום פעולה במיטלטלין האמורים בלי אישורו של הממונה על הגביה; דין עיקול מיטלטלין שנרשם מטעם הממונה על הרישום, כדין מישכון שנרשם לפי חוק המישכון, תשכ"ז-1967, ולענין זכות קדימה הוא כפוף לסדר שבו נרשמו המישכונים שלפניו.

עיקול מיטלטלין
שהעברתם חייבת
רישום
(תיקון מס' 1)
תשל"ג-1973
(תיקון מס' 11)
תשנ"ח-2018

(ב) קיבל גורם שהטיל עיקול על רכב מכוח פקודה זו הודעה ממבטח על שינוי מצבו של רכב מעוקל לפי סעיף 108ב לחוק הפיקוח על הביטוח, רשאי פקיד הגביה להטיל עיקול בידי צד שלישי על זכות החייב לתגמולים אצל המבטח.

(תיקון מס' 11)
תשנ"ח-2018

(ג) בהליך למימוש תגמולים שהם חלף רכב שנגנב או רכב באובדן שהוטל עליהם עיקול כאמור בסעיף קטן (ב), ישקול פקיד הגביה שיקולים דומים לאלה שהיה שוקל בהליך למימוש רכב שעוקל, בשינויים המחויבים; פירעון החוב באמצעות מימוש התגמולים כפוף להעברת הבעלות ברכב למבטח על פי ייפוי כוח מטעם החייב להעברת הבעלות ברכב או על פי צו שיפוטי שיורה כאמור לרשות הרישוי אלא אם כן התקיימו נסיבות חריגות המצדיקות אחרת ומטעמים שיירשמו.

(תיקון מס' 11)
תשנ"ח-2018

(ד) חלפו 60 ימים מיום שהתקבלה הודעה לפי סעיף 108ב לחוק הפיקוח על הביטוח, יבטל פקיד הגביה את העיקול, ויודיע על כך לרשות הרישוי ולצדדים הנוגעים בדבר.

(תיקון מס' 11)
תשנ"ח-2018

(ה) בסעיף זה –

(תיקון מס' 11)
תשנ"ח-2018

"חוק הפיקוח על הביטוח" – חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-

; 1981

"מבטח" – כהגדרתו בחוק הפיקוח על הביטוח;

"רכב באובדן" – כהגדרתו בסעיף 108ב לחוק הפיקוח על הביטוח.

112א. אין להוציא מיטלטלין מחצרים, אם במקום נמצא קטין שטרם מלאו לו 16 שנים, ולא נמצא עמו הורה או אדם בגיר אחר שנחזה להיות אחראי עליו, זולת אם קבע ממונה על הגביה כי בשים לב לנסיבות, לא ניתן לבצע את הצו בדרך אחרת.

איסור הוצאת מיטלטלין בנוכחות קטין כשהוא לבד (תיקון מס' 4) תש"ס-2000

112ב. הודעה, דרישה, צו או כל מסמך אחר שיש להמציאם לפי פקודה זו, יראו אותם כאילו הומצאו כדין אם נמסרו למי שנועדו, או הונחו במקום מגוריו או במקום עסקיו הרגיל או נשלחו לשם על שמו בדואר, ובלבד שצו עיקול לצד שלישי שהוא בנק וכן הודעה על מכירת מיטלטלין יישלחו בדואר רשום.

המצאת מסמכים (תיקון מס' 1) תשל"ג-1973

112ב1. (א) בסעיף זה –
 "חתימה אלקטרונית מאושרת", "מסר אלקטרוני", "תעודה אלקטרונית מאושרת" – כהגדרתם בחוק חתימה אלקטרונית, התשס"א-2001;

מסמכים אלקטרוניים והמצאתם (תיקון מס' 8) תשע"א-2011 (תיקון מס' 10) תשע"ח-2018

"מנגנון הזדהות" – מנגנון המזהה את המתקשר אל מערכת המחשב, בודק את הרשאת הגישה שלו למידע ומתעד גישה כאמור;

"מסמך אלקטרוני" – מסר אלקטרוני חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, הניתן לשמירה אלקטרונית, לאחזור ולהפקה כפלט, כהגדרתו בחוק המחשבים, התשנ"ה-1995;
 "השרים" – שר האוצר ושר המשפטים.

(ב) הודעה, דרישה, צו או כל מסמך אחר שיש להמציאם לפי פקודה זו, יכול שייערכו כמסמך אלקטרוני.

(ג) על אף האמור בסעיף 112ב, ניתן להמציא בדרך אלקטרונית –

(1) מסמך אלקטרוני שהוא צו עיקול לפי סעיף 7ג(א) או צו מסירה של נכס שעוקל לפי הסעיף האמור, ובלבד שהנמען הסכים לכך באופן מפורש;

(2) מסמכים אלקטרוניים אחרים, ובלבד שהנמען הסכים באופן מפורש שמסמכים אלקטרוניים מסוג מסוים יומצאו לו בדרך זו, והכל בהתאם להוראות שקבעו השרים, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת; בתקנות כאמור ייקבעו, בין השאר, הוראות לעניין זיהוי פקיד הגבייה והנמען, דרך מתן הסכמת הנמען, אילו מסמכים אפשר לערוך כמסמך אלקטרוני ואילו מסמכים אפשר להמציא בדרך אלקטרונית.

(ד) (1) הומצא מסמך אלקטרוני בדרך אלקטרונית יראו אותו כאילו הומצא לנמען ביום שבו נמסר למערכת המידע של הנמען, ולכל המאוחר בתום שלושה ימי עסקים מיום משלוח המסמך בדרך אלקטרונית;

(2) השרים, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, רשאים לקבוע הוראות לעניין חזקות קבלה ומסירה של מסמכים אלקטרוניים מסוגים מסוימים.

(ה) צד שלישי שהומצא לו צו עיקול בדרך אלקטרונית, ומתקיימים בו התנאים שנקבעו לפי סעיף זה יהיה זכאי לתשלום; שר האוצר, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של

הכנסת, רשאי לקבוע את ההסדרים לתשלום, מועדיו ודרכיו, את התנאים לזכאותו של הצד השלישי לתשלום ואת גובה התשלום, ובין השאר לקבוע כי התנאים לזכאות הם –

(1) קבלת כמות מזערית של צווי עיקול בפרק זמן שקבע;

(2) הפעלת מערכת ממוחשבת, לרבות לקבלת הצווים ולמשלוח התשובות.

(ו) מערכות המחשב המשמשות להנפקת מסמכים אלקטרוניים ולהמצאתם לפי סעיף זה יתבססו על מערכות תוכנה וחומרה מהימנות, המעניקות הגנה סבירה מפני חדירה, שיבוש, הפרעה או גרימת נזק למחשב ולחומר מחשב ומאפשרות גישה אליהן רק באמצעות מנגנון הזדהות; הממונה על הגבייה ימנה ממונה אבטחת מידע שיהיה אחראי על הכנת נהלים לאבטחת המידע ולהבטחת קיומם.

(ז) השרים, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, רשאים להתקין תקנות לעניין ביצוע סעיף זה.

(ח) הוראות סעיף זה לא יחולו על גבייה של חובות בידי רשויות מקומיות, למעט חובות ארנונה ומים, אגרות והיטלים, כל עוד לא קבע היועץ המשפטי לממשלה הנחיות לעניין זה; נקבעו הנחיות כאמור, הן יחייבו גם גופים שאינם המדינה, המוסמכים לגבות על פי פקודה זו.

12ג. סמכויותיו של פקיד הגבייה לפי פקודה זו יהיו נתונות גם לממונה על הגבייה.

סמכויות
(תיקון מס' 1)
תשל"ג-1973

12ד. מינויים של ממונה על הגבייה ושל פקיד גבייה לענין גבייתם של מסים, ארנונות ותשלומים אחרים שהוכרזו לענין פקודה זו והמגיעים לעיריה או לרשות מקומית אחרת, ייעשו לבקשת העיריה או הרשות ובהמלצת שר הפנים.

מינוי ממונה על
הגבייה ופקיד גבייה
לענין השלטון
המקומי
(תיקון מס' 1)
תשל"ג-1973

12ה. (א) לענין סעיף זה -

"חוק מס" - חיקוק הדן בהטלת מס או תשלום חובה ששר האוצר ממונה על ביצועו או על הגבייה לפיו;

אמצעי אכיפה
מיוחדים למסים ששר
האוצר ממונה על
ביצועם
(תיקון מס' 2)
תשמ"א-1981

"מס" - מס המוטל לפי חוק מס;

"אמצעי אכיפה" - אמצעי מינהלי שתכליתו גביית חוב מס.

(ב) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי להתיר את השימוש באמצעי אכיפה שבחוק מס פלוני לגביית חוב מס על פי חוק מס אחר, בשינויים שייקבעו או המחוייבים לפי הענין.

(ג) הוטל עיקול על חשבון הבנק של סרבן, לא תהא לבנק זכות קדימה אלא על סכום החובה שהיה בכלל חשבוניות הבנק של הסרבן בעת הטלת העיקול, ובלבד שלגבי חובות שהיו בעת הטלת העיקול ואשר מועד פרעונם טרם הגיע, תחול זכות הקדימה של הבנק ממועד פרעונו של החוב.

(ד) (בוטל).

(תיקון מס' 5)
תשמ"ד-2004

112. נציב מס הכנסה (להלן - הנציב) או מנהל המכס ומע"מ (להלן - המנהל), רשאי להטיל על אדם אחר ביצוע הליכים לעיקול נכסים ומכירתם לפי פקודה זו, לשם גביית חוב מס כמשמעותו בחוק קיזוז מסים, תש"ס-1980 (להלן - חוב מס), בתנאים שיקבע שר האוצר.

הטלת תפקיד גבייה
(תיקון מס' 3)
תש"ן-1990

121. הנציב או המנהל רשאי למנות כונס נכסים לנכס מסויים של החייב, לשם גביית חוב מס; לכונס הנכסים יהיו אותם חובות וסמכויות שיש לכונס נכסים לפי חוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967, בשינויים המחוייבים, ולענין זה יראו את הנציב או את המנהל, לפי הענין, כאילו היה ראש ההוצאה לפועל, למעט לענין סעיף 58(ב) לחוק האמור.

מינוי כונס נכסים
(תיקון מס' 3)
תש"ן-1990

12ח. לצורך גביית חוב מס מחייב, רשאי פקיד גבייה או גובה מסים לעקל על ידי רישום בפנקס מקרקעין, זכויות שיש לחייב במקרקעין, הנובעות מרישום הערת אזהרה עליהן לטובתו; לענין זה, "הערת אזהרה" - כמשמעותה בסעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

עיקול זכויות
במקרקעין
(תיקון מס' 3)
תש"ן-1990

12ט. (א) הסרבן יישא בהוצאות סבירות שהוצאו בנקיטת אמצעי אכיפה ובלבד שאמצעי האכיפה נדרש באופן סביר בנסיבות הענין לשם גביית המס.

הוצאות שיישא בהן
הסרבן
(תיקון מס' 5)
תשס"ד-2004

(ב) בבחינת אמצעי האכיפה שננקטו לענין סעיף קטן (א) יובא בחשבון, בין השאר, האם עלותם או פגיעתם בסרבן לא היתה במידה העולה על הנדרש לשם גביית המס.

(ג) בסעיף זה, "אמצעי אכיפה" - אמצעי מינהלי שתכליתו גביית מס.

13. שר האוצר רשאי להתקין תקנות -

תקנות

בדבר סדרי הדין של עיקול, שמירה ומכירה של נכסים שנתפסו עפ"י פקודה זו;

(א)

בדבר טפסי הדרישות, התעודות וכתבי ההרשאה;

(ב)

בדבר האגרות והמשימות בעד כל פעולה שעפ"י פקודה זו לרבות בדבר הוצאות סבירות שבהן ניתן לחייב סרבן בשל אמצעי אכיפה שננקטו לפי פקודה זו, וקביעת סכומים מרביים להוצאות כאמור; תקנות לפי סעיף קטן זה טעונות אישור ועדה משותפת של ועדת החוקה חוק ומשפט ושל ועדת הכספים של הכנסת;

(ג) (תיקון מס' 5)
תשס"ד-2004

בדרך כלל, לענין ביצוע הוראות פקודה זו.

(ד)

פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] - סעיפים 235א-235

חלק י"ב: הוראות כלליות

235. (א) הוראה בדין המחייבת למסור ידיעות על רכוש או הכנסתו של אדם אחר, למעט הוראה כאמור על פי פקודת הסטטיסטיקה (נוסח חדש) תשל"ב-1972, לא תחול על מי שממלא תפקיד רשמי בביצוע הפקודה או המועסק בביצועה, מלבד אם נאמר כך במפורש בפקודה זו.	סייג לחובת מסירת ידיעות [4(5)(6)] (תיקון מס' 31) תשל"ח-1978
(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א), מותר למסור למוסד הביטוח לאומי מידע המפורט בסעיף 384 לחוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה-1995, או בתקנות לפיו, ובלבד שמידע כאמור נדרש לתכליות האמורות באותו סעיף, ובמידה שנדרש.	(תיקון מס' 171) תשס"ט-2009
(ג) על אף האמור בסעיף קטן (א), ניתן צו לפי סעיף 60א לפקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש], תש"ם-1980, מותר לגלות לכונס הרשמי או לבית המשפט כמשמעותם בפקודה האמורה דו"חות, מידע או מסמכים המפורטים בסעיף האמור ובהתאם לקבוע בו.	(תיקון מס' 109) תשנ"ו-1996
(ג1) על אף האמור בסעיף קטן (א), מותר להעביר למרכז לגביית קנסות, אגרות והוצאות מידע לפי סעיף 9 לחוק ההתייעלות הכלכלית 2017 ו-2018.	(תיקון מס' 231) תשע"ז-2016
(ג2) על אף האמור בסעיף קטן (א), מותר להעביר לשירות התעסוקה מידע לפי סעיף 13(ג) לחוק מענק לעידוד תעסוקה (הוראת שעה – נגיף הקורונה החדש), התש"ף-2020.	(תיקון מס' 251) תש"ף-2020
(ג3) (פקע).	(תיקון מס' 255) הוראת תש"ף-2020 (שעה)
(ד) הוראות סעיפים 231, 232 ו-234 יחולו, בשינויים המחויבים לפי הענין, על כל הממלא תפקיד רשמי לגבי ידיעות שקיבל לפי סעיף זה –	(תיקון מס' 109) תשנ"ו-1996
(1) בביצוע חוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], תשנ"ה-1995;	
(2) בביצוע פקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש], תש"ם-1980;	
(3) בביצוע פרק ב' לחוק ההתייעלות הכלכלית 2017 ו-2018.	
235א. לענין הסעיפים 235ב-235 –	(תיקון מס' 231) תשע"ז-2016 פרשנות (תיקון מס' 4) תשכ"ד-1964
"סוד מקצועי" - חילופי דברים בין לקוח לבין עורך-דין שיש להם קשר עניני לשירות המקצועי שניתן על ידי עורך-הדין ללקוח, בין שהדברים נאמרו בעל-פה ובין שהועלו על הכתב, לרבות רשימות שערך עורך-הדין לשימושו הוא, ובלבד שיש להם קשר עניני לשירות המקצועי כאמור;	
"מסמך חסוי" - מסמך שיש בו סוד מקצועי;	
"בית משפט" - בית המשפט המחוזי שבתחום שיפוטו נמצא משרדו של עורך-הדין הטוען טענת חסיון;	
"שופט" - הנשיא או הנשיא התורן של בית משפט.	
235ב. על אף האמור בחוק לשכת עורכי-הדין, תשכ"א-1961, חייב עורך-דין, אם נדרש לכך על ידי פקיד שומה, למסור לו כל מסמך שברשותו ולאפשר לו לבדוק ולתפוס כל מסמך כאמור וכן להרשות לו לעשות כל פעולה אחרת בקשר למסמך כאמור, הכל על פי הסמכויות הנתונות לו לפי פקודה זו, אך אין עורך-דין חייב לעשות כן אם הוא טוען שהמסמך חסוי.	לדורש סמכות מסמכים מעורך דין (תיקון מס' 4) תשכ"ד-1964
235ג. (א) טוען עורך-דין כי המסמך המבוקש על ידי פקיד השומה הוא חסוי, יקח פקיד השומה את המסמך ובלי לעיין בו ישימו מיד בחבילה בנוכחותו של עורך הדין, יסגרנה, ירשום עליה את שם הלקוח שאליו מתייחס המסמך, יחתום עליה וימסור אותה לידי בית המשפט; היתה טענת חסיון לגבי מספר מסמכים המתייחסים לאותו לקוח, ישים כולם בחבילה אחת. עורך-הדין רשאי, אם ירצה בכך, לחתום אף הוא על החבילה וכן להתלוות אל פקיד השומה במסירת החבילה לבית המשפט.	טענת חסיון (תיקון מס' 4) תשכ"ד-1964
"חבילה" לענין זה - מעטפה או כלי קיבול אחר.	
(ב) אם מטעם כל שהוא היה זה מן הנמנע למסור את החבילה לבית המשפט, ימסרנה פקיד השומה לידי שופט וזה ימסרנה לבית המשפט.	
"שופט" לענין זה - לרבות שופט בית המשפט המחוזי ושופט שלום.	
(ג) לא יאוחר משבעה ימים שלאחר התאריך שבו נלקח מסמך כאמור בסעיף קטן (א),	

רשאי הלקוח או עורך-הדין שממנו נלקח המסמך, לפנות אל בית המשפט בבקשה להחליט ולהודיע אם המסמך הוא חסוי.

235ד. (א) שופט שבמחוז שיפוטו נתקבלה בקשה כאמור בסעיף 235ג(ג), ידון בבקשה ויבדוק את המסמך לא יאוחר משבעה ימים שלאחר התאריך שבו נתקבלה הבקשה; השופט ישמע את עורך-הדין והוא רשאי לשמוע גם את פקיד השומה מבלי שיראה לו את המסמך או שיגלה לו את תכנו.

החלטת בית המשפט
(תיקון מס' 4)
תשכ"ד-1964

(ב) החליט השופט שהמסמך חסוי, יחזירו לעורך-הדין שממנו נלקח; החליט שאיננו חסוי, ימסור אותו לפקיד השומה.

(ג) החליט השופט שהמסמך הוא חסוי בחלקו, יורה למסור לפקיד השומה העתק החלק שאינו חסוי מאושר על ידיו; העתק כאמור שנמסר לפקיד השומה יתקבל כראיה בכל הליך משפטי, כאילו היה המקור.

(ד) לא קיבל בית המשפט בקשה כאמור בסעיף 235ג(ג) לגבי מסמך שבחבילה שנמסרה לו, יראה את המסמך שלגביו לא הוגשה בקשה כאמור, כבלתי חסוי והוא ימסר לפקיד השומה.

(ה) הדיון בבקשה לפי סעיף זה יהיה בדלתיים סגורות והחלטת השופט תהיה סופית.