

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

	פרק ראשון : פרשנות	
233	הגדרות	סעיף 1
235	שליטה	סעיף 2
235	הקניות לנאמן, אפוטרופוס וכו'	סעיף 3
235	הורשה אינה מכירה	סעיף 4
235	העברה אגב גירושין	סעיף 4א
236	פעולות נוספות שהגן "מכירה"	סעיף 5
	פרק שני : הטלת המס	
237	הטלת המס על מכירת זכות במקרקעין	סעיף 6
237	הטלת המס על פעולה באיגוד מקרקעין	סעיף 7
237	החלת הוראות חלק ה' וחלק ה'2 לפקודה על פעולה באיגוד מקרקעין	סעיף 7א
237	רישום ניירות ערך באיגוד מקרקעין למסחר בבורסה	סעיף 8
237	מס רכישה	סעיף 9
242	הפחתת שיעורי מס הרכישה ברכישת זכות במקרקעין בתקופה הקובעת הוראת שעה	סעיף 9ב
243	הפחתת שיעורי מס הרכישה לדייר מוגן הוראת שעה	סעיף 9ג
243	הפחתת שיעורי מס הרכישה הוראת שעה	סעיף 9ד
243	צירוף תקופות חכירה	סעיף 11
243	הקניית זכויות שונות באיגוד	סעיף 13
244	חובת תשלום המס	סעיף 15
245	תנאים לתקפן של עסקאות	סעיף 16
247	הטלת מס שבח ומס רכישה באזור פרק שלישי : שווי המכירה והרכישה	סעיף 16א
248	שווי המכירה	סעיף 17
248	יום המכירה	סעיף 19
249	שווי הרכישה	סעיף 21
249	שווי הרכישה במכירת חלק בלתי מסויים	סעיף 22
250	שווי הרכישה במכירת חכירה	סעיף 24
250	איסור כפל שווי רכישה	סעיף 25
250	שווי הרכישה בהורשה	סעיף 26
250	שווי הרכישה במתנה שלא הוכרה לענין מס עזבון	סעיף 27
250	שווי הרכישה כשהמוכר הוא אפוטרופוס וכו'	סעיף 28
250	שווי רכישה ללא תמורה	סעיף 29
250	שווי הרכישה בחילוף זכויות במקרקעין הוראת שעה	סעיף 29ב
251	שווי רכישה באיגוד במקרים מסויים	סעיף 30
251	שווי רכישה של מקרקעין שנתקבלו אגב פירוק	סעיף 31
251	שווי רכישה של זכות במקרקעין שהיא פיצוי בהפקעה או בחליפין	סעיף 32
251	זכויות במקרקעין שנתקבלו לפני תחילת חוק זה	סעיף 33
251	שווי הרכישה בחליפין שנעשו לפני תחילת החוק	סעיף 34
251	שווי הרכישה של זכות במקרקעין שנתקבלה במתנה לפני תחילת החוק	סעיף 35
251	שווי רכישה כשהיתה הפקעה חלקית	סעיף 36
251	יום הרכישה	סעיף 37
	פרק רביעי : ניכויים	
252	הניכויים המותרים	סעיף 39
254	ניכוי הוצאות ריבית ריאלית	סעיף 39א

254	חישוב הניכוי במכירת חלק מזכות במקרקעין	סעיף 40
255	איסור ניכויי כפל	סעיף 42
255	הוצאות שלא יותרו	סעיף 46
	פרק חמישי : סכום המס	
255	הגדרות	סעיף 47
257	המס על השבח	סעיף 48א
261	הפחתת שיעור מס שבח במכירת מקרקעין בתקופה הקובעת	סעיף 148א
	הוראת שעה	
261	השבח חלק מההכנסה החייבת	סעיף 48ב
262	שיעור מיוחד להפקעה	סעיף 48ג
	פרק חמישי 1 : פטור לדירת מגורים מזכה	
262	הגדרה וחזקה	סעיף 49
262	תנאים לפטור	סעיף 49א
263	פטור לדירת מגורים מזכה	סעיף 49ב
264	חזקת דירת מגורים יחידה	סעיף 49ג
264	חזקת דירת מגורים נוספת	סעיף 49ד
264	פטור חד פעמי הוראה מיוחדת	סעיף 49ה
265	סייג לדירה שנתקבלה במתנה	סעיף 49ו
265	כשהמחיר מושפע מהאפשרות לתוספת בניה	סעיף 49ז
266	פטור על תשלומי איזון	סעיף 49ז1
266	כללים למגורי קבע	סעיף 49ח
	פרק חמישי 2 : אופציה במקרקעין	
266	הגדרות	סעיף 49י
267	הוראה מיוחדת במימוש זכות	סעיף 49י1
	פרק חמישי 3 : חילוף זכויות במקרקעין – הוראת שעה	
267	פטור ממס בחילוף זכויות במקרקעין	סעיף 49יא
268	פטור ממס בחילוף קרקע חקלאית	סעיף 49יא1
269	פטור ממס בחילוף זכויות בדירת מגורים	סעיף 49יב
269	פטור ממס במכירת מקרקעין לצורך רכישת זכות בבית אבות	סעיף 49יג
270	החזר מס ודחיית מס	סעיף 49יד
270	שלילת פטור	סעיף 49טז
270	אי שלילת פטור לדירת מגורים מזכה	סעיף 49טז1
270	פטור חלקי ממס רכישה בחילוף זכויות במקרקעין	סעיף 49יז
271	תחולת הפרק	סעיף 49יח
	פרק חמישי 4 : פינוי ובינוי	
271	הגדרות וחזקות	סעיף 49יט
272	יום המכירה	סעיף 49כ
272	חובת הודעה ודיווח	סעיף 49כא
272	פטור ממסים	סעיף 49כב
274	מכירת יחידת מגורים חלופית על ידי קשיש לכל אדם	סעיף 49כב1
275	מכירת יחידת מגורים חלופית מקשיש ליזם	סעיף 49כב2
275	יום, שווי רכישה ושווי מכירה של יחידת המגורים החלופית	סעיף 49כג
	והזכות הנוספת	
276	פטור ממס רכישה	סעיף 49כד
276	שווי הרכישה של היזם	סעיף 49כה
276	שווי הרכישה של יזם ממשיך במכירה שהתקיימה בתקופה	סעיף 49כה1
	שמיום הסכם המכירה ועד לפני יום המכירה	
277	פטור נוסף	סעיף 49כו
277	פטור ליחידה אחרת	סעיף 49כז
277	זכות ביחידת מגורים חלופית כדירת מגורים	סעיף 49כז1
277	תחולת הפרק	סעיף 49כט

277	מתחם להתחדשות עירונית הוראות מיוחדות	סעיף 49ל
277	הסמכה	סעיף 49לא
	פרק חמישי 5 : פטור במכירת זכות במקרקעין שתמורתה מושפעת מזכויות בניה לפי תוכנית החיזוק	
278	הגדרות	סעיף 49לב
278	יום המכירה	סעיף 49לב1
279	חובת הודעה ודיווח	סעיף 49לב2
279	שווי הרכישה של יזם ממשיך במכירה שהתקיימה בתקופה שמיום הסכם המכירה ועד לפני יום המכירה	סעיף 49לב3
279	פטור ממס וממס מכירה במכירה שתמורתה מושפעת מזכויות בניה לפי תכנית החיזוק	סעיף 49לג
279	פטור ממס במכירה שתמורתה מושפעת מזכויות בניה לפי תכנית החיזוק בדרך של הריסה	סעיף 49לג1
281	פטור ממס וממס רכישה במכירת זכות במקרקעין שהיא רכוש משותף	סעיף 49לד
281	סייג לפטור	סעיף 49לה
281	פטור נוסף	סעיף 49לו
281	זכות ביחידת מגורים חלופית כדירת מגורים	סעיף 49לו1
281	תחולה הוראת שעה	סעיף 49לו2
	פרק חמישי 6 : העברת מפעל לאזור מוטב – הוראת שעה	
281	הגדרות	סעיף 49לז
282	פטור ממס בהעברת מפעל לאזור מוטב	סעיף 49לח
283	הסכום הפטור	סעיף 49לט
283	ייחוס ניכויים	סעיף 49מ
283	החזר מס ודחיית מס	סעיף 49מא
283	שלילת פטור נוסף	סעיף 49מב
284	הסמכה	סעיף 49מג
	פרק ששי : פטורים אחרים ודחיית מועדי תשלום	
284	מכירה החייבת במס הכנסה	סעיף 50
284	הסכם למכירה	סעיף 51
284	הסכם לעשות פעולה	סעיף 52
285	יפוי כוח לבצע מכירה	סעיף 53
285	העברת שליטה פטורה ממס	סעיף 54
285	מניעת מס כפל	סעיף 55
285	פטור מאגרת העברת מקרקעין	סעיף 56
285	פעולות באיגוד שנקבעו	סעיף 59
285	מכירה למדינה לרשויות מקומיות ולמוסדות לאומיים	סעיף 60
285	מוסדות ציבור	סעיף 61
286	מתנות לקרובים	סעיף 62
286	פטור על ויתור וללא תמורה	סעיף 63
286	פטור בהפקעה שתמורתה זכות במקרקעין	סעיף 64
286	פטור בהחלפות מסויימות	סעיף 65
286	פטור בחלוקת קרקע למתיישבים	סעיף 66
286	פטור באיחוד וחלוקה	סעיף 67
286	פטור בהחלפת מקרקעין בין חברי אגודה להתיישבות חקלאית	סעיף 68
287	העברה מסויימת של זכות מנאמן	סעיף 69
287	פטור מותנה למכירות מסויימות לאיגודים	סעיף 70
287	העברת זכות במקרקעין אגב פירוק איגוד	סעיף 71
288	רווח נוסף בפירוק	סעיף 71א
288	פטור לרשות הפתוח וכו'	סעיף 72
289	שלילת פטור לדירה בבנין להשכרה	סעיף 72א

289	שליטת פטור לזכות במקרקעין שנתקבלה אגב פירוק איגוד פרק שישי 1 : מס מכירה פרק שביעי : הצהרות ושומה	סעיף 72ב
289	הצהרות	סעיף 73
290	הודעה על נאמנות	סעיף 74
290	הצהרות על ידי איגוד או על ידי בעלי הזכויות בו	סעיף 75
290	הודעה על עסקה המותנית בתנאי עתידי	סעיף 75א
291	מועד הודעה כשתנאי של פטור חדל להתקיים	סעיף 76
291	הגשה באופן מקוון	סעיף 76א
291	פטור מהצהרות בעסקאות מסוימות	סעיף 77
291	שומה במכירת זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד מקרקעין	סעיף 78
291	הנמקה במיטב השפיטה ומתן זכות טיעון	סעיף 79א
292	הודעה על חיוב במס באיגוד	סעיף 81
292	שומה כשלא נמסרה הצהרת המוכר או הרוכש	סעיף 82
292	סמכות להתעלם מעסקאות מסוימות	סעיף 84
292	תיקון שומה	סעיף 85
292	תיקון שומה בשינויי מבנה	סעיף 85א
292	הודעות שומה	סעיף 86
	פרק שמיני : השגה וערעור	
293	השגה	סעיף 87
293	החלטה בהשגה	סעיף 87א
293	ערר	סעיף 88
293	ועדת ערר	סעיף 89
293	ערעור לבית המשפט העליון	סעיף 90
	פרק תשיעי : תשלום המס וגבייתו	
293	תשלום לאחר הודעה על סכום מס	סעיף 90א
294	תשלום יתרת מס על פי שומה	סעיף 91
294	ריבית על דחיית מועד תשלום	סעיף 91א
294	גביית המס	סעיף 92
294	גביית המס במכירה מאונס	סעיף 93
294	ריבית בשל פיגור בתשלום	סעיף 94
295	קנס על אי הגשת הצהרה או הודעה	סעיף 94א
295	קנס על פיגור בתשלום	סעיף 94ב
295	סמכות המנהל לפטור מתשלום קנס	סעיף 94ג
295	זקיפת תשלומים	סעיף 94ד
295	קנס על גרעון	סעיף 95
296	גביית מס בנסיבות מיוחדות	סעיף 95א
296	בקשה לרשם לענייני המרכז להטלת הגבלות	סעיף 95ב
	פרק עשירי : סמכויות	
297	סמכות לדרוש מסמכים וידיעות ולהיכנס	סעיף 96
297	חקירות וחידושים	סעיף 97
	פרק אחד עשר : עבירות וענשים	
297	עבירות ועונשים	סעיף 98
298	תשלום קנס או כופר שהוטל על הזולת	סעיף 98א
298	עבירות על ידי תאגיד	סעיף 99
298	חבות לתשלום המס	סעיף 100
298	כופר כסף	סעיף 101
	פרק שנים-עשר : הוראות שונות	
298	החזרת מס בביטול מכירה	סעיף 102
298	החזרת מס שנגבה בטעות	סעיף 103
298	הפרשי הצמדה וריבית על החזר	סעיף 103א

298	סמכות להחזיר מס לתושב חוץ	סעיף 103ב
298	זיכוי ממס שבח במס עזבון	סעיף 104
298	שמירת סוד	סעיף 105
298	מאגר מידע	סעיף 105א
299	הסכמה על ידי חברות שיכון	סעיף 106
299	הארכת מועד	סעיף 107
299	פגמים וליקויים	סעיף 108
299	מסירת הודעות	סעיף 109
299	ייצוג נישום בידי רואה חשבון	סעיף 109א
299	סדרי דין ואגרות בועדות ערר	סעיף 110
299	אצילת סמכויות	סעיף 111
299	טפסים	סעיף 112
299	ביטולים	סעיף 113
300	אי מתן ניכויים לפי פקודת מס הכנסה	סעיף 114
300	ביצוע ותקנות	סעיף 115
	פרק שלושה עשר : תחילה והוראות מעבר	
300	תחילה	סעיף 116
300	רישום זכות במקרקעין של איגוד על שם בעליו	סעיף 117
300	הצהרות על ידי איגוד מקרקעין	סעיף 118
300	הצהרות על ידי נאמנים	סעיף 119
300	הוראות מעבר	סעיף 120

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 במקרקעין 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 שכר 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 ;

"שוויון" 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 בחכירתו של יחיד, ומשמשת למגורים או מיועדת למגורים לפי טיבה, למעט דירה המהווה מלאי עסקי לענין מס הכנסה ;

(תיקון מס' 8)
תש"ס-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)
תשע"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 ;

(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984

"הפקודה" – פקודת מס הכנסה ;

(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

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

הפרשי הצמדה כאמור, או בשיעור אחר שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת; לענין זה –

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

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

"תקופה עודפת" – (נמחקה);

(תיקון מס' 17)
תשנ"ז-1986

(תיקון מס' 17)
תשנ"ז-1986

"התקופה הקובעת" – התקופה שמיום כ"א בחשוון 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, תשי"י-1950, או חוק נכסי גרמנים, תשי"ז-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 לנאמן, אפוטרופוס וכו' (תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 57)
תשס"ו-2006
(תיקון מס' 77)
תשס"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 רכישתה, לרבות לענין סעיף 7א, שווי הרכישה ויום רכישתה 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 בנין 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 53 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;

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

(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 עיזבון של שני מורשים כעיזבון אחד אם התקיימו כל אלה:

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

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

(ב) טרם הסתיימה חלוקת העזבונות.

(ד) (בוטל).

(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.

פרק שני: הטלת המס

6. (א) מס שבח מקרקעין (להלן - המס) יוטל על השבח במכירת זכות במקרקעין.
(ב) השבח הוא הסכום שבו עולה שווי המכירה על יתרת שווי הרכישה כמשמעותה בסעיף 47.

הטלת המס על מכירת זכות במקרקעין

(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

- א7. (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.
(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.

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

(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 המחויבים.

רישום ניירות ערך באיגוד מקרקעין למסחר בבורסה
(תיקון מס' 13)
תשמ"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;
(2) פעולה באיגוד מקרקעין לא תהא חייבת במס בולים החל עליה

(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

לפי חוק מס הבולים על מסמכים, תשכ"א-1961.

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

- (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 (ג), (ג1), (ג1ב), (ג1ג) ו-(ג1ו) –

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

"דירת מגורים" – כל אחת מאלה:

- (1) דירה המשמשת או המיועדת לשמש למגורים, ובדירה שבנייתה טרם הסתיימה, 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; לענין זה, "דירת מעטפת" – דירה, בבנין המיועד לשמש למגורים, שבנייתה טרם הסתיימה, שאין עימה התחייבות מצד המוכר לסיים את הבניה, ובלבד שהסתיימה בנייתם של הקירות החיצוניים של הדירה.

(ג1) במכירת זכות במקרקעין, שהם בנין או חלק ממנו, שהוא דירת מגורים, שנעשתה בתקופה שמיום כ"ג 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:

- (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% .

(ג1א) 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:

- (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:

- (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

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

(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

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

(תיקון מס' 101)
תשפ"ג-2023

(תיקון מס' 31)
תשנ"ה-1995
(תיקון מס' 45)
תשנ"ט-1999
הודעה (מס' 2)
תש"ס-2000

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

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

רכישת הדירה, ואם חל עיכוב במסירת החזקה בשל נסיבות שאינן בשליטתו של הרוכש – בשנים עשר החודשים מהמועד שבו נמסרה לידי החזקה בדירה בפועל, מכר את דירת המגורים שהיתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה;

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

(3) לענין 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; לענין 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), ישלם 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) לענין 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
(תיקון מס' 104)
תשפ"ה-2024

(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 1,465,800 שקלים חדשים – 5% ;
 (ב) על חלק השווי העולה על 1,465,800 שקלים חדשים ועד 4,397,380 שקלים חדשים – 6% ;
 (ג) על חלק השווי העולה על 4,397,380 שקלים חדשים ועד 6,055,070 שקלים חדשים – 7% ;
 (ד) על חלק השווי העולה על 6,055,070 שקלים חדשים ועד 20,183,565 – 8% ;
 (ה) על חלק השווי העולה על 20,183,565 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)
תשנ"ה-2015

- (א) הדירה שרכש היא דירתו היחידה ;
 (ב) ב-24 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 לידי החזקה בדירה בפועל, מכר את דירת המגורים שהיתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה ;

(תיקון מס' 102)
הוראת שעה)
תשפ"ג-2023

(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)
תשנ"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 49(א) ;

(3) (א) על חלק השווי שעד 1,978,745 שקלים חדשים – לא ישולם מס ;

(תיקון מס' 104)
תשפ"ה-2024

- (ב) על חלק השווי העולה על 1,978,745 שקלים חדשים ועד 2,347,040 – 3.5% ;
- (ג) על חלק השווי העולה על 2,347,040 שקלים חדשים ועד 6,055,070 שקלים חדשים – 5% ;
- (ד) על חלק השווי העולה על 6,055,070 ועד 20,183,565 שקלים חדשים – 8% ;
- (ה) על חלק השווי העולה על 20,183,565 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 349ג(3);

(ב) "תושב ישראל" – לרבות מי שבתוך שנתיים מיום רכישת הדירה היה לתושב ישראל לראשונה או לתושב חוזר ותיק, כמשמעותם בסעיף 14א(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 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 6,055,070 שקלים חדשים – 8% ;

(ב) על חלק השווי העולה על 6,055,070 שקלים חדשים – 10% ;

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

(ג2) הסכומים הנקובים בסעיפים קטנים (ג), (ג1), (ג1א), (ג1ב ו-ג1ו), יתואמו בכל שנת מס, למעט בשנות המס 2025 עד 2027, 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;

בסעיף זה –

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

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

"המדד הבסיסי" –

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(תיקון מס' 75)
תשע"ג-2013
(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013
(תיקון מס' 81)
תשע"ה-2015
(תיקון מס' 95)
תש"ס-2020

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 ז' בשבט התשפ"ז (15 בינואר 2027);
לעניין תיאום הסכומים הנקובים בסעיף קטן (ג1ו) – המדד שפורסם ביום ב' בשבט התשפ"א (15 בינואר 2021).
(ג3) המנהל יפרסם בהודעה ברשומות את סכומי השווי הקבועים בסעיפים קטנים (ג), (ג1), (ג1א), (ג1ג) ו-(ג1ו), כפי שהם מעודכנים עקב עליית המדד.

(ג4) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי בצו להעלות את הסכומים הקבועים בסעיפים קטנים (ג), (ג1), (ג1א), (ג1ג) ו-(ג1ו), מעבר לשיעור עליית המדד.

(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.

(ה) דין מס הרכישה לכל דבר וענין, למעט פטורים שלפי פרק חמישי 1 עד פרק שישי - כדין המס.
(ו) (בוטל).

9א. (בוטל).

9ב. על אף האמור בסעיף 9(ג1א) לחוק העיקרי יחולו הוראות אלה:

- (1) לגבי רכישת זכות במקרקעין כאמור בפסקה (1) שבסעיף 9(ג1א), שנעשתה בתקופה שמיום כ"א בחשוון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) עד יום כ"ו בטבת התשס"ג (31 בדצמבר 2002), יקראו את פסקת משנה (ב) שבפסקה (1) כאילו במקום "5%" בא "4.5%" ולגבי רכישת כאמור שנעשתה בתקופה שמיום י"ז בטבת התשס"ג (1 בינואר 2003) עד יום ו' בטבת התשס"ד (31 בדצמבר 2003) - כאילו במקום "5%" בא "4.75%";
- (2) לגבי רכישת זכות במקרקעין כאמור בפסקה (2) לסעיף 9(ג1א), שנעשתה בתקופה שמיום כ"א בחשוון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) ועד יום כ"ו בטבת התשס"ג (31 בדצמבר 2002), יקראו את פסקת משנה (א3) שבפסקה (2), כאילו במקום "5%" בא "4.5%" ולגבי רכישת כאמור שנעשתה בתקופה שמיום כ"ז בטבת התשס"ג (1 בינואר 2003) עד יום ו' בטבת התשס"ד (31 בדצמבר 2003) - כאילו במקום "5%" בא "4.75%";
- (3) לגבי רכישת זכות במקרקעין כאמור בפסקה (2) שבסעיף 9(ג1א), שנעשתה בתקופה הקובעת על ידי רוכש שהוא זכאי יקראו את פסקת משנה (א1) שבפסקה (2) כאילו במקום "0.5%" בא "0%"; לענין זה, "זכאיי" - כהגדרתו בחוק הלוואות לדיוור, התשנ"ב - 1992;
- (4) האמור בסעיף זה לא יחול על רכישת זכויות במקרקעין כאמור

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

(תיקון מס' 8)
תש"ס-1980
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002
(תיקון מס' 8)
תש"ס-1980

(תיקון מס' 23)
תשנ"ג-1992

הפחתת שיעורי מס
הרכישה ברכישת
זכות במקרקעין
בתקופה הקובעת -
הוראת שעה
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

בפסקאות (1) עד (3) באחת מאלה :

- (א) מכירה לקרוב; לענין זה, "קרוב" - כהגדרתו בסעיף 19(4) והמונח "שליטה" בהגדרה האמורה יפורש לפי אותו סעיף;
(ב) מכירה בלא תמורה.

9. (א) במכירת זכות במקרקעין בתקופה הקובעת, במקרקעין שהם נכס שחוק הגנת הדייר חל עליו, לדייר המחזיק באותו הנכס בשכירות שחוק הגנת הדייר חל עליה, ישולם מס רכישה בשיעור של 0.5% משווי הזכות הנמכרת, ובלבד שהתקיימו כל אלה :

הפחתת שיעורי מס הרכישה לדייר מוגן – הוראת שעה (תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

- (1) ביום כ"א בחשוון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) החזיק הדייר בנכס, בשכירות שחוק הגנת הדייר חל עליה;
(2) לאחר המכירה לא חל חוק הגנת הדייר על השכירות בנכס.
(ב) התקיימו לגבי מכירת הזכות במקרקעין כאמור בסעיף קטן (א) גם הוראות סעיף 9(3), ישולם מס הרכישה לפי הוראות אותו סעיף או לפי הוראות סעיף זה, לפי בחירת הדייר הרוכש.
(ג) בסעיף זה, "דייר" ו"נכס" - כהגדרתם בחוק הגנת הדייר.

9ד. (א) על אף האמור בסעיף 9(ג1א), ברכישה על ידי יחיד של דירת מגורים יחידה, כמשמעותה בסעיף האמור, שיום רכישתה בין יום כ"ד בסיון התשס"ה (1 ביולי 2005) לבין יום ט"ז באב התשס"ז (31 ביולי 2007), ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן :

הפחתת שיעורי מס הרכישה – הוראת שעה (הוראת שעה) תשס"ה-2005 (תיקון) תשס"ז-2007 (הוראת שעה) תשס"ח-2007 (תיקון) תשס"ח-2007 הודעה תשס"ח-2007

- (1) על חלק השווי שעד 634,650 שקלים חדשים – לא ישולם מס;
(2) על חלק השווי העולה על 634,650 שקלים חדשים ועד 787,000 שקלים חדשים – 3.5%;
(3) על חלק השווי העולה על 787,000 שקלים חדשים – 5%.

(א1) על אף האמור בסעיף קטן (א), בתקופה שמיום י"ז באב התשס"ז (1 באוגוסט 2007) ועד ליום י"ט בחשוון התשס"ח (31 באוקטובר 2007) יקראו כאילו בסעיף קטן (א), בכל מקום, במקום "550,000" יבוא "850,000", ובכל מקום, במקום "682,020" יבוא "1,300,000".

(הוראת שעה) (תיקון מס' 2) תשס"ח-2007

(ב) (בוטל).

(הוראת שעה) (תיקון מס' 2) תשס"ח-2007

10. (בוטל).

(תיקון מס' 34) תשנ"ז-1997

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.

צירוף תקופות חכירה

(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)
תשס"א-2011
(תיקון מס' 72)
תשס"ב-201
(תיקון מס' 78)
תשס"ד-2014

(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):

(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)
תשס"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)
תשס"ב-2011
(תיקון מס' 78)
תשס"ד-2014

(ג1) הוראות סעיף קטן (ג) יחולו לעניין 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)
תשס"ד-2014

(ד) על תשלום מקדמה יחולו הוראות אלה:

(תיקון מס' 72)
תשס"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;

(3) (א) היתה המקדמה גבוהה מסכום המס שהמוכר חייב בו לפי שומה שנעשתה לפי הוראות סעיף 78(ב1) 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)
תשס"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.

(ו) (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 (ו).

(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 22(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;

(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) (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

(תיקון מס' 69)
תשע"א-2011

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 לתשלומו במועדו;

(תיקון מס' 89)
תשע"ז-2016

(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:

(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.

(תיקון מס' 83)
תשע"ו-2015

(1א1) בסעיף קטן זה, "יישוב מיעוטים" – יישוב ש-80% לפחות מתושביו אינם יהודים, לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

(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 (א1), 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 (א2), על אף המכירה הקודמת שאינה רשומה, ובלבד שהמנהל אישר כי הרוכש דיווח, לגבי כל מכירה קודמת שאינה רשומה, על פרטי הזכות 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).

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

(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984

(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"ז-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.

16. (א) בסעיף זה –

"אזור ישראלי" – כל אחד מאלה:

- (1) מי שרשום במרשם האוכלוסין בישראל או חייב להירשם בו;
- (א1) יחיד שהוא תושב ישראל;
- (ב1) מי שזכאי לעלות לישראל לפי חוק השבות, התש"י-1950, והוא תושב אזור;
- (2) חבר-בני-אדם שהוא תושב ישראל;
- "חבר בני אדם" – כהגדרתו בסעיף 1 לפקודה;
- "תושב אזור" – כהגדרתו בסעיף 3 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;

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

"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).

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

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

(ב) אזור 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

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

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

(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 האזרח הישראלי שעשה פעולה בחבר – כעושה פעולה באיגוד, ואת האזרח הישראלי הרוכש זכות בחבר – כרוכש זכות באיגוד מקרקעין.

(תיקון מס' 87)
תשס"ו-2016

(ו) (1) אזרח 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, וכחבותו של האזרח היא על פי סעיף קטן (ג) יופחת חלק יחסי מהסכום ששילם כאמור חבר-בני-האדם שהוא חבר בו;

(2) שילם אזרח 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 האזרח 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 שהאזרח הישראלי חייב בתשלומו 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 האזרח היא לפי סעיף קטן (ג) – חלקו היחסי של האזרח בסכום האגרה שחבר בני האדם שהוא חבר בו חייב בתשלומו; "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 האזרח 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 ההפקעה.

(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;

(תיקון מס' 15)
תשנ"ד-1984
(תיקון מס' 65)
תשס"ט-2009

(3א) 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;

(תיקון מס' 69)
תשע"א-2011

(4) (א) 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:

(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

(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);

ת"ט תשס"ה-2004

(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 בחשוון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) עד יום י' בטבת התשס"ז (31 בדצמבר 2006).

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

20. (בוטל).

(תיקון מס' 70)
תשע"א-2011

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

שווי הרכישה
(תיקון מס' 6)
תשל"ה-1975

(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.

(תיקון מס' 15)
תשנ"ד-1984

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.

שווי הרכישה במכירת
חלק בלתי מסויים

23. (בוטל).

(תיקון מס' 15)
תשנ"ד-1984

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) לעניין סעיף זה ולעניין סעיפים 25 ו-42, "מכירת חכירה" - כמשמעות כל מכירה במועד המכירה.
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.
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:
- (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 שנקבע 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.
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.
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.
- 29א. (בוטל).
- 29ב. (א) למונחים המופיעים בסעיף זה, שמשמעותם מפורשת בפרק חמישי 3, תהא המשמעות הנודעת להם בפרק האמור.
- (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
- שווי הרכישה במכירת חכירה (תיקון מס' 40) תשנ"ח-1997
- איסור כפל שווי רכישה (תיקון מס' 40) תשנ"ח-1997
- שווי הרכישה בהורשה (תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984
- שווי הרכישה במתנה שלא הוכרה לענין מס עזבון (תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984
- שווי הרכישה כשהמוכר הוא אפוטרופוס וכו' שווי רכישה ללא תמורה (תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984 (תיקון מס' 49) תשס"ב-2002
- (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005
- שווי הרכישה בחילוף זכויות במקרקעין - הוראת שעה (הוראת שעה) (מס' 2) תשס"ב-2002

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 מסויימים

31. (א) שווי הרכישה של זכות במקרקעין או של זכות באיגוד במקרקעין 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 במקרקעין 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)
תשנ"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

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

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.

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

(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984

(ח) (נמחקה);

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

(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 49ג 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 תשי"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.

(תיקון מס' 33)
תשנ"ו-1996

(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).

(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

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:

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

(1) כל ההוצאות שהוציא המוכר מיום הרכישה ועד ליום המכירה, לשם השבחתם של המקרקעין שהזכות בהם נמכרת; ולענין זה יראו כהוצאה גם שווייה 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;

(תיקון מס' 6)
תשל"ה-1975

(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;

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

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

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(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 על שם המוכר, וכן אגרה ששילם המוכר כאמור לפי חוק הרשויות המקומיות (אגרת 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 בעד;

(6) דמי תיווך ששילם המוכר בקשר למכירת הזכות במקרקעין, אך לא יותר מ-2% מהתמורה שקיבל בעד, 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)
תשמ"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;

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

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

(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;

(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; הוראות פסקת משנה זו יחולו, בשינויים המחויבים, גם לענין קרקע חקלאית חלופית, דירת מגורים חלופית וזכות למגורים בבית אבות, כמשמעותם בפרק חמישי 3;

(ד) אם הזכות היא יחידה מגורים חלופית, כהגדרתה בסעיף 49א – 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; הוראות פסקת משנה זו יחולו, בשינויים המחויבים, גם לענין יחידת מגורים חלופית או יחידה אחרת, שהתקבלה בתמורה ליחידה אחרת נמכרת, כאמור בסעיף 49כז.

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

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

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(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 ההלוואה כאמור בפסקה (א);

(3) ההלוואה אינה מקרוב; לענין 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.

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' 50)
תשס"ב-2002

(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:

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(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) הוצאות 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.

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

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

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

41. (בוטל).

(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984

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.

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

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

(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.

הוצאות שלא יותרו
(תיקון מס' 105)
תשפ"ה-2025

פרק חמישי: סכום המס

47. בפרק זה –

הגדרות
(תיקון מס' 6)
תשל"ה-1975
(תיקון מס' 70)
תשנ"א-2011

"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)
תשנ"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)
תשנ"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.

(תיקון מס' 12)
תשנ"ב-1982
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

"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:

(תיקון מס' 12)
תשנ"ב-1982
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

(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;

(תיקון מס' 35)
תשנ"ז-1997

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;

(תיקון מס' 35)
תשנ"ז-1997

(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;

ת"ט תשנ"ב-1982
ת"ט תשנ"ג-1982

(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;

(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

(3) ערך ההוצאות ששולמו לאחר יום המכירה;

(תיקון מס' 12)
תשנ"ב-1982

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

(תיקון מס' 25)
תשנ"ד-1994

"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' 12) תשנ"ב-1982
"שבח ריאלי" - השבח פחות הסכום האינפלציוני ;	(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002
"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' 72) תשנ"ב-2011
"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' 8) תש"ס-1980
"שנת מס" - תקופת שנים עשר חדשים שתחילתה באחד באפריל ;	
"הפסד במכירת זכות במקרקעין" - הסכום שבו עולה יתרת שווי הרכישה על שווי המכירה ;	(תיקון מס' 76) תשנ"ג-2013
"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" – לעניין 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' 64) תשס"ח-2008
48. (בוטל).	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 (תיקון מס' 42) תשנ"ח-1998 (תיקון מס' 50) תשס"ב-2002 (תיקון מס' 56) תשס"ה-2005 (תיקון מס' 72) תשנ"ב-2011 (תיקון מס' 72) תשנ"ב-2011
48א. (א) חבר-בני-אדם יהיה חייב במס על שבח ריאלי, בשיעור הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה.	
(ב) (1) יחיד יהיה חייב במס על שבח ריאלי כאמור בסעיף 121 לפקודה, בשיעור של עד 25% ;	
(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 ;	

(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)

(1ב) על אף האמור בסעיף קטן (ב)(1), במכירת זכות במקרקעין, למעט במכירת דירת מגורים מזכה שחלות לגבי מכירתה הוראות סעיפים קטנים (2ב) ו-(3ב), 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 (ב)(1) 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 (ב)(2) 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 (ב)(1), 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 (ב)(1);

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

(3) על אף האמור בסעיף קטן (2ב), 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 49(א)(2) או (3), לפי העניין, כדמי מכר של דירת מגורים מזכה ועל השבח הריאלי בשלה יחול הוראות סעיף קטן (2ב)(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 (ב)(1) או סעיף קטן (ב1), לפי העניין;

(3) בקביעת השבח הריאלי כאמור בפסקאות (1) ו-(2) יחולו הוראות סעיף 49(א)(4), בשינויים המחויבים.

בסעיף קטן זה, "זכויות לבנייה נוספת" ו"סכום שווי הדירה" – כהגדרתם בסעיף 49(א)(1).

(4) על אף האמור בסעיפים קטנים (2ב) ו-(3ב), 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 (2ב) ו-(3ב):

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

(2) 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 המס 2005 ועד לשנת המכירה, וזוהי על השיעור הקבוע בסעיפים קטנים (א) או (ב), יחויב השבח בשיעורים לפי הוראות סעיפים קטנים (א) או (ב), לפי הענין ;

(תיקון מס' 60)
תשס"ח-2008
(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, ייווסף 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 :

(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.

(1) (1) במכירת זכות במקרקעין שיום הרכישה שלה היה בתקופה שמיום התחילה עד יום כ"ו 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

(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' 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 שבה, 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, וחישוב המס ייעשה בהתחשב בשיעור המס הקבוע בסעיף קטן (ב), בשיעורי המס החלים על כלל הכנסתו החייבת של המוכר לפי הוראות הפקודה וביתרת נקודות הזיכוי שזכאי 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 מידיו ;
"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)
תשנ"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

(תיקון מס' 8)
תש"ס-1980

סעיף זה, יהיה המוכר חייב בתשלום הפרשי הצמדה וריבית כמשמעותם בסעיף 159א(א) לפקודת מס הכנסה על ההפרש שבין המס שחייב בו על פי פסקה זו לבין המס המגיע על פי סעיף זה לתקופה שמהמועד לתשלום המס על פי חוק זה ועד ליום התשלום.

148. (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.

48. (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)3א, (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 (א1), לפי הענין - 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, זולת 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),

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

(תיקון מס' 51)
תשס"ב-2002

(ד)3א, (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 יעלה על 25% - לענין חבר-בני-אדם ולא יעלה על השיעור האמור בסעיף 48א(ב)1 או (א)1, לפי הענין - לענין יחיד ;

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

(3) על שבח שחלות לגביו הוראות סעיף 48א(ג) או (ד), או סעיף 48א(ב)1, יחולו הוראות סעיפים 91ג, (ד)3א, (ה) ו-ז 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)1 לפי הענין ;

(תיקון מס' 51)
תשס"ב-2002

(4) על שבח שחלות לגביו הוראות סעיף 48א(ד) או 48א(א), יחולו הוראות סעיפים 91ג, (ד)3א, (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 מזכה

(תיקון מס' 34)
תשנ"ז-1997

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

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 :

הגדרה וחוקה
(תיקון מס' 8)
תש"ס-1980

(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 זוג, 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

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

הגשת ההצהרה לפי סעיף 73, לפטור ממס במכירתה; לעניין 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.

(א1) על אף האמור בסעיף 49ב, עלה סכום שווי המכירה על 5,008,000 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 המתנייח לזכות זו למלוא שווי המכירה, ובהתאם לכך ייוחסו גם הניכויים והתוספות; הסכום הנקוב בסעיף קטן זה יתואם בתחילת כל שנת מס, למעט בשנות המס 2025 עד 2027, לפי שיעור עליית המדד, לעומת המדד שפורסם לאחרונה לפני יום כ"ב בטבת התשפ"ז (1 בינואר 2027), ויעוגל ל-1,000 השקלים החדשים הקרובים.

(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013
(תיקון מס' 104)
תשפ"ה-2024

(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)
תשע"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

(1) (נמחקה);

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

(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);

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

(4) – (נמחקה);

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

(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.

(א) בפסקה זו –

(תיקון מס' 46)
תש"ס-2000

(6) "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 כדן 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 49ב(2), יראו את הדירה הנמכרת כדירת המגורים היחידה שבבעלות המוכר גם אם יש לו, בנוסף על הדירה הנמכרת, דירת מגורים שנתקיים לגביה אחד מאלה:

(1) היא נרכשה כתחליף לדירה הנמכרת ב-24 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 49ב(5)(א) ו-(ב).

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

49ד. לענין סעיף 49ב(2) 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.

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

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 2,252,000 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 (א1), (2) ו-(4), וסכום השווי של הדירה הראשונה והדירה הנוספת, יחד, לא עלה על 3,746,000 שקלים חדשים, יהיה המוכר זכאי לפטור ממס במכירה של הדירה הראשונה, על סכום השווי להפרש שבין 2,252,000 שקלים חדשים לבין סכום השווי של הדירה הנוספת; את יתרת סכום השווי של הדירה הראשונה יראו

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

(תיקון מס' 104) תשפ"ה-2024

(תיקון מס' 76) תשע"ג-2013
(תיקון מס' 104) תשפ"ה-2024

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.

(2א) הסכומים הנקובים בסעיף זה יתואמו בתחילת כל שנת מס, למעט בשנות המס 2025 עד 2027, לפי שיעור עליית המדד, לעומת המדד שפורסם לאחרונה לפני יום כ"ב בטבת התשפ"ז (1 בינואר 2027) ויעוגלו ל-1,000 השקלים החדשים הקרובים.

(תיקון מס' 44)
תשנ"ט-1999
(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013
(תיקון מס' 104)
תשפ"ה-2024

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

(תיקון מס' 44)
תשנ"ט-1999

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

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

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

(2) אם הדירה שימשה דרך קבע למגוריו של המוכר – עד שיחלפו, מיום שהחל לגור בה דרך קבע בהיותו בעלה – שלוש שנים.

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

(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 –

(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.

149. (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 449 ו-449ב, בשל סכום שווי המכירה, עד לסכום שיש לצפות לו ממכירתה של הדירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, ללא הזכויות לבניה הנוספת כאמור (להלן – סכום שווי הדירה);

כשהמחיר מושפע
מהאפשרויות לתוספת
בניה
(תיקון מס' 8)
תש"ס-1980
(תיקון מס' 36)
תשנ"ז-1997
(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013

(2) היה סכום שווי הדירה כאמור בפסקה (1) נמוך מ-2,428,100 שקלים חדשים יהא המוכר זכאי לפטור נוסף בשל הזכויות לבניה הנוספת כאמור, בסכום שווי הדירה או בסכום ההפרש שבין 2,428,100 שקלים חדשים לבין סכום שווי הדירה, לפי הנמוך;

(תיקון מס' 104)
תשפ"ה-2024

(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-607,000 שקלים חדשים;

(תיקון מס' 104)
תשפ"ה-2024

(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, למעט בשנות המס 2025 עד 2027, 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 –

(תיקון מס' 104)
תשפ"ה-2024

"המדד" – כהגדרתו בסעיף 9(ג2);

"המדד הבסיסי" – המדד שיפורסם ביום ז' בשבט התשפ"ז (15 בינואר 2027).

(1א) על אף הוראות סעיף קטן (א), במכירת חלק מדירת מגורים מזכה,

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

יקראו כל אחד מהסכומים הנקובים בסעיף קטן (א)(2) ו-(3), באופן יחסי, בהתאם לחלקו של המוכר בדירת המגורים המזכה.

(ב) הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(1א) יחולו גם במכירת משק חקלאי הכולל את דירת מגוריו של המוכר, כאשר לא ניתן למכור את הדירה בנפרד.

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

149. תשלומי איזון כמשמעותם בסעיף 71(ב)(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

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

כללים למגורי קבע
(תיקון מס' 8)
תש"ס-1980

49ט. (בוטל).

(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984

פרק חמישי 2: אופציה במקרקעין

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

49י. (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;

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(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;

"התקופה הקובעת" - (נמחקה);

(תיקון מס' 58)
תשס"ז-2007

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

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

(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.

(תיקון מס' 61)
תשס"ח-2008

(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, ייוספו לשווי המכירה סכומים ששילם רוכש הזכות במקרקעין בעבור רכישת האופציה.

(תיקון מס' 61)
החוק
2008-ה
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

149. 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

49א. (א) בפרק זה -

"מבנה עסקי" - מבנה שאינו מלאי עסקי, ושמתיקיים 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;

"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 בחשוון 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

(תיקון מס' 58)
חוק מס' 2007-58
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";

"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.

149א. (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 149א(ג), בשינויים המחויבים;

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(2) עלה שווי הקרקע החקלאית החלופית על שווי המכירה של

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

הקרקע החקלאית הנמכרת - יחולו הוראות סעיף 49א(ד), בשינויים המחויבים.

(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; לענין 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, 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.

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

(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.

(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;

הודעה תשס"ג-2003

(2) הסכום האמור בפסקה (1) יתואם לפי הוראת סעיף 49א(א)(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.

49ד. (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;

שליטת 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 49יב (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.

49טז1. מכירת דירת המגורים הנמכרת בפטור ממס לפי סעיף 49יב או 49 יג, לא תיחשב, לענין סעיף 49ב(1), כמכירה פטורה ממס.

אי-שליטת פטור
לדירת מגורים מזכה
(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; "יזם" – כל אחד מאלה:

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

(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
(תיקון מס' 88)
תשע"ו-2016
(תיקון מס' 94)
תשע"ח-2018

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

"קשיש" – כל אחד מאלה:

(תיקון מס' 100)
תשפ"ג-2023

(1) מי שבמועד שבו נחתם הסכם מכירה ראשון כאמור בסעיף 49כא 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:

(א) במועד שבו נחתם הסכם מכירה ראשון כאמור בסעיף 49כא על ידי אחד מבעלי הדירות בבית המשותף מלאו לו 70 שנים, ובאותו מועד הוא התגורר ביחידת המגורים הנמכרת שנתיים רצופות לפחות;

(ב) הוא נזקק לשירותי סיעוד; לענין 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 בינוי, 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 בבניין 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 בינוי – 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)
תשנ"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 שוויה 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)
תשנ"ח-2018
(תיקון מס' 94)
תשנ"ח-2018

(2א) קשיש המוכר לזום 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 ושיפוצו ;
- (5) תשלום לכיסוי הוצאות הכרוכות בשירותי בנייה כפי שיקבע המנהל ;
- (2) המוכר לזם 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 לזם 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 לזם 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 49.
- 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),

(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

לחילוף דירת המגורים החלופית;

(ב) זכות למגורים בבית אבות כהגדרתה בסעיף 49(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 49(ב);

(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.

49כב2. (א) מכירה ליזם של זכות ביחידת מגורים חלופית שקיבל קשיש, בעסקה כאמור בסעיף 49(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 נקלטה במוסד התכנון המוסמך לפי חוק התכנון והבנייה, ושהתקיימו התנאים הקבועים בסעיף 49כב1(ב)(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 49כב1(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 49(ג), ובלבד שבכספי התמורה, כולם או חלקם, הוא רכש זכות למגורים בבית אבות כאמור בפסקה (2)(ב) של סעיף 49כב1(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 49כב1(א), 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 49כב1(א)(2), 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 רכישתה, 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 –

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

"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 40(ג), וההגדרה "יתרת שווי רכישתה" שבסעיף 47 כמשמעותה לעניין זכות חלופית.

(תיקון מס' 96)
תשפ"ב-2021

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

פטור ממס רכישת
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

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.

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

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

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

הוראות חוק זה החלות על זכות במקרקעין.

(ג) על אף הוראות סעיף 49כא, לענין 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 9(ב) שהיא הקצאה כהגדרתה בהכרזה "פעולה באיגוד" בסעיף 1, לענין 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.

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), 49כב ו-49כב2, יחול, בשינויים המחויבים, גם לגבי מכירה ליזם 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) לענין מס רכישה או כדירת מגורים לענין מס שבת, לפי הענין.

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 היתנן.

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

49לכ. בפרק זה –

הגדרות
(תיקון מס' 62)
תשס"ח-2008

(תיקון מס' 74)
תשע"ב-2012

"אזור מוטב" – אזור שמתקיים בו אחד מאלה:

(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 הוראות תכנית החיזוק בדרך של הריסה, ולמעט זכויות בנייה מכוח תכנית אחרת;

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

"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;

(תיקון מס' 100)
תשפ"ג-2023

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

"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;

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

(תיקון מס' 100)
תשפ"ג-2023

(3) התקנת מעלית במבנה;

(4) עיצוב המבנה ושיפוץ;

(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.

49לכ. על אף האמור בחוק זה, היתה המכירה של הזכות הנמכרת לפי סעיף 49לג או 49לד, 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 49לכ:

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.

חובת הודעה ודיווח
(תיקון מס' 68)
תשע"א-2010
(תיקון מס' 74)
תשע"ב-2012

149ל30. (א) המוכר יודיע למנהל על הסכם למכירה כאמור בסעיף 149ל30 בתוך 30 ימים מיום ההסכם, על גבי טופס שקבע המנהל.

(ב) לעניין הצהרה על מכירת הזכות הנמכרת לפי סעיף 149לג1, לפי העניין, יחולו הוראות חוק זה מיום המכירה כמשמעותו בסעיף 149ל30.

149ל30. (א) בסעיף זה –

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

"יום המכירה", של העסקה המקורית – כמשמעותו בסעיף 149ל30;

"יזם" – מי שרוכש זכות נמכרת כמשמעותה בסעיפים 149לג1 או 149לג1, לפי העניין, במבנה לשם חיזוק המבנה בהתאם לתוכנית החיזוק או לשם הריסת המבנה בהתאם לתוכנית החיזוק בדרך של הריסה, רוכש באותו המבנה זכות נמכרת;

"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 149לג1 או 149לג1, המותנית בתנאי מתלה.

(ב) החל מיום ההסכם למכירת זכות נמכרת ליזם כאמור לפי סעיפים 149לג1 או 149לג1, 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 יזם ממשיך בתקופה שמיים הסכם המכירה של העסקה המקורית ועד לפני יום המכירה של העסקה המקורית, ינוכה משווי המכירה של אותה הזכות, שווי התמורות שהיזם 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 יזם ממשיך בתקופה שמיים 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.

149לג1. (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:

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

(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.

(תיקון מס' 96)
תשפ"א-2021

149לג1. (א) מכירת זכות במקרקעין שהתמורה המשתלמת בעדה מושפעת מזכויות בניה לפי תכנית החיזוק בדרך של הריסה (בסעיף זה – הזכות הנמכרת), תהיה פטורה ממס, ובלבד שהתקיימו שניים אלה:

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

(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.

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

(תיקון מס' 96)
תשפ"ג-2021

(ג) (1) 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;

(תיקון מס' 100)
תשפ"ג-2023

(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 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.

(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 49כב(א)(3), בשינויים המחויבים; קיבל מוכר מוטב גם תמורה כספית הפטורה ממס לפי סעיף קטן זה, יחולו על התמורה הכספית הנוספת הוראות סעיף 49כג(7), בשינויים המחויבים; בסעיף קטן זה, "מוכר מוטב" – קשיש או מי שיחידת המגורים במתחם היא דירתו היחידה כמשמעותה לעניין פטור ממס לפי סעיף 49בז(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 49כב(ג), בשינויים המחויבים.

(תיקון מס' 100)
תשפ"ג-2023

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

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

(2) במכירת זכות בדירת מגורים חלופית 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.

(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 49כב(ב), בשינויים המחויבים; הוראות סעיפים 49כב(ג) ו-49כב(ד) יחולו בשינויים המחויבים, ועל דירת מגורים הנרכשת על ידי הקשיש יחולו הוראות סעיף 49כד, 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 49כב(א) בשינויים המחויבים, והוראות סעיף 49כב(ב) ו-49כב(ג) יחולו, בשינויים המחויבים; הוראות פסקה זו יחולו גם לגבי מוכר שאינו קשיש אך הוא או בן זוגו נזקק לשירותי סיעוד כמשמעותם בסעיף 49ג(ב), ובלבד שהתקיימו התנאים שבסעיף 49כב(ג), 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:

- (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.

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.

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.

49לח. הוראות פרק זה יחולו על מכירת זכות נמכרת לפי סעיף 49לג שנעשתה בתקופה שמיום ט' באייר התשס"ה (18 במאי 2005) ועד יום ט' בטבת התשצ"ג (31 בדצמבר 2033) ולעניין מכירת זכות נמכרת לפי סעיף 49לג – 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

(תיקון מס' 63)
תשס"ח-2008

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;

הגדרות
(תיקון מס' 63)
תשס"ח-2008

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 49לח;

"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:

פסוק ממש בהעברת
מפעל לאזור מוטב
(תיקון מס' 63)
תשס"ח-2008

(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 רכישת הזכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל באזור מוטב;

(3) המפעל הנמכר שימש בייצור הכנסה לפי סעיף 12(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.

49לט. 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 שישמש 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.

הסכום הפטור
(תיקון מס' 63)
תשס"ח-2008

49מ. יראו את יתרת סכום שווי המכירה של הזכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל נמכר לאחר הפחתת הסכום הפטור ממס לפי סעיף 49לט, 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.

ייוחס ניכויים
(תיקון מס' 63)
תשס"ח-2008

49מא. (א) מוכר זכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל נמכר, שהוראות פרק זה חלות עליו, חייב בתשלום מס כל עוד לא התקיימו כל התנאים המזכרים בפטור ממס לפי פרק זה (בפרק זה – התנאים המזכרים בפטור).

החזר מס ודחיית מס
(תיקון מס' 63)
תשס"ח-2008

(ב) התקיימו כל התנאים המזכרים 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 לדחות את תשלום המס, כולו או חלקו, אם המוכר המציא ערובה, בדרך ובתנאים שקבע המנהל, להבטחת התשלום האמור.

(ד) התקיימו כל התנאים המזכרים בפטור לאחר מועד המכירה ולאחר שחלפו ארבע שנים מיום שנעשתה השומה, תתקן השומה, על אף האמור בסעיף 85.

49מב. התקיימו לגבי מכירת זכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל נמכר התנאים המזכרים 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.

שלילת פטור נוסף
(תיקון מס' 63)
תשס"ח-2008

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 49לח 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

(תיקון מס' 8)
תש"ס-1980

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 שימצא למנהל אישור בדרך שתיקבע בתקנות, כי הריווח מאותה מכירה או מאותה פעולה באיגוד נתון לשומה לפי פקודת מס הכנסה.

מכירה החייבת במס
הכנסה
(תיקון מס' 1)
תשכ"ה-1965
(תיקון מס' 1)
תשכ"ה-1965

המנהל רשאי להתנות מתן האישור בתשלום מס הכנסה המגיע מאותו אדם, או במתן ערובה כדי הנחת דעתו של פקיד השומה להבטחת תשלום מס ההכנסה; 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.

(תיקון מס' 3)
תשכ"ח-1968

(ג) (בוטל).

(תיקון מס' 8)
תש"ס-1980

51. בהסכם למכור זכות במקרקעין ישולם המס במועד שנקבע לפי סעיף 91 או בהתקיים אחת מאלה, לפי המאוחר:

הסכם למכירה
(תיקון מס' 8)
תש"ס-1980

(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;

(תיקון מס' 70)
תשע"א-2011

(3) המתחייב נתן יפוי כוח בלתי חוזר לקונה או לאדם אחר לרשום זכות במקרקעין על שם הקונה או לפקודתו.

(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984

52. בהסכם לעשות פעולה באיגוד מקרקעין ישולם המס במועד שנקבע לפי סעיף 91 או בהתקיים אחת מאלה, לפי המאוחר:

הסכם לעשות פעולה
(תיקון מס' 8)
תש"ס-1980

(1) לרוכש את הזכות באיגוד הזכות לתפוס את מקרקעי האיגוד או חלק מהם או זכות להורות לאיגוד למסור את המקרקעין או חלק מהם למי שיראה;

(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 רכישה ו-40% מהמחיר לעניין מס שבח, או העמיד לפקודתו את הסכום האמור;

(תיקון מס' 70)
תשע"א-2011

(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 והחזרת 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)
תשמ"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 היו בידי המוסד במשך תקופה של שנה לפחות, ושימשו במישרין את המוסד במשך תקופה של 80% לפחות מהתקופה שהזכות במקרקעין היתה בידיו - תהא פטורה ממס;

(2) אם המקרקעין שהזכות בהם נמכרת שימשו במישרין את המוסד במשך תקופה קצרה מ- 80% מהתקופה שהזכות במקרקעין היתה בידיו המוסד, או שלא שימשו אותו כלל -

(א) כשהזכות במקרקעין היתה בידיו 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 בידיו;

(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 השניה 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 האוצר 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.

מתנות לקרובים
(תיקון מס' 26)
תשנ"ד-1994
(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013

(ב) (בוטל).

(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013

63. ויתור על זכות ללא תמורה - פטור ממס.

64. הפקעה של זכות במקרקעין, שתמורתה ניתנה כפיצוי רק זכות במקרקעין - תהא פטורה ממס.

פטור על ויתור וללא תמורה
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 בהחלפות 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 למתדיישים

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
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(1) לא שולם סכום הפרש בכסף או בשווה כסף (להלן - סכום הפרש) - פטורה המכירה ממס;

(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

פטור בהחלפת מקרקעין בין חברי אגודה להתיישבות חקלאית

על פי החלטת האגודה, אם אישר 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.

פטור מותנה למכירות מסוימות לאיגודים (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

70. (א) מכירת זכות במקרקעין לאיגוד על ידי בעלי זכויות באותו איגוד בתמורה להקצאה בלבד, באותו איגוד תהיה פטורה ממס אם -

(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 (תיקון מס' 39) תשנ"ז-1997

(4) ייעודה של הזכות במקרקעין לא שונה למלאי עסקי בעת המכירה לאיגוד ;

(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

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

1.

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 (תיקון מס' 39) תשנ"ז-1997

(5) ייעודה של הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד לא שונה למלאי עסקי, בעת המכירה או הקניה, לפי הענין ;

(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.

רווח נוסף בפירוק
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

71א. (א) הועברה זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין בפטור ממס לפי הוראות סעיף 71, 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 לידי.

(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.

(תיקון מס' 56)
תשס"ה-2005

(ג) שיעור המס שיחול על הרווח הנוסף הוא השיעור שהיה חל אילו היה הרווח הנוסף מתקבל כדידינד לפי סעיפים 125ב(1) או (2) או 126ב(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 93א(3) 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.

פטור לרשות הפתוח
וכו'

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 153 שבו, או לפי חוק מס הכנסה (עידוד להשקעת 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.

שלילת פטור לדירה
בבנין להשכרה
(תיקון מס' 20)
תשנ"ב-1992
(תיקון מס' 33)
תשנ"ו-1996
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

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 -

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 כדידידנך מיד לפני תחילת הפירוק, לפי הגבוה מביניהם, והכל בתוספת הפרשי הצמדה וריבית, עד ליום התשלום בפועל.

פרק שישי 1: מס מכירה (בוטל)

(תיקון מס' 61)
תשס"ח-2008

72ג. עד 72א. (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.

(תיקון מס' 92)
תשע"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 בידיעת 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' 70)
תשע"א-2011

(1ד) הוראות סעיפים קטנים (א) עד (3), (ג) עד (1), ו-(ד), יחולו על המדינה.

(תיקון מס' 70)
תשע"א-2011

(ה) כל הרושם לפי דין פעולה באיגוד מקרקעין או זכות באיגוד, יודיע למנהל על כל פעולה או זכות שרשם, תוך שלושים יום מיום הרישום.

(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
המותנית 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;

הגשה באופן מקוון (תיקון מס' 76) תשע"ג-2013 (תיקון מס' 84) תשע"ו-2015 (תיקון מס' 101) תשפ"ג-2023

"חוק חתימה אלקטרונית" – חוק חתימה אלקטרונית, התשס"א-2001;
"מסר אלקטרוני" – כהגדרתו בחוק חתימה אלקטרונית.

(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:
(1) הליכי הזיהוי לצורך ההגשה;
(2) אופן ההגשה;
(3) הארכת מועד ההגשה;
(4) הטפסים והמסרים האלקטרוניים שיש להשתמש בהם לצורך ההגשה.

(תיקון מס' 84) תשע"ו-2015

(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

הנמקה במיטב השפיטה ומתן זכות טיעון (תיקון מס' 70) תשע"א-2011

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.

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)
תשנ"א-2011

83. (בוטל).

(תיקון מס' 70)
תשנ"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 לראותן כבלתי נאותות אפילו אינן נוגדות את החוק.

סמכות להתעלם
מעסקאות מסוימות
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

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

(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.

(תיקון מס' 70)
תשנ"א-2011

85א. התקיימו התנאים המוזכרים 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 ולעניין 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.

87. 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.

89. (א) שר המשפטים ימנה לענין סעיף 88 ועדות ערר של שלושה כל אחת והם: שופט שיהא יושב ראש הועדה, ושני חברים שלפחות אחד מהם הוא נציג הציבור.

ועדת ערר
(תיקון מס' 19)
תשנ"ב-1992

(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 72 ח 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

90. 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

תשלום לאחר הודעה
על סכום מס
(תיקון מס' 70)
תשנ"א-2011

ההודעה לפי סעיף 76.

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)
תשע"א-2011
(תיקון מס' 70)
תשע"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.

(תיקון מס' 70)
תשע"א-2011

(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.

(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)
תשע"א-2011

(ג) מס ששילם המוכר לפי סעיף 16 ינוכה מן המס שחייבים בתשלומם 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 הדחיה 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

(ב) לשם גבייה לפי הוראות סעיף קטן (א), רשאי המנהל לעקל בהתאם להוראות סעיף 15(1) לפקודת המסים (גביה) גם רכב של החייב החונה ברשות הרבים, ובלבד שמתקיים המפורט להלן, לפי העניין:

(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984
(תיקון מס' 79)
תשע"ד-2014
(תיקון מס' 79)
תשע"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 (גביה);

(ב) המנהל עשה מאמץ ממשי להודיע, סמוך לפני העיקול, לחייב, ואם הוא תאגיד – למי שנוהג דרך קבע ברכב, לבא כוחו של החייב או למשרד הרשום 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 מאונס

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, ייווספו, 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
(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 78(א), אינו עולה על 10%.

(ג) המנהל רשאי, אם ראה סיבה מספקת לכך, לפטור אדם מתשלום

(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984

הפרשי ההצמדה והריבית, כולם או מקצתם.

(ד) (בוטל).

(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.

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

94א. (א) לא הגיש אדם הצהרה או הודעה במועד שנקבע בסעיפים כמפורט להלן, יוטל עליו, בעד כל שבועיים של פיגור, קנס בסכום כמפורט להלן:

(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.

קנס על אי-הגשת
הצהרה או הודעה
(תיקון מס' 70)
תשנ"א-2011

94ב. (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.

(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.

קנס על פיגור בתשלום
(תיקון מס' 8)
תש"ס-1980

94ג. המנהל רשאי, אם ראה סיבה מספקת לכך, לפטור אדם מתשלום הקנס שלפי סעיף 94א, כולו או מקצתו.

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 –

(1) דין מס שנוכה במקור לפי סעיף 164 לפקודה ולא קוזז לפי סעיף 177 לפקודה, דין החזר מס שקוזז 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;

(2) "חוב מס" – סך כל הסכומים מכל סוגי החיוב שחייב אדם עקב מכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד מקרקעין;

(3) "סוגי חיוב" – כל אחד מאלה: מס שבת, מס רכישה, הפרשי הצמדה וריבית.

טמכות המנהל לפטור
מתשלום קנס
(תיקון מס' 8)
תש"ס-1980
(תיקון מס' 70)
תשנ"א-2011
זקיפת תשלומים
(תיקון מס' 14)
תשמ"ד-1984

(תיקון מס' 76)
תשנ"ג-2013

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

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 72 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.

(1ב) נישום שלגביו נקבע גירעון בסכום העולה על 500 אלף שקלים חדשים לשנה, והגירעון האמור עולה על 50% מהמס שהנישום חייב בו, רשאי המנהל להטיל עליו קנס בשיעור של 30% מסכום הגירעון אם הגירעון נובע בשל אחד או

קנס על גרעון
(תיקון מס' 27)
תשנ"ה-1994
(תיקון מס' 45)
תשנ"ט-1999

(תיקון מס' 76)
תשנ"ג-2013

יותר מאלה :

- (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 158 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.
- (2ב) הוטל קנס כאמור בסעיף קטן (ב1), לא יוטל בשל אותו גירעון קנס לפי סעיפים קטנים (א) או (ב).
- (3ב) הוגש כתב אישום נגד הנישום בשל אחת העילות המנויות בסעיפים קטנים (א) עד (ב1), לא יחויב בשל אותו מעשה בקנס על הגירעון, ואם שילם קנס על הגירעון – יוחזר לו סכום הקנס ששילם, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כהגדרתם בסעיף 159א(א) לפקודה מיום תשלומם עד יום החזרתו.
- (ג) בסעיף זה, "גירעון" – 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.
- (ג1) 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 74ד.
- (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 74ד שאין לגביו עוד זכות להשגה, לערר או לערער.
- (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, לפי העניין, 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 לערר, בתוך 30 ימים מיום שנמסרה, לפני ועדת הערר כמשמעותה בסעיף 89.

95ב. 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 –

בקשה לרשם לענייני המרכז להטלת הגבלות (תיקון מס' 80) תשע"ד-2014 ת"ט תשע"ה-2014

סמכות לדרוש מסמכים וידיעות ולהיכנס

(1) לדרוש מכל אדם, שהמנהל סבור שיש בידו מסמכים, שימסור לו תוך זמן שייקבע בדרישה, כל הסכם, תעודת קנין, פנקסים, פנקסי רישום, חשבוניות, 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 להסמיק אנשים העובדים בביצוע חוק זה, לערוך חקירות או חיפושים לשם גילוי של עבירות על חוק זה, ואדם שהוסמך כראוי יהיה רשאי –

חקירות וחיפושים

(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 72ח, 73(א), (ב) ו-(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.

עבירות ועונשים
(תיקון מס' 45)
תשנ"ט-1999
(תיקון מס' 52)
תשס"ג-2003

(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.

(תיקון מס' 52)
תשס"ג-2003

(1ב) מי שהשמיד או הסתיר מסמכים שיש להם ערך לענין חישוב השומה, דינו – מאסר שנה או קנס כאמור בסעיף 61(א)(2) לחוק העונשין.

(תיקון מס' 52)
תשס"ג-2003

(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.

(תיקון מס' 52)
תשס"ג-2003

(1ג) מי שסייע לאחר לערוך הצהרה, ידיעה או הודעה לצורך חוק זה, ביודעין שאינן נכונות, או שהתייצב כמיופה כוח של אחד ומסר הצהרה, ידיעה או הודעה כאמור, ביודעין שאינן נכונות, דינו – כמי שמסר את ההצהרה, הידיעה או ההודעה בניגוד לסעיף קטן (ג).

(תיקון מס' 52)
תשס"ג-2003

(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:

(תיקון מס' 52)
תשס"ג-2003

(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.

(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

(תיקון מס' 52)
תשס"ג-2003

העונשין.

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 יחידי 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 להחזירם 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) תשנ"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 כזיכוי 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 האוצר התיר לגלותה לו.

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 יכללו 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.

(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.

106. חברת שיכון ששר האוצר קבעה בצו לענין סעיף זה - והמורשה, באופן ישיר

הסכמה על ידי חברת שיכון

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

(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.

אצילת סמכויות
(תיקון מס' 70)
תשע"א-2011

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

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

ביצוע ותקנות
(תיקון מס' 118)
תש"ן-1990
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

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 כהגדרתה בסעיף 47, אלא ייוספו לשווי המכירה כשהם מתואמים מתום שנת המס שבה הופחתו ועד מועד המכירה.

(תיקון מס' 18)
תשנ"ו-1990

(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.

(תיקון מס' 45)
תשנ"ט-1999
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

(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' 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 רכישתה התאריך שבו רכש את הזכות במקרקעין.

118. איגוד מקרקעין שפסקאות (1), (2) ו-(3) לסעיף 7 דנים בו, ימסור למנהל תוך שלושה חדשים 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 חדשים 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 נאמנים

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.