



תוכן עניינים

2.....	טיוטת תקנות
2.....	א. שם התקנות המוצעות.....
2.....	ב. מטרת התקנות המוצעות והצורך בהן.....
2.....	ג. להלן נוסח טיוטת התקנות המוצעות:
3.....	טיוטת תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), (תיקון), התשפ"ד-2024.....
3.....	1. תיקון תקנה 12.....
3.....	2. הוספת תקנה 12א.....
4.....	3. תחולה.....
5.....	דברי הסבר.....

טיוטת תקנות

א. שם התקנות המוצעות

תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), (תיקון), התשפ"ד-2024

ב. מטרת התקנות המוצעות והצורך בהן

סעיף 9(א) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן – **חוק מיסוי מקרקעין**), קובע כי במכירת זכות במקרקעין היא הרוכש חייב במס רכישה. ככלל, בזכויות במקרקעין שאינם דירת מגורים, שיעור מס הרכישה קבוע בתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה-1974 (להלן – **התקנות העיקריות**). בדירות מגורים, לפי סעיפים 9(ג) ו-9(ו) לחוק מיסוי מקרקעין, שיעור המס מדורג וגובה המס נקבע בהתאם לשווי המכירה. כאשר לפי הסעיפים האמורים, שיעורי מס הרכישה נמוכים יותר בעת רכישת דירה יחידה או ברכישת דירת מגורים בעלת מאפיינים דומים לדירה יחידה.

נוסף על האמור, בתקנות העיקריות קבועים מספר פטורים, הנחות והקלות ממס רכישה. בתקנה 12 לתקנות העיקריות (להלן – **תקנה 12**) נקבעה הנחה ממס רכישה לעולה. לפי התקנה, עולה הרוכש זכות במקרקעין בשנה שקדמה לכניסתו לישראל ועד ל-7 שנים לאחר כניסתו, ישלם מס רכישה כדלהלן:

- שיעור מס של 0.5% עד למדרגה הראשונה (כ-2 מיליון שקלים חדשים).
 - שיעור מס של 5% מעל המדרגה הראשונה.
- עולה זכאי לפטור פעם אחת לגבי רכישת דירה למגוריו ופעם אחת לגבי רכישת עסק בו הוא או קרובו עובד.

עם זאת, ההסדר הקבוע היום בתקנות איננו ההסדר המיטבי. ראשית, באם העולה זכאי להנחת המס הקבועה בתקנה 12 והדירה שהוא רוכש היא דירתו היחידה, במקרים רבים שיעורי מס הרכישה המוטבים לדירה יחידה נמוכים משיעור המס המוטב לפי תקנה 12, ובמקרים אלה אין בתקנה כל תועלת לעולה אשר רוכש את דירת מגוריו בישראל.

שנית, במקרים שבהם עולה חדש מרובה דירות, והוא רוכש דירת מגורים שאיננה דירתו היחידה, הוא זכאי לקבל את ההנחה מהמס לפי תקנה 12, והוא זכאי לשלם שיעורי מס נמוכים מאוד ברכישת הדירה, זאת למרות שמצבו דומה למצבו של אדם אחר הרוכש דירת מגורים נוספת, ובניגוד למדיניות הממשלתית להגדלת נטל מס הרכישה על משקיעים במטרה להביא לירידת מחירי הדיור.

בכדי לטייב את הטבת המס הניתנת לעולה, ולצורך המשך עידוד עלייה, מוצע, מחד, להגדיל באופן משמעותי את ההטבה לעולה שרוכש דירה יחידה, אך מאידך, להשוות את מצבו של עולה אשר רוכש זכות במקרקעין שאיננה דירתו היחידה למצבו של כל רוכש אחר הרוכש זכות כאמור.

ג. להלן נוסח טיוטת התקנות המוצעות:

טיוטת תקנות מטעם משרד האוצר:

טיוטת תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), (תיקון), התשפ"ד-2024

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 9 ו-115 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, ובאישור ועדת הכספים של הכנסת, אני מתקין תקנות אלה:

1. תיקון תקנה 12 בתקנה 12 לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה-1974 (להלן – התקנות העיקריות) –

(1) בכותרת התקנה, אחרי "לעולה" יבוא "ברכישת בית עסק";

(2) בתקנת משנה (א)(1), אחרי "בתקנה זו" יבוא "ובתקנה 12א";

(3) בתקנת משנה (ב) במקום הסיפה החל במילים "או בשירות לאומי כהגדרתו בחוק שירות לאומי, התשי"ג-1953; " יבוא "או בשירות אזרחי כהגדרתו בחוק שירות אזרחי, התשע"ז-2017; החיוב במס רכישה לפי תקנת משנה זו יחול רק על מכירת זכות במקרקעין שהיא בית עסק, לרבות משק חקלאי, על מנת שישמש לעסק שהעולה או קרובו עובד בו";

(4) במקום תקנת משנה (ד) יבוא:

"(ד) חיוב במס רכישה לפי תקנה זו לא יינתן לעולה אלא פעם אחת; "

(5) תקנת משנה (ה) – תימחק.

2. הוספת תקנה 12א אחרי תקנה 12 לתקנות העיקריות יבוא:

"פטור לעולה 12א (א) על אף האמור בסעיף 9(ג1) לחוק, במכירת זכות במקרקעין, שהם בניין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים, לעולה שהתקיים לגביו האמור בפסקה (א) שבסעיף 9(ג1)2 לחוק, ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן, ובלבד שרכש אותה העולה בתוך התקופה הקבועה בתקנה 12(ב) –

(1) אם שווי הזכות הנמכרת הוא עד 2,500,000 שקלים חדשים, ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כמפורט להלן -

(א) על חלק השווי שעד לסכום הנקוב בסעיף 9(ג1)(א)(3) לחוק - לא ישולם מס;

(ב) על חלק השווי העולה על הסכום האמור בפסקת משנה (א) ועד לסכום 2,500,000 שקלים חדשים - 0.5%;

(2) אם שווי הזכות הנמכרת הוא בין 2,500,000 ועד 4,000,000 שקלים חדשים - ישולם מס רכישה בשיעור 0.5%;

(3) אם שווי הזכות הנמכרת עולה על 4,000,000 שקלים חדשים - ישולם מס רכישה כקבוע בסעיף 9(ג1)(א)(3) לחוק.

(ב) חיוב במס רכישה לפי תקנה זו לא יינתן לעולה אלא פעם אחת;

(ג) הסכום הנקוב בתקנה זו יעודכן בהתאם לסעיף 9(ג2) לחוק; לענין תקנה זו, "המדד הבסיסי" - המדד שפורסם ביום ה' באדר ב' התשפ"ד (15 במרץ 2024).

3. (א) תקנות אלה יחולו על מכירת זכות במקרקעין ביום תחילתן של תקנות אלה או לאחריו.

(ב) על אף האמור בתקנת משנה (א), עולה שיום עלייתו לישראל הייתה לפני תחילתן של תקנות אלה רשאי לבחור שיחולו לגביו הוראות תקנה 12 לתקנות העיקריות כנוסחה לפני תיקונה בתקנות אלה;

(ג) תקנה 12א כנוסחה בתקנות אלה לא תחול על עולה אשר רכש דירת מגורים ברכישה שחלו לגביה הוראות תקנה 12 כנוסחה לפני תיקונה.

תחולה

בצלאל סמוטריץ'

שר האוצר

ד ב ר י ה ס ב ר

סעיף 9(א) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן – **חוק מיסוי מקרקעין**), קובע כי במכירת זכות במקרקעין יהא הרוכש חייב במס רכישה. ככלל, בזכויות במקרקעין שאינם דירת מגורים, שיעור מס הרכישה קבוע בתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה-1974 (להלן – **התקנות העיקריות**). בדירות מגורים, לפי סעיפים 9(ג1) ו-9(ג1ו) לחוק מיסוי מקרקעין, שיעור המס מדורג וגובה המס נקבע בהתאם לשווי המכירה. כאשר לפי הסעיפים האמורים, שיעורי מס הרכישה נמוכים יותר בעת רכישת דירה יחידה או ברכישת דירת מגורים בעלת מאפיינים דומים לדירה יחידה. נוסף על האמור, בתקנות העיקריות קבועים מספר פטורים, הנחות והקלות ממס רכישה. בתקנה 12 לתקנות העיקריות (להלן – **תקנה 12**) נקבעה הנחה ממס רכישה לעולה. לפי התקנה, עולה הרוכש זכות במקרקעין בשנה שקדמה לכניסתו לישראל ועד ל-7 שנים לאחר כניסתו, ישלם מס רכישה כדלהלן:

- שיעור מס של 0.5% עד למדרגה הראשונה (כ-2 מיליון שקלים חדשים).
- שיעור מס של 5% מעל המדרגה הראשונה.

עולה זכאי לפטור פעם אחת לגבי רכישת דירה למגוריו ופעם אחת לגבי רכישת עסק בו הוא או קרובו עובד. עם זאת, ההסדר הקבוע היום בתקנות איננו ההסדר המיטבי. ראשית, באם העולה זכאי להנחת המס הקבועה בתקנה 12 והדירה שהוא רוכש היא דירתו היחידה, במקרים רבים שיעורי מס הרכישה המוטבים לדירה יחידה נמוכים משיעור המס המוטב לפי תקנה 12, ובמקרים אלה אין בתקנה כל תועלת לעולה אשר רוכש את דירת מגוריו בישראל. שנית, במקרים שבהם עולה חדש מרובה דירות, והוא רוכש דירת מגורים שאיננה דירתו היחידה, הוא זכאי לקבל את ההנחה מהמס לפי תקנה 12, והוא זכאי לשלם שיעורי מס נמוכים מאוד ברכישת הדירה, זאת למרות שמצבו דומה למצבו של אדם אחר הרוכש דירת מגורים נוספת, ובניגוד למדיניות הממשלתית להגדלת נטל מס הרכישה על משקיעים במטרה להביא לירידת מחירי הדיוור. בכדי לטייב את הטבת המס הניתנת לעולה, ולצורך המשך עידוד עלייה, מוצע, מחד, להגדיל באופן משמעותי את ההטבה לעולה שרוכש דירה יחידה, אך מאידך, להשוות את מצבו של עולה אשר רוכש זכות במקרקעין שאיננה דירתו היחידה למצבו של כל רוכש אחר הרוכש זכות כאמור. כך, לפי המוצע, תתוקן תקנה 12 כך שההוראות בה יחולו לגבי רכישת בית עסק בלבד. על כן, בהתאם לתיקון המוצע, ההטבה הקיימת לעולה ברכישת בית עסק, תמשיך ותינתן לו גם לאחר התיקון.

בנוסף, מוצע להוסיף את תקנה 12א לתקנות העיקריות שתקבע הטבה במס רכישה לעולה ברכישת דירת מגורים יחידה. ההטבה המוצעת תיתן הנחה גדולה יותר ממס הרכישה מאשר ההנחה הניתנת לפי הסעיף הקיים ברכישת דירת מגורים יחידה ששוויה אינו גבוה מאוד. לפי המוצע, עולה אשר ירכוש דירת מגורים ששוויה הוא עד 2.5 מיליון שקלים חדשים ושהיא דירתו היחידה ישלם מס רכישה כדלקמן:

- על חלק השווי שעד המדרגה הראשונה שנקבעה בחוק מיסוי מקרקעין לצורך שיעורי מס רכישה במקרה של דירה יחידה (להלן – המדרגה), עולה יהיה פטור לגמרי ממס רכישה.
- על החלק השווי העולה על סכום המדרגה ועד לסכום של 2.5 מיליון שקלים חדשים, שיעור מס הרכישה לעולה יעמוד על 0.5% בלבד.

אם שוויה של הדירה שרוכש העולה הוא בין 2.5 ל-4 מיליון שקלים חדשים, שיעור מס הרכישה יעמוד על 0.5% על כל השווי.

ככל ושוויה של הדירה הנרכשת מעל לסכום של 4 מיליון שקלים חדשים, ישולם מס רכישה בשיעורי המס הרגילים הקבועים ברכישת דירה יחידה כקבוע בסעיף 9(ג1ג)(3) לחוק מיסוי מקרקעין. הצעה זו צפויה להיות לעזר רב למירב העולים החדשים שמעתיקים את מקום מגוריהם לישראל ורוכשים דירת מגורים למחייתם שהיא דירתם היחידה.

לפי המוצע, חיוב במס רכישה לפי תקנה זו לא יינתן לעולה אלא פעם אחת. אך יובהר כי עולה יוכל לקבל את ההטבה בתקנה 12 ואת ההטבה שבתקנה 12א – קרי, יוכל לקבל את ההטבה במס רכישה ברכישת בית עסק וגם ברכישת דירת מגורים.

מתוך רצון להגן על האינטרסים של מי שעלה לארץ לפני תחילת תקנות אלה, מוצע לקבוע שעולה כאמור יוכל לבחור שיחולו לגביו הוראות התקנות כנוסחן לפני התיקון או הוראות החוק כנוסחן אחרי התיקון לפי בחירתו.

עם זאת, מוצע לקבוע שעולה שרכש דירת מגורים ברכישה שחלו לגביה הוראות סעיף 12 כנוסחה לפני התיקון לא יוכל לבקש שיחולו לגביו הוראות תקנה 12א החדשה. כלל זה יחול בין אם רכש דירת מגורים לפני יום התחילה שחלו ברכישתה הוראות תקנה 12, ובין אם רכש דירת מגורים לאחר התיקון ובחר שיחולו לגבי הרכישה הוראות תקנה 12 כנוסחן לפני התיקון. זאת כדי למנוע כפל הטבות.