

חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תיקון מס' 50
והוראת שעה), התשס"ב-2002*

1. תיקון סעיף 1 בחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963¹ (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 1 –

(1) בסופו יבוא:

"התקופה הקובעת" – התקופה שמיום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) עד יום ו' בטבת התשס"ד (31 בדצמבר 2003);

"חוק הגנת הדייר" – חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972²;

"חוק מס ערך מוסף" – חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975³;

"חוק התכנון והבניה" – חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965⁴;

"חוק לעידוד השקעות הון" – חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959⁵;

(2) בהגדרה "פעולה באיגוד", במקום הסיפה החל במילים "ובין ללא תמורה; יבוא ו"בין 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 מחברי האיגוד, במישרין או בעקיפין".

2. תיקון סעיף 5 לחוק העיקרי –

(1) בסעיף קטן (ב), אחרי פסקה (1) יבוא:

"(א1) חלפו ארבע שנים מיום הרכישה של הזכות עד יום ההעברה, ונתקבל לאחר מכן לגבי הזכות אישור של בנין להשכרה כמשמעותו בפרק שביעי ו לחוק לעידוד השקעות הון, יראו, על אף האמור בפסקה (1), את ההעברה כמכירה פטורה ממס, ולצורך חישוב המס לפי סעיף 53 לאותו חוק יהיו יום הרכישה ושווי הרכישה היום והשווי שהיו נקבעים לגבי הזכות אילו לא היתה ההעברה;

(ב1) על אף הוראות פסקאות (1) ו-(א1), לא יראו את ההעברה כמכירה לענין מתן הקלות, פטור ממס או שיעורי מס מופחתים לפי חוק זה;"

(2) בסעיף קטן (ג4), בסופו יבוא "לענין זה, "חלוקת נכסי עיזבון בין יורשים" – החלוקה הראשונה של נכסי העיזבון בין היורשים לאחר ההורשה, בין אם נעשתה לפני רישום צו ירושה או צו קיום צוואה, כמשמעותם בחוק הירושה, התשכ"ה-1965⁶, ובין אם נעשתה לאחר רישום כאמור;"

(3) בסופו יבוא:

"(ד) (1) במכירת זכות במקרקעין, במקרקעין שהם נכס קבוע אשר שונה ייעודה ממלאי עסקי לנכס קבוע באותו עסק (בסעיף זה – שינוי ייעוד),

* נתקבל בכנסת ביום כ"ט באדר התשס"ב (13 במרס 2002); הצעת חוק ודברי הסבר פורסמו בהצעות חוק 3087, מיום כ"א באדר התשס"ב (5 במרס 2002), עמ' 316.

¹ ס"ח התשכ"ג, עמ' 405, התש"ס, עמ' 132.

² ס"ח התשל"ב, עמ' 176.

³ ס"ח התשל"ו, עמ' 52, התשנ"ט, עמ' 26.

⁴ ס"ח התשכ"ה, עמ' 72, התשס"א, עמ' 44.

⁵ ס"ח התשי"ט, עמ' 234, התשנ"ה, עמ' 4.

⁶ ס"ח התשכ"ה, עמ' 63, התשנ"ט, עמ' 27.

בתקופה שאינה עולה על 18 חודשים שלפני יום המכירה, יחול, על אף האמור בחוק זה, שיעור המס שהיה חל אילו נמכרה הזכות סמוך לפני שינוי הייעוד;

(2) האמור בפסקה (1) לא יחול על זכות ששונה ייעודה לפני יום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001), ובלבד שהוגש דוח או נמסרה הודעה לפקיד השומה בדבר שינוי הייעוד לפני אותו יום."

הוספת סעיף 7א

3. אחרי סעיף 7 לחוק העיקרי יבוא:

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

"החלת הוראות חלק ה' וחלק ה'2 לפקודה על פעולה באיגוד מקרקעין"

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

(ג) לענין שיעור המס החל על פעולה באיגוד מקרקעין, יחולו ההוראות לפי חוק זה ובלבד שאותו איגוד היה איגוד מקרקעין במשך חמש שנים לפחות לפני הפעולה; לא התקיים באיגוד התנאי האמור בסעיף קטן זה, יחולו שיעורי המס הקבועים בחלק ה' לפקודה.

(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."

תיקון סעיף 9

4. בסעיף 9 לחוק העיקרי –

(1) בסעיף קטן (ב) –

(א) בפסקה (1), במקום "חלק יחסי כאמור בסעיף 14(ג) –" יבוא "החלק היחסי כאמור בפסקה (א1)";

(ב) אחרי פסקה (1) יבוא:

"(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) בסעיף קטן (ה), במקום "פרק שישי" יבוא "ער פרק שישי".

5. אחרי סעיף 9א לחוק העיקרי יבוא:

9ב. על אף האמור בסעיף 9(א1) לחוק העיקרי יחולו הוראות אלה:

הפחתת שיעורי
מס הרכישה
ברכישת זכות
במקרקעין בתקופה
הקובעת - הוראת
שעה

(1) לגבי רכישת זכות במקרקעין כאמור בפסקה (1) שבסעיף 9(א1), שנעשתה בתקופה שמיום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) עד יום כ"ז בטבת התשס"ג (31 בדצמבר 2002), יקראו את פסקת משנה (ב) שבפסקה (1) כאילו במקום "5%" בא "4.5%" ולגבי רכישה 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(א1), שנעשתה בתקופה שמיום כ"א בחשון 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 רכישה 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(א1), שנעשתה בתקופה הקובעת על ידי רוכש שהוא זכאי יקראו את פסקת משנה (א1) שבפסקה (2) כאילו במקום "0.5%" בא "0%"; לענין זה, "זכאי" - כהגדרתו בחוק הלוואות לריור, התשנ"ב-1992⁷;

(4) האמור בסעיף זה לא יחול על רכישת זכויות במקרקעין כאמור 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.

19ג. (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

(1) ביום כ"א בחשון 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 9ב(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.

⁷ ס"ח התשנ"ב, עמ' 246, התשס"א, עמ' 239.

6. סעיפים 12 ו-14 לחוק העיקרי – בטלים.

ביטול סעיפים
12 ו-14

7. בסעיף 19 לחוק העיקרי, אחרי פסקה (3) יבוא:

תיקון סעיף 19

"(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:

(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 235 לחוק התכנון והבניה (להלן – אישור לאספקת שירותים);

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

8. אחרי סעיף 29א לחוק העיקרי יבוא:

הוספת סעיף
29א – הוראת
שעה

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

"שווי הרכישה
בחילוף זכויות
במקרקעין –
הוראת שעה

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

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

(ד) שווי הרכישה של יתרת הזכות הנמכרת, כאמור בסעיף 49א(ג2), 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, גם לענין קרקע חקלאית חלופית, דירת מגורים חלופית וזכות למגורים בבית אבות.

9. תיקון סעיף 37 - הוראת שעה

בסעיף 37 לחוק העיקרי, בפסקה (1), אחרי פסקת משנה (ח) יבוא:

"(ט) לגבי זכות במקרקעין ששווי רכישה נקבע לפי סעיף 29ב(ב), (ג) ו-(ד) - יום הרכישה של הזכות הנמכרת ולגבי זכות במקרקעין ששווי רכישה נקבע לפי סעיף 29ב(ה) - היום שבו נרכשה אותה זכות; הוראות פסקת משנה זו יחולו, בשינויים המחויבים, גם לענין קרקע חקלאית חלופית, דירת מגורים חלופית, וזכות למגורים בבית אבות כמשמעותם בפרק חמישי 3."

10. ביטול סעיף 38 סעיף 38 לחוק העיקרי - בטל.

11. תיקון סעיף 39 בסעיף 39 לחוק העיקרי -

(1) ברישה, אחרי "לשם קביעת סכום השבח" יבוא "במכירת זכות במקרקעין";

(2) אחרי פסקה (8) יבוא:

"(א8) מס מכירה לפי פרק שישי 1 ששילם המוכר בקשר למכירת הזכות במקרקעין."

12. הוספת סעיף 39א אחרי סעיף 39 לחוק העיקרי יבוא:

39א. (א) במכירת זכות במקרקעין שיום רכישה הוא יום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) (בסעיף זה - היום הקובע) או לאחריו, 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 יום המכירה, בשל הלוואה שקיבל, ושהתקיימו לגביה כל אלה:

(1) ההלוואה, לרבות הלוואה כאמור בפסקה (2)ב, התקבלה ביום הקובע או לאחריו;

(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" - כהגדרתו בסעיף 19(4) והמונח "שליטה" בהגדרה האמורה יפורש לפי אותו סעיף;

(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.

החלפת סעיף 40

13. במקום סעיף 40 לחוק העיקרי יבוא:

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.

יחשוב הניכוי במכירת חלק מזכות במקרקעין

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

(ג) במכירת זכות חלופית כאמור בסעיף 49א(ד), יתרו הניכויים המותרים כיחס שבין חלק הזכות החלופית והזכות החלופית הנוספת לכלל הזכות החלופית.

ביטול סעיפים
43 עד 45

14. סעיפים 43, 44 ו-45 לחוק העיקרי – בטלים.

תיקון סעיף 47

15. בסעיף 47 לחוק העיקרי –

- (1) בהגדרה "יתרת שווי רכישה", במקום "סעיף 39" יבוא "סעיפים 39 ו-39א";
- (2) בהגדרה "יתרת שווי רכישה מתואמת", ברישה, במקום "סעיף 39" יבוא "סעיפים 39 ו-39א", ואחרי פסקה (2) יבוא:

"(2א) הוצאות ריבית ריאלית המותרות בניכוי לפי סעיף 39א, שהוצאו לפני יום המכירה, כפול במדרד ביום המכירה ומחולק במדרד שהתפרסם ב-15 בחודש יולי בשנת המס שבה שולמו";

- (3) אחרי ההגדרה "שבח ריאלי" יבוא:

"יום התחילה" – כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001);

"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;

"יתרת השבח הריאלי" – ההפרש שבין השבח הריאלי לבין השבח הריאלי עד יום התחילה";

תיקון סעיף 48א

16. בסעיף 48א לחוק העיקרי –

(1) בסעיף קטן (א), במקום "בשיעור הקבוע בסעיף 126 לפקודה" יבוא "בשיעור של 25%";

(2) בסעיף קטן (ב1), במקום "בשיעור של 50%" יבוא "בשיעור של 25%";

(3) אחרי סעיף קטן (ב) יבוא:

"(כב) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב1), במכירת זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד מקרקעין, כשיום הרכישה של הזכות במקרקעין או באיגוד המקרקעין, לפי הענין, היה לפני יום התחילה, יחולו הוראות אלה:

(1) חבר בני אדם יהיה חייב במס על השבח הריאלי עד יום התחילה בשיעור הקבוע בסעיף 126 לפקודה, ויחיד יהיה חייב במס על שבח כאמור בשיעור של 50%;

(2) על יתרת השבח הריאלי יחול מס בשיעור של 25%;

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

(4) בסעיף קטן (ד), בסופו יבוא:

"ואולם לגבי מכירת זכות במקרקעין לאחר יום התחילה בידי חברה כמשמעותה בחוק החברות, התשנ"ט-1999⁸, 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 שנת מס החל בשנת המס 2005 ועד לשנת המכירה, ובלבד ששיעור המס לא יעלה על השיעור הקבוע בסעיפים קטנים (א) או (ב1), לפי הענין."

(5) אחרי סעיף קטן (ד) יבוא:

"(ד1) (1) כמכירת 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;

(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 שהם קרקע, ובלבד שנתקיימו כל אלה:

(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(ב4), 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'ז לפקודה;

(ב) בלא תמורה;

⁸ ס"ח התשנ"ט, עמ' 189.

- (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.

הוספת סעיף 48א

17. אחרי סעיף 48 לחוק העיקרי יבוא:

- 148א. (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.
- (1) (ב) 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.

"הפחתת שיעור מס שבה במכירת מקרקעין בתקופה הקובעת – הוראת שעה

תיקון סעיף 48א

18. סעיף 48 לחוק העיקרי יסומן "(א)", ובו ברישה, במקום הקטע החל במילים "והוראות סעיף 91(א)" ומסתיים במילים "יחולו עליו" יבוא "והוראות סעיף 91(א), (ב), (ג), (ד) ו(ה) ו(ז) לפקודת מס הכנסה יחולו עליו, ובלבד ששיעור המס על השבח הריאלי לא יעלה על 25% ואחריו יבוא:

"(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 יום התחילה יחולו הוראות אלה:

(1) על השבח הריאלי עד יום התחילה יחולו הוראות סעיף 91(א), (ב), (ג), (ד3א), (ה) ו-(ז) לפקודה;

(2) על יתרת השבח הריאלי יחול האמור בסעיף קטן (א) ובלבד ששיעור המס לא יעלה על 25%;

(3) על שבח שחלות לגביו הוראות סעיף 48(ג) או (ד), או סעיף 48(א), (ב), יחולו הוראות סעיף 91(א), (ב), (ג) ו-(ד3א) לפקודה, לפי הענין, ובלבד ששיעור המס לא יעלה על המס החל לפי סעיף 48(ג) או (ד) או סעיף 48(א), (ב) לפי הענין;

(4) על שבח שחלות לגביו הוראות סעיף 48(ד1) או 48(א), יחולו הוראות סעיפים 91(א), (ב), (ג), (ד3א), (ה) ו-(ז) לפקודה, ובלבד שתינתן ההנחה מהמס לפי הקבוע בסעיף 48(ד1) או בסעיף 48(א), לפי הענין.

19. אחרי פרק חמישי 1 לחוק העיקרי יבוא:

הוספת פרק
חמישי 2 עד
פרק חמישי 4

"פרק חמישי 2: אופציה במקרקעין – הוראת שעה

49. (א) בסעיף זה –

הגדרות

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

(1) האופציה ניתנה בכתב;

(2) האופציה ניתנת להעברה או ניתנת למימוש בתנאים הקבועים בהסכם האופציה;

(3) התחייבות המוכר בהסכם האופציה למכירת הזכות במקרקעין בתנאים הקבועים בהסכם היא בלתי חוזרת;

(4) האופציה ניתנת למימוש בתקופת האופציה; בסעיף זה, "תקופת האופציה" – תקופה שאינה עולה על 24 חודשים מיום מתן אופציה לראשונה על ידי בעל הזכות במקרקעין, לרבות כל תקופת הארכה שניתנה במהלך תקופת האופציה או לאחר שהסתיימה ואם ניתנו אופציות אחרות בידי אותו בעל מקרקעין לרכישת אותה הזכות במקרקעין כולה או חלקה, יראו את כל התקופות של האופציות האחרות או המוארכות כאמור כתקופת האופציה;

(5) התמורה ששולמה בעבור האופציה במועד מתן האופציה לראשונה לא עולה על 5% משווי הזכות במקרקעין או ממחיר המימוש שנקבע בהסכם האופציה, לפי הגבוה מביניהם;

(6) למחזיק האופציה לא ניתנה זכות חזקה במקרקעין שלגביהם ניתנה האופציה;

(7) הודעה על מכירת האופציה נמסרה למנהל בתוך 30 ימים מיום מתן האופציה, בהתאם לכללים שקבע;

"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 בתקופה הקובעת של אופציה, שאינה מימוש אופציה יחולו הוראות אלה:

(1) המכירה תהיה פטורה ממס שבח, ממס מכירה וממס רכישה;

(2) המכירה תהיה חייבת במס רווח הון לפי חלק ה' לפקודה או במס הכנסה לפי סעיף 2(1) לפקודה, הכל לפי הענין.

(ג) על אף הוראות חוק זה, במימוש האופציה יחולו הוראות אלה:

(1) לצורך חישוב השבח, תיווסף לשווי המכירה התמורה שקיבל בעל הזכות במקרקעין בעבור האופציה, אלא אם כן חויבה התמורה במס על פי הוראות סעיף קטן (ב2X);

(2) לצורך חישוב מס המכירה ומס הרכישה, ייווספו לשווי המכירה סכומים ששילם רוכש הזכות במקרקעין בעבור רכישת האופציה.

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

פרק חמישי 3: חילוף זכויות במקרקעין – הוראת שעה

149א. (א) בפרק זה –

פטור ממס
בחילוף זכויות
במקרקעין

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

(1) הוא משמש בייצור הכנסה לפי סעיף 2(1) לפקודה, בידי המוכר או בידי שוכר המבנה בתנאים שקבע שר האוצר ולמשך תקופה שקבע;

(2) הוא מיועד לשמש לפי טיבו, ליצור הכנסה לפי סעיף 2(1) לפקודה בידי המוכר, 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 הוצאה; לענין זה יראו כיום הוצאה את היום שבו תמו שני שלישים מהתקופה המתחילה ביום תחילת הבניה, ומסתיימת ביום גמר הבניה;

"מלאי עסקי" – כהגדרתו בסעיף 85 לפקודה.

(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 רכישה 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 שירותים כמשמעותו בהגדרה "סיום בניה" בסעיף 19(4);

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

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

(4) המכירה אינה לקרוב ואינה שינוי ייעוד; לענין זה –

"קרוב" – כהגדרתו בסעיף 19(4) והמונח שליטה בהגדרה האמורה יפורש לפי אותו סעיף;

"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 במפורט 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 המתואמת (בפרק זה – הזכות החלופית הנוספת);

(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 זכות חלופית אחת לענין סעיף זה; בתקנות כאמור יקבע שר האוצר את התיאומים הנדרשים.

49יא1. (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

(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) המפירה אינה לקרוב; לענין זה, "קרוב" – כהגדרתו בסעיף 19(4) והמונח "שליטה" בהגדרה האמורה יפורש לפי אותו סעיף.

(ב) (1) במכירת זכות במקרקעין שהתקיימו לגביה התנאים האמורים בסעיף קטן (א), למעט התנאי האמור בפסקה (4) של אותו סעיף קטן, יחולו הוראות סעיפים 40(ב) ו-49יא(ג), בשינויים המחויבים;

(2) עלה שווי הקרקע החקלאית החלופית על שווי המכירה של הקרקע החקלאית הנמכרת – יחולו הוראות סעיפים 40(ג) ו-49יא(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 (1) או (2) לפקודה.

פטור ממס
בחילוף זכויות
בדירת מגורים

(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.

49יב. (א) מכירה בתקופה הקובעת של זכות במקרקעין במקרקעין שהם דירת מגורים (בסעיף זה – דירת המגורים 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 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, "קרוב" – כהגדרתו בסעיף 19(4) והמונח שליטה בהגדרה האמורה יפורש לפי אותו סעיף.

(ב) (1) במכירת דירת המגורים הנמכרת, שהתקיימו לגביה התנאים האמורים בסעיף קטן (א) למעט התנאי האמור בפסקה (2) של אותו סעיף קטן, יחולו הוראות סעיפים 40(ב) ו-49א(ג), בשינויים המחוייבים;

(2) עלה שווי דירת המגורים החלופית על שווי המכירה של דירת המגורים הנמכרת, יחולו הוראות סעיפים 40(ג) ו-49א(ד), בשינויים המחוייבים.

(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.

49יג. (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-49יב, בשינויים המחוייבים, ובלבד שהזכות החלופית היא זכות למגורים בבית אבות, למגורי המוכר או בן זוגו.

פטור ממס
במכירת מקרקעין
לצורך רכישת
זכות בבית
אבות

(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-1995⁹ (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 ממכירה לפי סעיף קטן זה, לא יעלה על 500,000 שקלים חדשים.

⁹ ס"ח התשנ"ה, עמ' 210.

(2) הסכום האמור בפסקה (1) יתואם לפי הוראת סעיף 49(א5) ואולם לענין זה יהיה "המדר הבסיסי" המדר 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, שניתן לו רישיון על פי חוק הפיקוח על מעונות, התשכ"ה-1965¹⁰;

"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, מס המכירה ומס הרכישה, לפי הענין כל עוד לא התקיימו כל התנאים המזכים בפטור ממס לפי פרק זה.

(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 לדרות 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. ניטלה הלוואה לצורך רכישת הזכות החלופית, ויתרו בניכוי תשלומי ריבית ריאלית כאמור בסעיף 39א רק בשל הלוואה שסכומה אינו עולה על ההפוש שבין שווי המכירה של הזכות הנמכרת לבין שווי הזכות החלופית המתואמת ובלבד ששווי הזכות החלופית המתואמת עלה על שווי המכירה של הזכות הנמכרת.

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

(2) היתה הזכות החלופית 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;

(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.

החזר מס
ודחיית מס

התרת הוצאות
מימון

שלילת פטור

¹⁰ ס"ח התשכ"ה, עמ' 48.

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

(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.

149ז. 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

149ח. הוראות פרק זה יחולו רק אם הזכות החלופית, נרכשה בתקופה הקובעת.

תחולת הפרק

פרק חמישי 4: פינוי ובינוי – הוראת שעה

149ט. בפרק זה –

הגדרות

“יחידה” – יחידת מגורים או יחידה אחרת;

“יחידת מגורים” – דירה או חלק מדירה המשמשת למגורים לרבות למגורי המחזיק בה;

“יחידה אחרת” – מבנה או חלק ממבנה שאינו יחידת מגורים, לרבות כשהוא משמש את המחזיק בו;

“יום” – כל אחד מאלה:

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

(2) מי שהגיש בקשה לפי סעיף 49כח להכריז על שטח כעל מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי, רוכש יחידות בשטח האמור, לצורך פינוי המתחם לשם בינוי או לשם עיבוי הבניה בו;

“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” – מתחם פינוי ובינוי ומתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי;

“מתחם פינוי ובינוי” – מתחם לפינוי לשם בינוי או עיבוי הבניה שחל עליו צו הכרזה לפי הוראות סעיף 33א לחוק התכנון והבניה;

“מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי” – מתחם לפינוי לשם בינוי או עיבוי בניה שחל עליו צו הכרזה לפי הוראות סעיף 49כח.

49כ. על אף האמור בחוק זה ובחלקים ב' ו-ה' לפקודה, במכירה ליום של הזכויות ביחידה במתחם או בשטח שלגביו הוגשה בקשה לפי סעיף 49כח להכריז עליו כעל מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי, המותנית בתנאי

יום המכירה

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:

(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 היום או מי מטעמו את הבניה במתחם.

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

חובת הודעה
ודיווח

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

(1) (ג) יום רשאי לפנות למנהלים לפני יום המכירה כמשמעותו בסעיף 49כב 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) המוכר לזים את הזכויות שיש לו ביחידת מגורים במתחם (בפרק זה – יחידת המגורים הנמכרת), שתמורתה ניתנה רק זכות ביחידת מגורים חלופית אחת ולא ניתנה תמורה נוספת בכסף או בשווה כסף (בפרק זה – תמורה נוספת). זכאי לפטור ממש לפי חוק זה או לפי הפקודה, לפי הענין, לגבי המכירה, ובלבד ששווי הזכות ביחידת המגורים החלופית אינו עולה על 150% משווי יחידת המגורים הנמכרת או על שווייה של דירת מגורים כהגדרתה בסעיף 9(ג) באותו מתחם, ששטחה 120 מ"ר, לפי הגבוה מביניהם (בפרק זה – תקרת השווי).

פטור ממסים

(2) על אף האמור בפסקה (1), עלה שווייה של הזכות ביחידת המגורים החלופית על תקרת השווי (בפרק זה – הפרש השווי), או שניתנה תמורה נוספת, פטורה המכירה ממש, למעט החלק היחסי משווי יחידת המגורים הנמכרת שהוא כיחס שבין הפרש השווי והתמורה הנוספת לבין שווי יחידת המגורים החלופית והתמורה הנוספת (בפרק זה – הזכות הנוספת).

(ב) הפטור לפי סעיף קטן (א) יינתן בשל מכירת הזכויות ביחידת מגורים אחת במתחם, ובלבד ששיעור זכותו של המוכר ביחידת המגורים החלופית לא יפחת משיעור זכותו ביחידת המגורים הנמכרת; הועברה

יחידת מגורים לקרוב בפטור ממס לפי חוק זה, בתקופה של 24 חודשים שלפני ההסכם למכירה כאמור בסעיף 49ב לא יחול במכירתה לזום פטור ממס לפי פרק זה; בסעיף קטן זה, "קרוב" – כהגדרתו בסעיף 19(4) והמונח "שליטה" בהגדרה האמורה יפורש לפי אותו סעיף.

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

יום ושווי רכישה של יחידת המגורים החלופית והזכות הנוספת

(2) שווי הרכישה של הזכות הנוספת הוא שווי הרכישה שהיה נקבע לפי חוק זה ליחידת המגורים הנמכרת, כשהוא מוכפל ביחס שבין הפרש השווי והתמורה הנוספת לבין שווי יחידת המגורים החלופית והתמורה הנוספת.

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

(4) שווי הרכישה של יחידת המגורים החלופית שהתקבלה על ידי המוכר במכירה כאמור בסעיף 49כב(א)2, הוא שווי הרכישה שהיה נקבע במכירת יחידת המגורים הנמכרת בניכוי שווי הרכישה שנקבע לזכות הנוספת, כאמור בפסקה 2.

(5) יום הרכישה של יחידת המגורים החלופית כאמור בפסקה (4) יהיה יום הרכישה כאמור בפסקה (3).

(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 49כב.

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

פטור ממס רכישה

49כה. שווי המכירה של זכות במקרקעין שרכש הזום, 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 הזום

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

49כז. האמור בסעיפים 49כב עד 49כו יחול, בשינויים המחויבים, גם לגבי מכירה לזום של יחידה אחרת במתחם שאינה מהווה מלאי עסקי בידי המוכר, ואולם במכירת 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

49כח. (א) בסעיף זה, "הועדה" – המנהלים וכן הועדה שמינתה
הממשלה לפי הוראות סעיף 33(א) לחוק התכנון והבניה.

(ב) הועדה רשאית, לבקשת יום שהוגשה בתקופה הקובעת ועל פי
כללים שקבע שר האוצר בתקנות, בהתייעצות עם הועדה, להמליץ
לממשלה להכריז בצו על שטח שיש בו חמישים יחידות לפחות, כעל
מתחם פינני ובינוי במסלול מיסוי, לצורך החלת פרק זה וסעיף 33א לחוק
מס ערך מוסף.

(ג) הכריזה הממשלה על מתחם פינני ובינוי במסלול מיסוי בצו
כאמור בסעיף קטן (ב), תקבע בו את תקופת תוקפו, ובלבד שתקופה זו לא
תחל לפני יום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001), ולא תעלה על שש
שנים.

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

תחולת הפרק

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

מתחם להתחדשות
עירונית – הוראות
מיוחדות

(ב) הוראות פרק זה יחולו גם על מכירת זכויות ביחידה כמתחם
להתחדשות עירונית ועל מכירת אופציה לגבי זכויות ביחידה כאמור,
ובלבד שהסכם המכירה כאמור בסעיף 49 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

20. סעיף 57 לחוק העיקרי – בטל. ביטול סעיף 57

21. בסעיף 67(ב) לחוק העיקרי, בהגררה "איחוד מקרקעין", בסופה יבוא:
"או עסקת קומבינציה במקרקעין הגובלים זה בזה, שלפי סעיף 19(4) רואים אותם
כזכות אחת במקרקעין."

22. בסעיף 71 לחוק העיקרי, האמור בו יסומן "א" ובסופו יבוא:

"(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א), בפירוק איגוד אשר הפך לאיגוד מקרקעין ביום
כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) או לאחוריו יחולו הוראות סעיף 93
לפקודה.

(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."

* ראה החלטות ממשלה 2520, מיום כ"א בחשון התשס"א (19 בנובמבר 2000), 477, מיום ב' באב התשס"א
(22 ביולי 2001) ו-897 מיום כ"ה בחשון התשס"ב (11 בנובמבר 2001).

23. תיקון סעיף 272 בסעיף 272 לחוק העיקרי, אחרי סעיף קטן (א) יבוא:
- "(א1) 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 וביקש פטור ממס, יחויב המוכר, על אף הוראות הפרק האמור, במס כאמור בסעיף קטן (ב); לענין זה, "מוכר" – כהגדרתו בסעיף קטן (א)."
24. תיקון סעיף 172 בסעיף 172 לחוק העיקרי –
- (1) בסעיף קטן (1), אחרי "מקרקעין" יבוא "אשר יום רכישתם קדם ליום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001)".
- (2) בסעיף קטן (ב), במקום "0.8%" יבוא "0.8%".
25. החלפת סעיף 172 בחלק מסעיף 172 לחוק העיקרי יבוא:
- "ניכוי 172. מס מכירה יותר בניכוי, בחישוב ההכנסה החייבת לפי הפקודה, ממכירת אותם מקרקעין."
26. תיקון סעיף 84 בסעיף 84 לחוק העיקרי –
- (1) במקום כותרת השוליים, יבוא "סמכות להתעלם מעסקאות מסוימות".
- (2) אחרי "ברויה" יבוא "או כי אחת ממטרותיה העיקריות של עסקה פלונית היא הימנעות ממס או הפחתת מס בלתי נאותה", ובסופו יבוא "הימנעות ממס או הפחתת מס, ניתן לראותן כבלתי נאותות אפילו אינן נוגדות את החוק".
27. הוספת סעיף 103ב אחרי סעיף 103א לחוק העיקרי יבוא:
- "סמכות להחזיר מס לתושב חוץ 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."
28. תיקון סעיף 115 בסעיף 115 לחוק העיקרי, אחרי סעיף קטן (ג) יבוא:
- "(ד) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע סוגי עסקאות, שבהן יהיה המנהל רשאי לקבוע פיצולה של מכירה למספר מכירות, וכן לקבוע הוראות מיוחדות בדבר יום המכירה, יום הרכישה ושווי הרכישה של מכירה כאמור, וכן תיאומים נוספים שיידרשו בשל קביעה כאמור.
- (ה) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע לענין סעיפים 7א, 9ב, 9ג, 19(4), 39א, 48א, 48ב, 48ג ו-49 עד 49ל, תנאים ותיאומים נדרשים, לרבות הוראות מיוחדות בדבר יום ושווי הרכישה ויום ושווי המכירה."
29. תיקון פקורת מס הכנסה – 130 מס' תיקון מס הכנסה – 130
- בפקורת מס הכנסה¹¹ (להלן – הפקודה) –
- (1) בסעיף 1, במקום ההגדרה "חוק מס שבח במקרקעין" יבוא:
- "חוק מיסוי במקרקעין" – חוק מיסוי במקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג – 1963";

¹¹ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 6, עמ' 120.

(2) בסעיף 93 בסופו יבוא:

"(ג) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע הוראות מיוחדות לענין ההגדרות "נכס" ו"תמורה" וכן לקבוע כי סעיף זה יחול על פירוק איגודי מקרקעין כהגדרתם בחוק מיסוי מקרקעין, ואת התיאומים הנדרשים בשל קביעות כאמור";

(3) בסעיף 103ג, במקום "מיוזג שבין חברה אם לחברה הבת שלה או שבין חברות אחרות כשכולן או חלקן" יבוא "מיוזג בין חברות שכולן או חלקן איגודי מקרקעין", ובמקום "בתיאומים" יבוא "בתנאים ובתיאומים";

(4) בסעיף 104א -

(1) בסעיף קטן (א) ברישה, המילים "שאינה איגוד מקרקעין" - יימחקו, ופסקה (4) תימחק;

(2) אחרי סעיף קטן (ב) יבוא:

"(בו) הועבר נכס לחברה שהיא איגוד מקרקעין או שהיתה לאיגוד מקרקעין לאחר העברת הנכס, יחולו הוראות סעיף קטן (א), ובלבד שהועברו מלוא זכויותיו של המעביר בנכס, ואם הנכס המועבר הוא קרקע, הושלמה בניית בנין על אותה קרקע בתוך 4 שנים ממועד ההעברה, בהתאם לתנאים שקבע הנציב";

(5) בסעיף 104ב(א), במקום פסקה (4) יבוא:

"(4) הועברה קרקע לחברה כאמור בסעיף קטן זה, ולאחר מכן הפכה החברה לאיגוד מקרקעין, יינתן הפטור הקבוע בסעיף זה רק אם הושלמה בניית בנין על אותה קרקע בתוך 4 שנים ממועד ההעברה, בהתאם לתנאים שיקבע הנציב";

(6) בסעיף 105ג(א), בסופו יבוא:

"(14) היתה החברה החדשה או החברה המתפצלת איגוד מקרקעין, והועברה קרקע לחברה חדשה - אם הושלמה בניית בנין בהתאם לתנאים שיקבע הנציב על אותה קרקע שהועברה בתוך 4 שנים ממועד הפיצול";

(7) אחרי סעיף 105ט יבוא:

"הסמכה בענין שינויי מבנה באיגודי מקרקעין 105. שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, יתקין תקנות לענין סעיפים 103ג, 104א(ב), 104ב(א), 104ב(א) ו-105ג(א) (14), והוא רשאי להתנות את הפטור לפיהם בתנאים, לרבות שינוי התקופות או התנאים הקבועים בסעיפים האמורים, וכן רשאי הוא לקבוע נסיבות שבהן לא יחולו הוראות הסעיפים האמורים";

(8) אחרי סעיף 124 יבוא:

"שיעור המס על 124א. (א) בסעיף זה -

מכירת זכויות שחוק הגנת הדייר חל עליהן "היום הקובע" - יום כ"א בחשוון התשס"ב (7 בנובמבר 2001);

"התקופה הקובעת" - התקופה שמהיום הקובע ועד סוף שנת המס 2003.

(ב) על אף הוראות סעיף 121, דייר המחזיק ביום הקובע בנכס שחוק הגנת הדייר חל עליו, המוכר בתקופה הקובעת את מלוא זכויותיו בנכס לבעל הזכות באותו נכס, יהיה חייב במס על רווח ההון הריאלי, בשיעורים שלא יעלו על האמור להלן:

30.

בחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 -

(1) בסעיף 53 א -

(א) בסעיף קטן (א), אחרי ההגדרה "בנין להשכרה" יבוא:

"(ג3) 'בנין חדש להשכרה' - בנין להשכרה שמתקיים בו גם אחד מאלה:

(1) הוא אושר בתקופה הקובעת;

(2) הוא אושר לפני התקופה הקובעת והושכר לראשונה אחרי היום הקובע;

(3) החלק המושכר בבנין הושכר לראשונה לפני היום הקובע לתקופה שלא פחתה מ-5 שנים, ואחרי היום הקובע ובתום התקופה כאמור, הושכר, כולו או חלקו, אך לא פחות ממחצית שטחו, לתקופת השכרה נוספת שלא פחתה מ-5 שנים, ובלבד שלענין מכירה שנעשתה לאחר היום הקובע יינתנו ההטבות בתיאומים הנדרשים;

(ג3) "היום הקובע" - יום כ"א בחשוון התשס"ב (7 בנובמבר 2001);

(ג3) "התקופה הקובעת" - התקופה שתחילתה ביום הקובע וסופה ביום ו' בטבת התשס"ד (31 בדצמבר 2003);

(ב) בסעיף קטן (ב1), בסופו יבוא "ובבנין חדש להשכרה בחלק המאושר יש לפחות 6 דירות מגורים";

(2) בסעיף 53, בסעיף קטן (ב), במקום "2001" יבוא "2006";

(3) בסעיף 53 -

(א) בסעיף קטן (א), במקום "2001" יבוא "2006";

(ב) אחרי סעיף קטן (ב) יבוא:

"(ב1) על הכנסה חייבת או שבח ריאלי ממכירה או מהשכרה של בנין חדש להשכרה יחולו הוראות סעיף קטן (ב) ובלבד שבמקום שיעורי המס הקבועים בסעיף 47(א), (א1) או (ג), לפי הענין, יחולו שיעורי מס אלה:

(1) לגבי חברה - 18%;

(2) לגבי חברת משקיעי חוץ - 18% או השיעורים הקבועים בסעיף 47(א1) לפי הנמוך;

(3) לגבי יחיד - 25%";

(ג) בסעיף קטן (ה), אחרי "הוראות סעיף קטן (ב)" יבוא "סכום הפחת שלא נוכח, או קומו כאמור לא ייגרע מעלות הבנין להשכרה, כולו או חלקו בעת המכירה, ובלבד שהפסד שנוצר בשל הפחת לא יקומו על פי הוראות הפקודה";

"(1) (1) על חילוף כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן - חוק מיסוי מקרקעין), של בנין להשכרה בתקופה הקובעת יחולו הוראות סעיפים 49א, 49ד ו-49טז עד 49יז לחוק מיסוי מקרקעין בשינויים המחויבים.

(2) הוראות פסקה (1) יחולו על מכירת בנין חדש להשכרה, כולו או חלקו, גם אם מועד המכירה הוא לאחר תום התקופה הקובעת.

(1) במכירת בנין להשכרה החל ביום הקובע, יותרו בניכוי לשם קביעת סכום השבח, תשלומי ריבית ריאלית ששילם המוכר החל ביום הרכישה עד יום המכירה, בשל הלוואה שקיבל לרכישת הבנין, שאינם מותרים בניכוי לפי הפקודה, בהתאם להוראות סעיף 39א לחוק מיסוי מקרקעין, בשינויים המחויבים."

תיקון חוק מס
ערך מוסף -
מס' 23

31. בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, אחרי סעיף 31 יבוא:

31א. (א) למונחים המופיעים בסעיף זה תהא המשמעות הנודעת להם בפרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (בסעיף זה - חוק מיסוי מקרקעין).

"מתחמי פינני
ובינני - הוראות
מיוחדות

(ב) במכירת זכות ביחידת מגורים חלופית בידי יום, וכן במתן שירותי בניה במתחם, על ידי יום, בתמורה לרכישת זכות על ידי ביחידת מגורים במתחם, שנעשתה בהתאם להוראות סעיף 49כב לחוק מיסוי מקרקעין - יהיה אותו חלק במחירם שאינו עולה על תקרת השווי, פטור ממס.

(ג) הוראות סעיף זה יחולו גם לענין מכירה ומתן שירותי בניה, כאמור בסעיף קטן (ב), במתחם להתחדשות עירונית, כהגדרתו בסעיף 49לא.

(ד) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע כללים והוראות לענין סעיף זה.

(ה) הוראות סעיף 49כט לחוק מיסוי מקרקעין יחולו לענין סעיף זה בשינויים המחויבים."

תיקון חוק
מס בולים
על מסמכים -
מס' 3

32. בחוק מס הבולים על מסמכים, התשכ"א-1961¹², בתוספת ב', בסעיף 2, אחרי סעיף קטן (כא) יבוא:

"(כא1) (1) הסכם למכירת זכות ביחידה, ובתנאי שהומצא לגבי ההסכם אישור של מנהל מס שבח או פקיד השומה, לפי הענין (להלן - הגורם המוסמך), כי מכירת הזכות פטורה ממסים לפי פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן - חוק מיסוי מקרקעין), לגבי אותו חלק מערך ההסכם שאינו עולה על תקרת השווי; למונחים המופיעים בסעיף זה תהא המשמעות הנודעת להם בפרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין;

(2) הוראות סעיף 49כט לחוק מיסוי מקרקעין יחולו לענין סעיף זה, בשינויים המחויבים."

¹² ס"ח התשכ"א, עמ' 64.

33. (א) חוק זה ייכנס לתוקפו בתום 60 ימים מיום פרסומו, והוא יחול על עסקאות שנעשו ביום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) (בסעיף זה - היום הקובע) ולאחריו, ואולם -

(1) הוראות סעיף 5(ב)(א) לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 2(ו) לחוק זה, יחולו לגבי זכויות במקרקעין שהועברו כאמור בפסקה (א) האמורה לאחר היום הקובע;

(2) תחילתם של סעיף 4 לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 3 לחוק זה, של סעיף 9(ב) כנוסחו בסעיף 4 לחוק זה, ושל סעיפים 6, 10, 14 ו-20 לחוק זה, ביום פרסום תקנות לפי סעיף קטן (ד) שבסעיף 4 לחוק העיקרי, והם יחולו על פעולות באיגוד מקרקעין שבוצעו לאחר היום הקובע; תקנות כאמור יפורסמו לא יאוחר מ-90 ימים מיום פרסומו של חוק זה;

(3) תחילתם של סעיפים 103, 104(א), 104(ב) ו-105(א) לפקודה, כנוסחם בסעיף 29 לחוק זה, ביום פרסום תקנות לפי סעיף 105 לפקודה; תקנות כאמור יפורסמו לא יאוחר מ-120 ימים מיום פרסומו של חוק זה.

סילבן שלום
שר האוצר

אריאל שרון
ראש הממשלה

אברהם בורג
יושב ראש הכנסת

משה קצב
נשיא המדינה