

10. (א) בתקופה של שנתיים מיום י"ב בסיוון התשפ"ג (1 ביוני 2023), יקראו את חוק מיסוי מקרקעין⁶² כך:

(1) בסעיף 9(ג1)(2)(ב), במקום "ב-24 החודשים" יבוא "ב-18 החודשים";

(2) בסעיף 149(1), במקום "ב-24 החודשים שקדמו למכירה" יבוא "ב-18 החודשים שקדמו למכירה".

(ב) סעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין, כנוסחו בסעיף קטן (א)(1), יחול על זכות במקרקעין שהיא דירת מגורים שנרכשה ביום תחילתו של חוק זה (בסעיף זה – יום התחילה) או לאחריו.

(ג) סעיף 149(1) לחוק מיסוי מקרקעין, כנוסחו בסעיף קטן (א)(2), יחול על דירת מגורים שנרכשה ביום התחילה או לאחריו, כתחליף לדירה הנמכרת שלגביה חלה החזקה כאמור באותו סעיף.

11. הוראת שעה
לעניין חוק מיסוי
מקרקעין

(א) על אף האמור בפסקה (1)(א) של סעיף 48א(ב1) לחוק מיסוי מקרקעין, במכירת זכות במקרקעין שתוכנית הבנייה שחלה לגביה מתירה בנייה על הקרקע של שמונה דירות לפחות המיועדות לשמש למגורים או במכירה של חלק מזכות במקרקעין כאמור שתמורתה היא בנייה על יתרת המקרקעין, בידי יחיד שהקרקע הייתה בבעלותו, בתקופה שמיום תחילתו של חוק זה (בסעיף זה – יום התחילה) עד יום א' בטבת התשפ"ח (31 בדצמבר 2027) (בסעיף זה – התקופה הקובעת), יהיה היחיד חייב במס על החלק המוטב של השבח הריאלי עד יום התחילה, בשיעור הקבוע בסעיף 48א(ב)(1) לחוק האמור; לעניין זה, "החלק המוטב של השבח הריאלי עד יום התחילה" –

(1) אם הסתיימה בנייתן על הקרקע של כל הדירות המיועדות לשמש למגורים, המותרות לבנייה לפי תוכנית הבנייה שחלה לגבי הזכות במקרקעין במועד סיום הבנייה, עד תום 48 חודשים מיום המכירה – 100% מהשבח הריאלי עד יום התחילה;

(2) אם הסתיימה בנייתן על הקרקע של כל הדירות המיועדות לשמש למגורים, המותרות לבנייה לפי תוכנית הבנייה שחלה לגבי הזכות במקרקעין במועד סיום הבנייה, בתקופה שמתום התקופה האמורה בפסקה (1) ועד תום 60 חודשים מיום המכירה – 80% מהשבח הריאלי עד יום התחילה;

(3) אם הסתיימה בנייתן על הקרקע של כל הדירות המיועדות לשמש למגורים, המותרות לבנייה לפי תוכנית הבנייה שחלה לגבי הזכות במקרקעין במועד סיום הבנייה, בתקופה שמתום התקופה האמורה בפסקה (2) ועד תום 72 חודשים מיום המכירה – 70% מהשבח הריאלי עד יום התחילה;

(4) אם הסתיימה בנייתן על הקרקע של כל הדירות המיועדות לשמש למגורים, המותרות לבנייה לפי תוכנית הבנייה שחלה לגבי הזכות במקרקעין במועד סיום הבנייה, בתקופה שמתום התקופה האמורה בפסקה (3) ועד תום 84 חודשים מיום המכירה – 60% מהשבח הריאלי עד יום התחילה;

(5) אם הסתיימה בנייתן על הקרקע של כל הדירות המיועדות לשמש למגורים, המותרות לבנייה לפי תוכנית הבנייה שחלה לגבי הזכות במקרקעין במועד סיום הבנייה, בתקופה שמתום התקופה האמורה בפסקה (4) ועד תום 96 חודשים מיום המכירה – 50% מהשבח הריאלי עד יום התחילה;

(6) אם לא התקיים האמור בפסקאות (1) עד (5) – 0% מהשבח הריאלי עד יום התחילה.

⁶² ס"ח התשכ"ג, עמ' 156; התשפ"ג, עמ' 152.

(ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו על מכירה שנעשתה בלא תמורה, על מכירה לחברה בשליטת המוכר, על מכירה שחל לגביה פטור מהמס, כולו או חלקו, או שיעור מס מופחת, לפי חוק מיסוי מקרקעין או לפי פקודת מס הכנסה⁶³, או על מכירה שחלות לגביה הוראות סעיף 5(ב) לחוק מיסוי מקרקעין; לעניין זה, "שליטה" – החוקה כמשמעותה בפסקה (3) להגדרה "קרוב" שבסעיף 88 לפקודת מס הכנסה.

(ג) לעניין פסקאות (1) עד (6) להגדרה "החלק המוטב של השבח הריאלי עד יום התחילה" שבסעיף קטן (א), יראו קבלת אישור להספקת חשמל, מים או חיבור של טלפון לבניין, לפי סעיף 157א לחוק התכנון והבנייה, כסיום הבנייה.

(ד) במכירת זכות במקרקעין שתוכנית הבנייה שחלה לגביה מתירה בנייה על הקרקע של שמונה דירות לפחות המיועדות לשמש למגורים או במכירה של חלק מזכות במקרקעין כאמור שתמורתה היא בנייה על יתרת המקרקעין, בידי יחידה בתקופה הקובעת, שאינה מכירה כאמור בסעיף קטן (ב), רשאי המוכר לבחור באחד מאלה:

(1) תשלום מס השבח לפי הוראות סעיף 48א(ב1) לחוק מיסוי מקרקעין, ואם התקיים האמור בפסקאות (1), (2), (3), (4) או (5) להגדרה "החלק המוטב של השבח הריאלי עד יום התחילה" שבסעיף קטן (א) – יהיה זכאי המוכר להחזר המס ששילם בידה, ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 103א לחוק מיסוי מקרקעין;

(2) תשלום מס השבח לפי הוראות סעיף קטן (א) ומתן ערובה להנחת דעתו של המנהל בגובה יתרת מס השבח שהיה עליו לשלם לפי הוראות סעיף 48א(ב1) לחוק מיסוי מקרקעין; תוקפה של ערבות כאמור יפוג בהתקיים האמור בפסקאות (1), (2), (3), (4) או (5) להגדרה "החלק המוטב של השבח הריאלי עד יום התחילה" שבסעיף קטן (א), לפי העניין.

(ה) במכירת זכות במקרקעין שחלות לגביה הוראות סעיף זה, יקראו את סעיף 48ב(ב1) לחוק מיסוי מקרקעין כך שבסופו יבוא "ובלבד ששיעור המס על החלק המוטב של השבח הריאלי עד יום התחילה, כהגדרתו בסעיף 7 לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג-2023⁶⁴, לא יעלה על שיעור המס הקבוע בסעיף 48א(ב1)".

(ו) לכל מונח בסעיף זה תהיה המשמעות הנודעת לו בחוק מיסוי מקרקעין, אלא אם כן נקבע במפורש אחרת.
(ז) בסעיף זה –

"היתר בנייה" – כמשמעותו בחוק התכנון והבנייה;

"חוק התכנון והבנייה" – חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965⁶⁵;

"יחיד" – לרבות חברה משפחתית כמשמעותה בסעיף 64א לפקודת מס הכנסה, שותפות שחל לגביה סעיף 63 לפקודה האמורה וחברת בית כמשמעותה בסעיף 64 לפקודת מס הכנסה;

"השבח הריאלי עד יום התחילה" – כהגדרתו בסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין;

"תוכנית בנייה" – תוכנית מפורטת כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה, או תוכנית כמשמעותה באותו חוק, שתנאי להוצאת היתר מכווחה הוא אישור תוכנית איחוד וחלוקה כמשמעותה בסימן ז' לפרק ג' בחוק האמור.

⁶³ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 6, עמ' 120.

⁶⁴ ס"ח התשפ"ג, עמ' 148.

⁶⁵ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.