

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

פרק ראשון : פרשנות

1. הגדרות [תיקון : תשכ"ה, תש"ס, תשמ"ד (2), תשמ"ז, תשנ"ו, תשנ"ח, תשס"ב]
בחוק זה -

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

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

"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 3, אגודה רשומה כמשמעותה בפקודת האגודות השיתופיות 4, שותפות הרשומה לפי פקודת השותפויות 5, אגודה כמשמעותה בחוק העותמני על האגודות 1327;

"איגוד מקרקעין" - איגוד שכל נכסיו, במישרין או בעקיפין, הם זכויות במקרקעין; 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.

"זכות באיגוד" - כל אחת מאלה בין שהיא מוענקת במסמכי ההתאגדות של האיגוד או 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 - לתפוש 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 לתפוש 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 מחברי האיגוד, במישרין או בעקיפין.

"עושה פעולה" - מי שמקנה זכות באיגוד בפעולה באיגוד;

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

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

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

"הורשה" - בין על פי דין ובין על פי צוואה;

"חודש" - לרבות חלק מחודש;

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

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

"קרוב" לאדם פלוני -

(1) בן-זוג;

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

(3) אח או אחות ובני-זוגם;

(4) איגוד שהוא בשליטתו.

"מס שבח" או **"מס"** - כמשמעותו בסעיף 6;

"הפקודה" - פקודת מס הכנסה;

"הפרשי הצמדה וריבית" - תוספת לסכום שמדובר בו, השווה לסכום האמור כשהוא מוכפל בשיעור עליית מדד המחירים לצרכן בתקופה הנדונה, בתוספת ריבית בשיעור של 12% לשנה על

הסכום שמדובר בו לאחר שנוספו לו הפרשי הצמדה כאמור, או בשיעור אחר שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת;

"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;

"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 - 1972;

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

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

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

2. שליטה

רואים אדם כשולט באיגוד אם לאותו אדם, לבדו או ביחד עם קרוביו (להלן - בעל השליטה), שליטה ישירה או עקיפה בעניינים 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.

3. הקניות לנאמן, אפוטרופוס וכו'

הקניית זכות במקרקעין או זכות באיגוד לנאמן, לאפוטרופוס, למפרק או לכונס נכסים מכוח פקודת פשיטת הרגל, 1936 6, פקודת החברות, פקודת האגודות השיתופיות, פקודת המסחר עם האויב, 1939 7, חוק נכסי נפקדים, תשי"ב-1950 8, או חוק נכסי גרמנים, תשי"ב-1950 9 (להלן - חוקי ההקנייה) - אינה "מכירת זכות במקרקעין" או "פעולה באיגוד" לענין חוק זה; ובמכירת זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד על ידי מי שהוקנתה לו כאמור, יחושב המס כאילו נמכרה הזכות או נעשתה הפעולה על ידי מי שממנו הוקנתה.

4. הורשה אינה מכירה

הורשה אינה מכירה או פעולה באיגוד לענין חוק זה.

4א. העברה אגב גירושין [תיקון: תשנ"ב]

העברת בעלות במקרקעין או בזכות באיגוד מקרקעין, הנעשית על פי פסק דין לגירושין, לא יראוה כמכירה או כפעולה באיגוד לענין חוק זה, בין אם היא העברה בין בני הזוג ובין אם היא העברה מהם לילדיהם.

5. פעולות נוספות שהן "מכירה" [תיקון: תשכ"ח. תשנ"ג(3), תשנ"ז(6), תשס"ב]

(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.

(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:

(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.

(2) (א) חלפו ארבע שנים מיום הרכישה של הזכות עד יום ההעברה, ונתקבל לאחר מכן לגבי הזכות אישור של בנין להשכרה כמשמעותו בפרק שביעי 1 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 ושווי שהיו נקבעים לגבי הזכות אילו לא היתה ההעברה;

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

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

(4) (3) לענין סעיף קטן זה -

"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.

(2) במכירה ובעשיית פעולה כאמור בפסקה (1), יום הרכישה ושווי הרכישה ייקבעו בהתאם להוראות סעיפים 126-37.

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

(4) לענין סעיף קטן זה, חלוקת נכסי עזבון בין יורשים, לא יראוה כמכירה, ובלבד שאם במסגרת החלוקה ניתנה תמורה בכסף, או בשווה כסף שאינו נכס הנמנה עם נכסי העזבון, יראו את חלק העזבון שבשלו ניתנה התמורה כאילו נמכר.

לענין זה,

חלוקת נכסי עזבון בין יורשים" - החלוקה הראשונה של נכסי העזבון בין היורשים לאחר ההורשה, בין אם נעשתה לפני רישום צו רישום או ריזשה או צו קיום צוואה, כמשמעותם בחוק הירושה, התשכ"ה - 1965, ובין אם נעשתה לאחר רישום כאמור;

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

פרק שני : הטלת המס

6. הטלת המס על מכירת זכות במקרקעין [תיקון : תש"ל(2)]
(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.

7. הטלת המס על פעולה באיגוד מקרקעין [תיקון : תשכ"ה]

המס יוטל על פעולה באיגוד מקרקעין.

7א. החלת הוראות חלק ה' וחלק ה'2 לפקודתה על פעולה באיגוד מקרקעין [תיקון : תשס"ב]

(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.

(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 הוראות 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.

8. רישום ניירות ערך מקרקעין למסחר בבורסה [תיקון : תשמ"ג]

רישום בבורסה של ניירות ערך שהנפיק איגוד מקרקעין יראה כפעולה באיגוד מקרקעין והוראות סעיף 101 לפקודת מס הכנסה יחולו, בשינויים המחוייבים.

9. מס רכישה [תיקון : תש"ל, תש"ס, תשנ"ה(5), ק"ת תשנ"ו, ק"ת תשנ"ח, תשנ"ט(3)], ק"ת תש"ס, תשס"ב]

(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.

(ב) בפעולה באיגוד מקרקעין יהא הרוכש חייב במס רכישה; מס בסכום שהיתה חייבת בו מכירת זכות במקרקעין ששוויה הוא החלק היחסי כאמור בפסקה (א1) - משווי כלל הזכויות במקרקעין שבבעלות האיגוד.

(1א) 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 לפי חוק מס הבולים על מסמכים, תשכ"א-1961.

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

(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% ;

בסעיף קטן זה ובסעיפים קטנים (1ג)-(1א) -

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

"דירת מגורים" - דירה המשמשת או המיועדת לשמש למגורים, ובדירה שבנייתה טרם נסתיימה, למעט דירה שאין עמה התחייבות מצד המוכר לסיים את הבניה.

(1א) במכירת זכות במקרקעין, שהם בנין או חלק ממנו, שהוא דירת מגורים, שנעשתה בתקופה שמיום כ"ד בטבת התשנ"ו (16 בינואר 1996) עד יום כ"ב בטבת התש"ס (31 בדצמבר 1999), ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

(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% .

(1א) במכירת זכות במקרקעין, שהם בנין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים, שנעשתה ביום כ"ג בטבת התש"ס (1 בינואר 2000) (בסעיף קטן זה - המועד הקובע) או לאחריו ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

(א) על חלק השווי שעד 701,975 שקלים חדשים - 3.5% ;

(ב) על חלק השווי העולה על 701,975 שקלים חדשים - 5% .

(2) (א) ל אף הוראות פסקה (1) יחיד תושב ישראל שרכש דירת מגורים במועד הקובע או לאחריו (בפסקה זו - הרכישה), שהיא דירתו היחידה, או שבשנים עשר החודשים שלאחר הרכישה מכר דירת מגורים אחרת שהיתה דירתו היחידה עד למועד הרכישה, ישלם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

(1) על חלק השווי שעד 452,285 שקלים חדשים - 0.5% ;

(2) על חלק השווי העולה על 452,285 שקלים חדשים ועד 701,975 שקלים חדשים - 3.5% ;

(3) על חלק השווי העולה על 701,975 שקלים חדשים - 5% ;

(ב) לענין פסקה זו -

(1) "יחיד תושב ישראל" - יחיד שהוא תושב ישראל כהגדרתו בפקודה וכן אזרח ישראלי כאמור בפסקה (1) להגדרה "אזרח ישראלי" שבסעיף 16א(א);

"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;

(2ג) הסכומים הנקובים בסעיפים קטנים (ג), (ג1) ו-(ג1א) יתואמו בהתאם לעליית המדד ב-16 בינואר, ב-16 באפריל, ב-16 ביולי וב-16 באוקטובר 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 מחירי הדירות בבעלות שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

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

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

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

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

(4ג) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי בצו להעלות את הסכומים הקבועים בסעיפים קטנים (ג) ו-(ג1א) 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.

9א. העברה לרשויות מקומיות [תיקון: תשמ"ז(3), תשנ"ג(2)]

בוטל.

9ב הפחתת שיעורי מס הרכישה ברכישת זכות במקרקעין בתקופה הקובעת - הוראת שעה [תשס"ב]

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 בחשון 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 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(ג1א), 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 (א)(3) 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(ג1א), שנעשתה בתקופה הקובעת על ידי רוכש שהוא זכאי יקראו את פסקת משנה (א)(1) שבפסקה (2) כאילו במקום "0.5%" בא "0%"; לענין זה, "זכאי" – כהגדרתו בחוק הלוואות לדיור, התשנ"ב – 1992.

(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;

ג. הפחתת שיעורי מס הרכישה לדייר מוגן- הוראת שעה [תשס"ב]

(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:

- (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 9(ב3), 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.

10. הטלת המס בחכירה [תיקון: תשנ"ז]

בוטל.

11. צירוף תקופות חכירה

(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 מתחילה במועד תחילת החכירה המוקדמת ביותר ומסתיימת בתום החכירה שסיומה המאוחר ביותר.

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

12. הטלת מס על פעולה באיגוד כעל מכירה [תיקון: תשמ"ד(2), תשס"ב]

בוטל.

13. הקניית זכויות שונות באיגוד

(א) הוקנו לאדם בעיסקאות 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.

(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. חישוב השבח בפעולה באיגוד מקרקעין [תיקון: תשל"ה(2), תשס"ב]

בוטל.

15. חובת תשלום המס

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

16. תנאים לתקפן של עסקאות [תיקון: תש"ס, תשמ"ד(2)]

(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 הצהרות;

(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 החייבת במס לא תירשם בפנקס המקרקעין אלא אם אישר המנהל שהיא פטורה ממס או ששולם המס המגיע על פי שומה עצמית כמשמעותה בסעיף 73 או על פי שומה זמנית או סופית שנעשו תוך תשעים ימים מקבלת ההצהרה או השומה הזמנית, לפי הענין; לא נעשו שומה זמנית או סופית כאמור או ששכום המס ששולם על פי השומה העצמית הוא פחות מ-20% משווי התמורה - תירשם המכירה אם ניתנה ערבות בנקאית, או ערובה אחרת להנחת דעתו של המנהל, לגבי ההפרש שבין 20% משווי התמורה לבין המס ששולם, להבטחת תשלום המס שיגיע על פי שומה; תקפה של ערובה כאמור יהיה לתקופה של שבעה חדשים מיום מתן ההצהרה או השומה העצמית.

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

(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 הפעולה 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 תשלום 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.

16א. הטלת מס שבח ומס רכישה באזור [תיקון: תשמ"ד(2)]

(א) בסעיף זה -

"אזרח ישראלי" - כל אחד מאלה :

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

(2) חבר-בני-אדם שהוא תושב ישראל ;

"חבר-בני-אדם" ו**"תושב ישראלי"** - כהגדרתם בסעיף 1 לפקודה ;

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

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

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

(ג) חבר-בני-אדם שאינו תושב ישראל ושאזרח ישראלי חבר בו, 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.

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

(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. שווי המכירה [תיקון: תשנ"ז(5)]

(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.

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

(ג) שווי המכירה במכירה של זכות במקרקעין או בפעולה 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.

18. שווי מכירה בדירת יחיד[תיקון: תשמ"ד(2)]

בוטל.

19. יום המכירה [תיקון: תשמ"ד(2), תשס"ב]

"יום המכירה" או "יום הפעולה" לענין חישוב השבח והמס הוא היום שבו נעשתה המכירה או הפעולה באיגוד, ואולם -

(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 מינהל מקרקעי ישראל או בידי מי שהוא הסמיך לכך.

(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; לענין זה, "שליטה" - כמשמעותה בסעיף 2, בשינויים אלה: בכל מקום בסעיף האמור, במקום "רובו של הון המניות" של הון המניות" יבוא "20% או יותר של הון המניות", ובמקום "את רובו של הסכום" יבוא "20% או יותר".

20. יום המכירה כשלא נמסרו הצהרות

(א) נודע למנהל על מכירה או פעולה באיגוד שלא המוכר ולא הקונה או עושה הפעולה ומי שהוקנתה לו הזכות באיגוד הצהירו עליה כדין, יקבע המנהל לצורך חישוב המס שחייבים בו בשל אותה מכירה או פעולה באיגוד, את היום שבו לדעתו, לפי נסיבות הענין, נעשתה המכירה או הפעולה באיגוד.

(ב) סעיף זה יחול, בשינויים המחוייבים, גם אם הוברר למנהל שהצהרות הקונה והמוכר או עושה הפעולה ומי שהוקנתה לו הזכות באיגוד בדבר יום המכירה או יום הפעולה באיגוד אינן נכונות.

21. שווי הרכישה [תיקון: תשל"ה(2), תשמ"ד(2)]

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

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) -

נקבע שוויה של זכות במקרקעין בקשר עם הרכישה לענין מס שבת, יהיה שווי הרכישה לענין חישוב השבח - השווי שנקבע כאמור;

22. שווי הרכישה במכירת חלק בלתי מסויים

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

23. שווי הרכישה בדירת יחיד [תיקון: תשמ"ד(2)]

בוטל.

24. שווי הרכישה במכירת חכירה [תיקון: תשנ"ח]

(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.

25. איסור כפל שווי רכישה [תיקון: תשנ"ח]

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 כאותם מקרקעין.

26. שווי הרכישה בהורשה [תיקון: תשמ"א(2), תשמ"ד(2)]

(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' התשמ"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, התשי"ט-1949, יהא שווי הרכישה של הזכות - שוויה ביום פטירת המוריש;

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

(ב) קבע המנהל, על פי סעיף קטן (א)1) שווי רכישה שונה מהשווי שנקבע לצורך מס עזבון, ומס העזבון ששולם בשל הזכות במקרקעין גבוה ממס העזבון שהיה מתחייב בו החייב במס אילו שווי הזכות לצורך מס עזבון היה שווי הרכישה שקבע המנהל, יזוכה 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 במתנה שלא הוכרה לענין מס עזבון [תיקון: תשל"ה(2), תשמ"ד(2)]

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 כשהמוכר הוא אפוטרופוס וכו'

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 רכישה ללא תמורה [תיקון: תשמ"ד(2), חוק ההסדרים תשס"ב]

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. שווי רכישה של זכות במקרקעין לאחר איחוד או חלוקה [חוק ההסדרים תשס"ב]

(א) שווי הרכישה של זכות במקרקעין שהתקבלה ע"י המוכר במכירה פטורה ממס לפי סעיף 67, יהיה שווי הרכישה שהיה נקבע לפי פרק זה לזכות במקרקעין שמכר אותו המוכר במכירה הפטורה כאמור; היתה המכירה פטורה כאמור בסעיף 67(א)2, יופחת משווי הרכישה לפי סעיף זה שווי הרכישה שנקבע לזכות שבשלה שולם סכום הפרש, כהגדרתה בסעיף 67(ב).

(ב) לזכות שבשלה שולם סכום הפרש, כהגדרתה בסעיף 67(ב), שנרכשה ע"י משלם סכום הפרש במכירה פטורה ממס כאמור בסעיף 67(א)2 - יקבע שווי רכישה לפי פרק זה.

(ג) בסעיף זה, "מכירה פטורה ממס לפי סעיף 67" - לרבות מכירה ששולם בשלה סכום הפרש, כאמור בסעיף 67(א)2.

29ב. שווי הרכישה בחילוף זכויות במקרקעין - הוראת שעה [תשס"ב]

(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 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, גם לענין קרקע חקלאית חלופית, דירת מגורים חלופית וזכות למגורים בבית אבות.

30. שווי רכישה באיגוד במקרים מסויימים

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.

31. שווי רכישה של מקרקעין שנתקבלו אגב פירוק

שווי הרכישה של זכות במקרקעין שמכירתה לבעליה היתה פטורה ממס לפי סעיף 71, יהיה השווי שהיה נקבע לפי פרק זה אילו נמכרה על ידי האיגוד שממנו נתקבלה, ואם היה האיגוד ערב פירוק איגוד מקרקעין - שוויה ביום שהמוכר רכש את הזכות באיגוד שמכוחה נתקבלה הזכות במקרקעין על ידי המוכר או שוויה ביום רכישתה על ידי האיגוד, לפי התאריך המאוחר יותר.

32. שווי רכישה של זכות במקרקעין שהיא פיצוי בהפקעה או בחליפין [תיקון: תשמ"ד(2)]

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

33. זכויות במקרקעין שנתקבלו לפני תחילת חוק זה

סעיפים 29 עד 32 לא יחולו לענין קביעת השבח והמס במכירתם של מקרקעין שנתקבלו על ידי המוכר לפני תחילת חוק זה.

34. שווי הרכישה בחליפין שנעשו לפני תחילת החוק

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

35. שווי הרכישה של זכות במקרקעין שנתקבלו במתנה לפני תחילת החוק

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

36. שווי רכישה כשהיתה הפקעה חלקית

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

37. יום הרכישה [תיקון: תשמ"א(2), תשמ"ד(2), תשנ"ו, חוק ההסדרים תשס"ב]

"יום הרכישה" לענין חישוב השבח והמס:

(1) לגבי זכות במקרקעין או זכות באיגוד שנרכשו לאחר תחילתו של חוק זה-

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

(ב) לגבי זכות במקרקעין שנרכשה מאיגוד בעת פירוקו וששווי רכישתה נקבע לפי סעיף 31 - יום רכישתה על ידי האיגוד שממנו נתקבלה; ואם היה האיגוד ערב פירוקו איגוד מקרקעין - 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 רכישה שנקבע כאמור מכוח סעיף 27 - יום פטירת המוריש ;

(ז) לגבי זכות במקרקעין ששווי רכישתה נקבע לפי סעיף 26(א)(2), או לפי הסיפה של סעיף 29 ששחל על המוכר סעיף 27 - היום שהיה נקבע כיום הרכישה אילו מכר אותה המוריש ;

(ח) לגבי זכות במקרקעין ששווי רכישתה נקבע לפי סעיף 29(א) - היום שהיה נקבע לפי פרק זה לרכישת הזכות במקרקעין שמכר המוכר במכירה הפטורה, כהגדרתה בסעיף 29(ג), לגבי הזכות שבשלה שולם סכום הפרש, כהגדרתה בסעיף 67(ב), ואשר שווי רכישתה נקבע לפי סעיף 29(ב) - היום שבו נרכשה אותה הזכות;

(ט) לגבי זכות במקרקעין ששווי רכישתה נקבע לפי סעיף 29(ב), (ג) ו-(ד) - יום הרכישה של הזכות הנמכרת ולגבי זכות במקרקעין ששווי רכישתה נקבע לפי סעיף 29(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.

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

(א) במכירה ששולם בה מס שבת, 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.

(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. יום הרכישה בפעולה באיגוד [תשס"ב]

בוטל.

פרק רביעי : ניכויים

39. הניכויים המותרים [תיקון : תשל"ה(2), תש"ס, תשמ"ד(2), תשס"ב]

אלה ההוצאות המותרות בניכוי **במכירת זכות במקרקעין**, אם אינן מותרות בניכוי לפי הפקודה :

(1) כל ההוצאות שהוציא המוכר מיום הרכישה ועד ליום המכירה, לשם השבחתם של המקרקעין שהזכות בהם נמכרת; ולענין זה יראו כהוצאה גם שוויה 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 4 (32) לפקודת מס הכנסה;

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

(3) עלה שוויים של המקרקעין שהזכות בהם נמכרת עקב הוצאות שהוציא המוכר להשבחתם של מקרקעין שלו הסמוכים להם, חלק יחסי מהוצאות אלה כיחס שבין 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 כמקרקעין לפי תקנות העברת מקרקעין (אגרות), תש"ז-1956, או לפי תקנות שהיו בתוקף בעת העברת המקרקעין על שם המוכר, וכן אגרה ששילם המוכר כאמור לפי חוק הרשויות המקומיות (אגרות העברת מקרקעין), תשי"ט-1959, וכן תוספת מס ששילם המוכר בקשר לרכישת הזכות לפי סעיף 7 (א);

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

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

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

(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;

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

(9) במכירת חכירה - כל סכום ששילם המוכר, לבעל המקרקעין, בעד הסכמתו לרשום שעבוד על זכות החכירה או בעד הסכמתו למכירה;

(10) היתה משכנתה של המקרקעין שהזכות בהם נמכרת - דמי עמילות ששילם 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 (רכישת לצרכי ציבור), 1943, או לפי פקודה שבוטלה על ידי אחת משתי הפקודות האמורות, או מס השבחה אחר או תשלום חובה כיוצא באלה;

(12) במכירת זכות במקרקעין ששווי הרכישה שלה נקבע לפי הסעיפים 28, 30 עד 34 והסיפה של סעיף 29 -

(א) אם נתקבלה הזכות ללא תמורה - ההוצאות המותרות בניכוי לפי סעיף זה שהוציא האדם שממנו נתקבלה הזכות;

(ב) אם נתקבלה הזכות בחליפין פטורים ממס כאמור בסעיף 32 או 34 - ההוצאות המותרות בניכוי לפי סעיף זה 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.

39א. ניכוי הוצאות ריבית ריאלית [תשס"ב]

(א) במכירת זכות במקרקעין שיום רכישתה הוא יום כ"א בחשוון 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 הקבוע 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.

40. חישוב הניכוי במכירת חלק מזכות המקרקעין [תיקון: תשל"ה(2), תשס"ב]

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

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

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

41. ניכוי מיותר [תיקון: תשמ"ד(2)]

בוטל.

42. איסור ניכויי כפל [תיקון: תשל"ה(2), תשנ"ח]

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

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

43. סייג לניכוי בפעולה באיגוד [תיקון: תשל"ה(2), תשס"ב]

בוטל.

44. ניכויים נוספים בפעולה באיגוד [תיקון: תשל"ה(2), תשס"ב]

בוטל.

45. תוספות וניכויים כשעושה הפעולה באיגוד פטור ממס [תיקון: תשל"ה(2), תשס"ב]

בוטל.

46. הוצאות שלא יותרו

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 מכירת הזכות על ידי האיגוד, חוץ מסכומים ששולמו בעת המכירה האמורה כאגרת העברת מקרקעין, ולפי חוק רשויות המקומיות (אגרת העברת מקרקעין), תשי"ט-1959.

פרק חמישי : סכום המס

47. הגדרות [תיקון : תשל"ה(2), תש"ס, תשמ"א(3), תשמ"ב, תשנ"ד, תשנ"ז(2), תשס"ב]

בפרק זה -

"**מדד**" - מדד המחירים לצרכן המתפרסם מדי פעם מטעם הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ולגבי התקופה שלפני שנת 1951 - המדד שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת; 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;

"**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;

"**יתרת שווי רכישה**" - שווי הרכישה לאחר הוספת הסכומים המותרים בניכוי לפי **סעיפים 39 ו-1** **א39**, שהוצאו עד יום המכירה בתוספת ערך הוצאות ששולמו לאחר יום המכירה ולאחר ניכוי הפחת;

"**יתרת שווי רכישה מתואמת**" - יתרת שווי הרכישה למעט הסכומים המותרים בניכוי לפי **סעיפים 39 ו-1** **א39** שהוצאו עד יום המכירה, ולמעט ערך הוצאות ששולמו לאחר יום המכירה, כפול במדד ביום המכירה ומחולק במדד ביום הרכישה ובהוספת כל אלה :

(1) המסים המותרים בניכוי לפי סעיף 8 (39) 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 התשמ"ו (31 בדצמבר 1985) כפול במדד ביום המכירה ומחולק במדד הממוצע ; לענין זה, "מדד ממוצע" - סיכום המדדים שפורסמו ב-15 לחודש יולי בכל אחת מהשנים החל בשנת 1972 או בשנה הראשונה שבה שולם מס רכוש עבור הזכות במקרקעין, לפי המאוחר, ועד לשנה שהסתיימה ביום י"ט בטבת התשמ"ו (31 בדצמבר 1985), מחולק במספר השנים שהובאו בחשבון לענין הסיכום האמור ;

(ג) המסים ששולמו מיום כ" בטבת התשמ"ו (1 בינואר 1986) ועד ליום המכירה כפול במדד ביום המכירה ומחולק במדד שהתפרסם ב-15 לחודש יולי בשנת המס שבה שולמו המסים.

(2) הוצאות אחרות המותרות בניכוי לפי סעיף 39 שהוצאו לפני יום המכירה, כפול במדד ביום המכירה ומחולק במדד ביום ההוצאה או גמר ההשבחה, לפי הענין ; ולענין זה יראו כגמר השבחה בבנין חדש על קרקע פנויה, את היום שבו תמו שני שלישים מהתקופה המתחילה בתחילת הבניה ומסתיימת ביום גמר הבניה ;

(א2) הוצאות ריבית ריאלית המותרות בניכוי לפי סעיף 39א, שהוצאו לפני יום המכירה, כפול במדד ביום המכירה ומחולק במדד שהתפרסם ב-15 לחודש יולי בשנת המס שבה שולמו ;

(3) ערך הוצאות ששולמו לאחר יום המכירה ;

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

"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;

"שבח ריאלי" - השבח פחות הסכום האינפלציוני;

"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 ניחס 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;

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

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

48. מכירות קצרות מועד [תיקון: תשל"ה(2), תש"ס, תשמ"א, תשמ"ד(2)]

(א) במכירת זכות במקרקעין בקרקע או בעשיית פעולה באיגוד מקרקעין לגבי זכויות במקרקעין תוך שנה מיום הרכישה יראו את כל השבח כשבח ריאלי; במכירה או בעשיית פעולה תוך השנה השנייה יחושב הסכום האינפלציוני כאילו יום הרכישה היה מאוחר מיום הרכישה הממשי במספר חדשים שהוא כמספר החדשים השלמים שמיום המכירה עד תום שנתיים מיום הרכישה הממשי.

(ב) הוראות סעיף זה לא יחולו על מכירת דירת מגורים, על הפקעה ועל מכירה של זכות שהגיעה למוכר בדרך הורשה.

48א. המס על השבח

[תיקון: תשל"ה(2), תש"ס, תשמ"ד(2), תשמ"ז(2), תשנ"ג, תשנ"ד, תשנ"ז, תשנ"ח(3), תשס"ב]

(א) חבר-בני-אדם יהיה חייב במס על שבח ריאלי, **בשיעור של 25%**;

(ב) (1) יחיד יהיה חייב במס על שבח ריאלי **בשיעור של 25%**;

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

(1ב) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב)(1), 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 25%;

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

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

(ד) 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. ואולם, לגבי מכירת זכות במקרקעין לאחר יום התחילה, בידי חברה כמשמעותה בחוק החברות, התשנ"ט – 1999, שהכנסתה מעסק(בסעיף זה – חברה), בידי יחיד שקיבל זכות במקרקעין בפירוק החברה, החל בשנת המס 2005, ייוסף 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 (ב)(1), לפי העניין.

(1ד) (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;

(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(4)(ב), לפי המקודם;

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

(א) לפי סעיף 70 או לפי חלק ה2 לפקודה;

(ב) בלא תמורה;

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

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

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

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

(א) בכל אחת משנות המס בתקופת הפריסה - חלק השבח הריאלי יצורף להכנסה החייבת הקובעת של המוכר באותה שנת המס, וחישוב המס ייעשה כהתחשב ביתרת נקודות הזיכוי שזכאי להן המוכר בכל אחת משנות המס בתקופה האמורה;

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

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

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

"הכנסה חייבת" - לרבות שבח;

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

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

"המוכר" - מוכר שהוא תושב ישראל.

[הערת מערכת תקדין: תחולתו של סעיף זה, לגבי מכירת זכות במקרקעין או מכירת נכס, לפי הענין, שנעשו ביום ג' בטבת התשנ"ח (1 בינואר 1998) או לאחריו. ר' ס"ח תשנ"ח עמ' 108]

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

1א48. הפחתת שיעור מס שבח במכירת מקרקעין בתקופה הקובעת - הוראת שעה [תשס"ב]

(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) 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) ומנוח "שליטה" - יפורש לפי אותו סעיף.

48ב. השבח - חלק מההכנסה החייבת [תיקון: תשל"ה(2), תשל"ז, תשנ"ח(3), תשס"ב]

(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(א), (ב), (ג) (ד)(א3), (ה) ו-ז עד (ד)(א3), ו-ה) עד (ז) לפקודת מס הכנסה יחולו עליו, ובלבד ששיעור המס על השבח הריאלי לא יעלה על 25%; 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 יום התחילה יחולו הוראות אלה:

(1) על השבח הריאלי, עד יום התחילה יחולו הוראות סעיף 91(א), (ב), (ג), (ג)(א3), (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(ב), יחולו הוראות סעיף 91(א), (ב), (ג) ו-ז(ד)(א3) לפקודה, לפי הענין, ובלבד ששיעור המס לא יעלה על המס החל לפי סעיף 48(ג) או (ד) או סעיף 48(ב), לפי הענין;

(4) על שבח שחלות לגביו הוראות סעיף 48(ד1) או 48(א), יחולו הוראות סעיפים 91(א), (ב), (ג), (ד)(א3), (ה) ו-ז לפקודה, ובלבד שתינתן ההנחה מהמס לפי הקבוע בסעיף 48(ד1) או בסעיף 48(א), לפי הענין.

48ג. שיעור מיוחד להפקעה [תיקון: תשל"ה, תש"ס, תשמ"ד(2)]

(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:

סכום המס	הזיכוי
על 1,000 לירות	על 1,000 לירות נוספות
על 1,000 לירות נוספות	על כל סכום נוסף
100%	75%
66.66%	50%

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

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

פרק חמישי 1 : פטור

לדירת מגורים מזכה [תיקון: תשנ"ז]

49. הגדרה וחזקה [תיקון: תשל"ה(2), תש"ס, תשנ"ז, תשנ"ז(3)]

(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:

(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.

[הערת מערכת "תקדין": להוראות מעבר, המתייחסות לסעיף זה - ר' ס"ח תשנ"ז עמ' 70, המופיע בתקדין ותיקון להוראות התחילה והתחולה בס"ח התשנ"ט עמ' 69.]

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

49א. תנאים לפטור [תיקון: תשל"ה(2), תש"ס, תשנ"ז]

(א) מוכר, המוכר את כל הזכויות במקרקעין שיש לו בדירת מגורים מזכה, שלגביה נתקיימו התנאים האמורים בפרק זה, יהיה זכאי, על פי בקשתו שתוגש במועד הגשת ההצהרה לפי סעיף 73, לפטור ממס במכירתה.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), אך בכפוף לסעיף 49ב, במכירת דירת מגורים מזכה שתמורתה היא זכויות במקרקעין בבנין שייבנה על הקרקע שעליה נמצאת הדירה, רשאי המוכר לבחור באחת מאלה:

(1) קבלת פטור לגבי חלק משווי התמורה, כולל שווי הקרקע המתייחס לזכויות בניה, בסכום שווי הדירה הנמכרת, וכאשר התמורה הושפעה מאפשרויות קיימות או צפויות לבנות שטח גדול יותר מהשטח הכולל הנמכר (להלן - זכויות לבניה נוספת) - בסכום כאמור בסעיף 49; את יתרת סכום שווי התמורה יראו 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;

(2) תשלום מלוא המס בשל תמורת כל הזכויות הנמכרות.

49ב. פטור לדירת מגורים מזכה [תיקון: תש"ס, תשנ"ג(3), תשנ"ז, תש"ס]

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

(1) המוכר לא מכר בארבע השנים שקדמו למכירה האמורה דירת מגורים אחרת בפטור ממס; לענין זה, מכירה בפטור ממס - לרבות מכירה בפטור חלקי, אך למעט -

[א] מתנה פטורה על פי סעיף 62 לילדו או לבן זוגו של נותן המתנה;

[ב] מתנה פטורה על פי סעיפים 60 או 61;

[ג] מכירה פטורה לפי סעיפים 67, 69, 65, 64 או 70;

[ד] מכירה פטורה לפי פסקה (5) ;

(2) הדירה הנמכרת היא דירתו היחידה של המוכר בישראל ובאזור כהגדרתו בסעיף 16א, והמוכר לא מכר, במשך שמונה עשר החודשים שקדמו למכירה האמורה, דירת מגורים אחרת כאמור, בפטור ממס לפי פסקה זו, ובארבע השנים שקדמו למכירה לא היתה לו בעת ובעונה אחת יותר מדירת מגורים אחת כאמור; הוראה זו לא תחול על מכירת חלק בדירה שהוא פחות מ-25% ממנה ועל מכירת דירה שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב בטבת התשנ"ז (1 בינואר 1997);

(3) בטל.

(4) בטל.

(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.

(6) (א) בפסקה זו -

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

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

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

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

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

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

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

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

[הערת מערכת תקדין: הוראות סעיף קטן (5), לא יחולו על צוואה שנעשתה לפני יום 17/3/2000, ר' ס"ח תש"ס, עמ' 133]

49ג. חזקת דירת מגורים יחידה [תיקון: תש"ס, תשנ"ז]

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 בשנה שקדמה למכירה;

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

(3) חלקו של המוכר בבעלותה הוא פחות מ 25%.

49ד. חזקת דירת מגורים נוספת [תיקון: תש"ס, תשנ"ז]

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, 25% לפחות בבעלות והיא לא הושכרה בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב בטבת התשנ"ז (1 בינואר 1997); לענין זה, "זכויות" - כל אחת מאלה: הזכות לקבלת נכסי האיגוד בעת פירוקו, הזכות לקבל רווחים והזכות למנות מנהלים.

49ה. פטור חד-פעמי הוראה מיוחדת [תיקון: תש"ס, תשנ"ז, תשנ"ט(2)]

(א) על אף הוראות סעיף 49ב, תושב ישראל המוכר דירת מגורים מזכה, יהא זכאי לפטור ממס במכירתה, אם נתקיימו כל אלה:

(1) המוכר מכר בפטור ממס דירה אחרת לפי פרק זה בתוך שנים עשר החודשים שקדמו למכירה נושא הפטור (להלן - הדירה הראשונה);

(2) סכום השווי של הדירה הראשונה ושל הדירה הנמכרת (להלן - הדירה השניה), ביחד, לא עלה על מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים;

(3) המוכר רכש בשנה שלפני מכירת הדירה השניה או ירכוש בשנה שלאחר מכירתה, דירה אחרת כהגדרתה בסעיף 9ג), בישראל או באזור כהגדרתו בסעיף 16א, בסכום השווה לשלושה רבעים לפחות משווי הדירות כאמור בפסקה (2);

(א1) על אף הוראות סעיף 49ב, התקיימו לגבי תושב ישראל, המוכר דירה שניה, הוראות סעיף קטן (א)(1) ו(3), וסכום השווי של הדירה הראשונה והדירה השניה יחד, לא עלה על שני מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים, יהא המוכר זכאי לפטור ממס במכירה של הדירה השניה, על סכום השווה להפרש שבין מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים לבין סכום השווי של הדירה הראשונה; את יתרת סכום השווי של הדירה השניה יראו כדמי מכר של זכות אחרת במקרקעין אשר שווי רכישתה הוא חלק יחסי מהשווי של הזכות כולה, כיחס שבין חלק שווי המכירה המתייחס לזכות זו לבין מלוא שווי המכירה, ובהתאם לכך ייוחסו גם הניכויים והתוספות.

(א2) הסכומים הנקובים בסעיף זה יתואמו בתחילת כל שנת מס לפי שיעור עליית המדד, לעומת המדד שפורסם לאחרונה לפני יום י"ג בטבת התשנ"ט (1 בינואר 1999) ויעוגלו ל-1,000 השקלים החדשים הקרובים;

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

49ו. סייג לדירה שנתקבלה במתנה [תיקון: תש"ס]

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

(1) אם הדירה לא שימשה דרך קבע למגוריו של המוכר - עד שיחלפו ארבע שנים, וכשנותן המתנה הוא הורה - שלוש 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, וכשנותן המתנה הוא הורה, אם איננו נשוי -שנתיים, ואם הוא נשוי - שנה אחת.

(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. כשהמחיר מושפע מהאפשרות לתוספת בניה [תיקון : תש"ם, תשנ"ז(3)]

(א) (1) במכירת דירת מגורים מזכה, שלדעת המנהל התמורה המשתלמת בעדה הושפעה מזכויות לבניה נוספת, יהא המוכר זכאי, על פי בקשתו שתוגש במועד ההצהרה לפי סעיף 73, לפטור, בכפוף להוראות סעיפים 49א-49ב, 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).

(2) היה סכום שווי הדירה כאמור בפסקה (ו) נמוך מ-1,200,000 שקלים חדשים יהא המוכר זכאי לפטור נוסף בשל הזכויות לבניה הנוספת כאמור, בסכום שווי הדירה או בסכום ההפרש שבין 1,200,000 שקלים חדשים לבין סכום שווי הדירה, לפי הנמוך.

(3) סכום הפטור הכולל לפי פסקאות (1) ו(2) בשל מכירת דירה כאמור, שבנייתה הסתיימה לפני יום כ"ג באדר ב' התשנ"ז (1 באפריל 1997) ואשר יום רכישתה על ידי המוכר קדם למועד האמור, לא יפחת מ-300,000 שקלים חדשים.

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

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

"**המדד**" - כהגדרתו בסעיף 9(ג2);

"**המדד הבסיסי**" - המדד שיפורסם ביום י"ז בטבת התשנ"ח (15 בינואר 1998).

(ב) הוראות סעיף קטן (א) יחולו גם במכירת משק חקלאי הכולל את דירת מגוריו של המוכר, כאשר לא ניתן למכור את הדירה בנפרד.

149. פטור על תשלומי איזון [תיקון : תשנ"ה(6)]

תשלומי איזון כמשמעותם בסעיף 71ב(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.

49ח. כללים למגורי קבע [תיקון : תש"ם]

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

49ט. [תיקון : תשמ"ד(2)]

בוטל.

פרק חמישי 2: אופציה במקרקעין – הוראת שעה

הגדרות 49י. (א) בסעיף זה -

"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 (ב)(2);

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

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.

149. הוראה מיוחדת במימוש זכות

פרק חמישי 3: חילוף זכויות במקרקעין – הוראת שעה

פטור ממס בחילוף זכויות במקרקעין 149.א. (א) בפרק זה -

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

(1) הוא משמש בייצור הכנסה לפי סעיף 12(1) לפקודה, בידי המוכר או בידי שוכר המבנה בתנאים שקבע שר האוצר ולמשך תקופה שקבע;

(2) הוא מיועד לשמש לפי טיבו, ליצור הכנסה לפי סעיף 12(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 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.

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

פטור ממס 1א49. (א) מכירה בתקופה הקובעת של זכות במקרקעין במקרקעין שהם קרקע חקלאית (בפרק זה – הקרקע החקלאית 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 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; 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-49א(ג), בשינויים המחויבים;

(2) עלה שווי הקרקע החקלאית החלופית על שווי המכירה של הקרקע החקלאית הנמכרת, יחולו הוראות סעיפים 40(ג) ו-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.

פטור ממס בחילוף זכויות בדירת מגורים 49ב. (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 המחויבים.

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

(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.

(א) פטור ממס במכירת מקרקעין לצורך רכישת זכות בבית אבות 49ג. 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.

(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-1995¹ (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 500,000 שקלים חדשים.

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

(ד) לענין זה -

"בית אבות" – מקום מגורים קבוע לשלושים אנשים או יותר, שהם או בני זוגם בני 60 שנים לפחות או שהם נזקקים לשירותי סיעוד, שניתן לו רישיון על פי חוק הפיקוח על מעונות, התשכ"ה-1965²;

"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.

¹ ס"ח התשנ"ה, עמ' 210
² ס"ח התשכ"ה, עמ' 48.

- החזר מס 49יד. (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 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, תתקן השומה על אף האמור בסעיף 85.
- התרת הוצאות מימון 49טו. ניטלה הלוואה לצורך רכישת הזכות החלופית, יותרו בניכוי תשלומי ריבית ריאלית כאמור בסעיף 39א רק בשל הלוואה שסכומה אינו עולה על ההפרש שבין שווי המכירה של הזכות הנמכרת לבין שווי הזכות החלופית המתואמת, ובלבד ששווי הזכות החלופית המתואמת עלה על שווי המכירה של הזכות הנמכרת.
- שלילת פטור 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 בפקיעה.
- (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 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.

פטור חלקי 49יז. ברכישה בתקופה הקובעת של זכות במקרקעין שהיא
ממס רכישה
בחילוף
זכויות
במקרקעין
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.

תחולת 49יח. הוראות פרק זה יחולו רק אם הזכות החלופית, הענין,
הפרק
נרכשה בתקופה הקובעת.

פרק חמישי 4: פינוי ובינוי – הוראת שעה

הגדרות 49יט. בפרק זה -

”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;

”יזם” – כל אחד מאלה:

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

(2) מי שהגיש בקשה לפי סעיף 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.

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

- (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 במתחם.
- (א) חובת הודעה 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.
- (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.
- (א) (1) פטור ממסים 49כב. (א) המוכר ליזם 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 – תמורת נוספת), זכאי לפטור ממס 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).

(2) על אף האמור בפסקה (1), עלה שוויה של הזכות ביחידת המגורים החלופית על תקרת השווי (בפרק זה – הפרש השווי), או שניתנה תמורה נוספת, פטורה המכירה ממס, 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, כתקופה של 24 חודשים שלפני ההסכם למכירה כאמור בסעיף 49כ, לא יחול במכירתה ליזם פטור ממס לפי פרק זה; בסעיף קטן זה, "קרוב" – בהגדרתו בסעיף 19(4) והמונח "שליטה" בהגדרה האמורה יפורש לפי אותו סעיף.

יום ושווי רכישה 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;

(2) שווי הרכישה של הזכות הנוספת הוא שווי הרכישה שהיה נקבע לפי חוק זה ליחידת המגורים הנמכרת, כשהוא מוכפל כיחס 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 49כ.

פטור ממס רכישה 49כד. על אף הוראות סעיף 9, במכירת יחידת מגורים כאמור בסעיף 46כב, פטור המוכר ממס רכישה ברכישת יחידת המגורים החלופית.

שווי הרכישה של היזם 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.

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

פטור ליחידה אחרת 49כז. האמור בסעיפים 49כב עד 49כו יחול, בשינויים המחויבים, גם לגבי מכירה ליזם 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.

הכרזה על מתחם פינני ובינוי במסלול מיסוי 49כח. (א) בסעיף זה, "הועדה" – המנהלים וכן הועדה שמינתה הממשלה לפי הוראות סעיף 33א לחוק התכנון והבניה.

(ב) הועדה רשאית, לבקשת יזם 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 31א לחוק מס ערך מוסף.

(ג) הכרזה 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.

תחולת הפרק 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.

מתחם להתחדשות עירונית – הוראות מיוחדות
549.ל. (א) בסעיף זה, "מתחם להתחדשות עירונית" –
מתחם שעליו הכריזה הממשלה כמתחם להתחדשות עירונית (פינוי 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 הניתן*.

(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.

הסמכה 49.ל.א. שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע כללים ותיאומים ככל הנדרש לענין פרק זה."

פרק ששי : פטורים אחרים ודחיית מועדי תשלום

50. מכירה החייבת במס הכנסה [תיקון : תשכ"ה, תשכ"ח, תש"ם]

(א) מכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד שהריווח מהן נתון לשומה על פי הפרק הראשון לחלק ב' לפקודת מס הכנסה, תהא פטורה ממש.

(ב) הפטור לפי סעיף זה יינתן לאדם שימציא למנהל אישור בדרך שתיקבע בתקנות, כי הריווח מאותה מכירה או מאותה פעולה באיגוד נתון לשומה לפי פקודת מס הכנסה. המנהל רשאי להתנות מתן האישור בתשלום מס ההכנסה המגיע מאותו אדם, או במתן ערובה כדי הנחת דעתו של המנהל להבטחת תשלום מס ההכנסה; ובלבד שלא יידרשו תשלום או ערובה כאמור בסכום העולה על 40% מהתמורה שנתקבלה בעד מכירת הזכות במקרקעין או הפעולה באיגוד בשלה נדרש האישור; אם מבקש האישור הוא איגוד מקרקעין יחולו ההוראות כאמור גם לגבי מס ההכנסה המגיע מבעל זכויות באיגוד.

51. הסכם למכירה [תיקון : תש"ם, תשמ"ד(2)]

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

(1) החזקת המקרקעין היא בידי הקונה או נתונה לפקודתו ;

(2) הקונה שילם או זיכה על חשבון המחיר את המתחייב למכור, בדרך של פקדון או בכל דרך אחרת, בסכום העולה על 50% מן המחיר, או העמיד לפקודתו את הסכום האמור ;

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

52. הסכם לעשות פעולה [תיקון : תש"ם, תשמ"ד(2)]

* 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).

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

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

(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, או העמיד לפקודתו את הסכום האמור;

(3) המתחייב נתן יפוי כוח בלתי חוזר לרוכש או לאדם אחר לעשות את הפעולה באיגוד לטובת הרוכש או לפקודתו.

53. יפוי כוח לבצע מכירה

מתן יפוי כוח לאחר למכור לאדם שלישי זכות במקרקעין מטעם המרשה יהיה פטור ממס באחת מאלה -

(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 עלי 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 ידיו;

(4) יפוי הכוח ניתן לבורר לשם הבטחת ביצוע פסק דינו,

54. העברת שליטה הפטורה ממס

(א) הענקת שליטה לאדם באיגוד על ידי בעל זכות באיגוד תהיה פטורה ממס אם נתקיימו בה כל אלה:

(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. מניעת מס כפל

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.

56. פטור מאגרת העברת מקרקעין

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.

57. פעולה במניות נסחרות בבורסה [תיקון: תשנ"ב(2), תשנ"ה(2), תשנ"ה(4), תשס"ב]

בוטל.

58. איגוד שעיקר עיסוקו במקרקעין [תיקון: תשכ"ה]

בוטל.

59. פעולות באיגוד שנקבעו

סוגי פעולות בסוגי איגודים שנקבעו על ידי שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, יהיו פטורים ממס.

60. מכירה למדינה, לרשויות מקומיות ולמוסדות לאומיים

מכירת זכות במקרקעין ללא תמורה, למדינה, לרשות מקומית, לקרן הקיימת לישראל, או לקרן היסוד-המגבית המאוחדת לישראל - תהיה פטורה ממס.

61. מוסדות ציבור [תיקון: תשמ"ד(2), תשמ"ד(3)]

(א) מכירת זכות במקרקעין ללא תמורה למוסדות ציבור פטורה ממס.

(ב) מכירת זכות במקרקעין בידי מוסד ציבורי -

(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 בידי - תהא פטורה ממס ;

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

(א) כשהזכות במקרקעין היתה בידי המוסד במשך תקופה שאינה פחותה משנה ואינה עולה על ארבע שנים - יינתן פטור יחסי מהמס, שהוא כיחס שבין התקופה שבה שימשו המקרקעין במישרין את המוסד לבין כל התקופה שהזכות היתה בידי ;

(ב) כשהזכות במקרקעין היתה בידי המוסד במשך תקופה העולה על ארבע שנים - יינתן פטור של מחצית המס, ואם המקרקעין שימשו במישרין את המוסד - יינתן, בנוסף לפטור האמור, גם פטור על חלק יחסי מהמחצית השניה של המס, שהוא כיחס שבין התקופה שבה שימשו המקרקעין במישרין את המוסד לבין כל התקופה שהזכות היתה בידי.

(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).

62. מתנות לקרובים [תיקון: תשנ"ד(2)]

(א) מכירת זכות במקרקעין והקניית זכות באיגוד ללא תמורה מיחיד לקרובו - שאינו איגוד בשליטתו - יהיו פטורים ממס.

(ב) מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים, ללא תמורה, מיחיד לבן זוג המתגורר יחד אתו בדירה, פטורה ממס; לענין זה, "בן זוג המתגורר יחד אתו בדירה" - מי שעשוי לחול עליו סעיף 55 לחוק הירושה, התשכ"ה-1965, וחי ביחד עם בן זוגו חיי משפחה במשק בית משותף בדירת המגורים הנמכרת, שנה לפחות לפני המכירה.

63. פטור על ויתור וללא תמורה

ויתור על זכות ללא תמורה - פטור ממס.

64. פטור בהפקעה שתמורתה זכות במקרקעין

הפקעה של זכות במקרקעין שתמורתה ניתנה כפיצוי רק זכות במקרקעין - תהיה פטורה ממס.

65. פטור בהחלפות מסוימות [תיקון: תשמ"ד(2), **חוק ההסדרים תשס"ב**]

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 - תהיה פטורה ממס; שולם סכום הפרש כאמור - יראו את המוכר לענין חישוב השבח והמס כמוכר חלק יחסי מהזכות במקרקעין שנתן, שהוא כיחס שבין סכום הפרש האמור לבין כל התמורה שקיבל בעד הזכות במקרקעין שנתן.

66. פטור בחלוקת קרקע למתיישבים

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.

67. פטור באיחוד וחלוקה [חוק ההסדרים תשס"ב]

א. על מכירת זכות במקרקעין, שהיא חלוקת מקרקעין בין כל בעליה המשותפים או שהיא איחוד מקרקעין, יחולו הוראות אלה:

(1) לא שולם סכום הפרש בכסף או בשווה כסף והחלוקה נעשתה בהתאם לחלקיהם בזכות (להלן - סכום הפרש) - פטורה המכירה ממס;

(2) שולם סכום הפרש - פטורה המכירה ממס, למעט מכירת הזכות שבשלה שולם סכום הפרש.

ב. בסעיף זה -

"איחוד מקרקעין" - איחוד מגרשים לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;

הזכות שבשלה שולם סכום הפרש" - החלק היחסי מהזכות במקרקעין שנתן המוכר, שהוא כיחס שבין סכום הפרש שקיבל המוכר, לבין הסכום הכולל של שווי הזכות במקרקעין שקיבל המוכר עקב איחוד המקרקעין או חלוקת המקרקעין בתוספת סכום הפרש שקיבל המוכר או עסקת קומבינציה במקרקעין הגובלים זה בזה, שלפי סעיף 419(4) רואים אותם כזכות אחת במקרקעין

68. פטור בהחלפת מקרקעין בין חברי אגודה להתישבות חקלאית

שר האוצר רשאי לפטור ממס חליפין - ללא תמורה נוספת - של מקרקעין המשמשים לעיבוד חקלאי, בין חברי אגודה שיתופית חקלאית מקומית, הנעשים על פי החלטת האגודה, אם אישר שר החקלאות שהחליפין דרושים לשיפור העיבוד החקלאי.

69. העברה מסוימת של זכות מנאמן

(א) מכירה של זכות במקרקעין והעברת זכות באיגוד, מנאמן לנהנה, יהיו פטורות ממס.

(ב) לענין סעיף זה -

"נאמן" - אדם המחזיק בשמו הוא שבביל פלוני בזכות במקרקעין או בזכות באיגוד ;

"נהנה" - אדם שבבילו מוחזקת הזכות האמורה.

(ג) לא יוכר אדם כנאמן לצורך סעיף זה אלא אם מסר הודעה לפי סעיף 73(ו), 74 או 119, הכל לפי הענין, ולא יינתן הפטור אלא לגבי העברה לנהנה שעליו נמסרה הודעה כאמור.

70. פטור מותנה למכירות מסויימות לאיגודים [תיקון : תשנ"ז(6)]

מכירת זכות במקרקעין ללא תמורה לאיגוד על ידי בעלי זכויות באותו איגוד תהיה פטורה ממס אם -

(1) אותו איגוד הוא איגוד מקרקעין, או - מיד לאחר שרכש את המקרקעין - הפך להיות איגוד מקרקעין ;

(2) הזכויות כאיגוד מוקנות למי שמכר לאיגוד את הזכויות במקרקעין באותה מידה שבה היו לו זכויות במקרקעין שנמכרו לאיגוד ;

(3) הזכויות במקרקעין שנמכרו לאיגוד נרשמו על שם האיגוד תוך ששה חדשים מיום המכירה אם הן ניתנו לרישום, או אם היתה מניעה לרישום כזה - תוך חדשים מיום שהוסרה המניעה.

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

71. העברת זכות במקרקעין אגב פירוק איגוד [תיקון : תשנ"ז(6), תשס"ב]

(א) מכירת זכות במקרקעין של איגוד (בסעיף זה - האיגוד המתפרק) וכן הקניית זכות באיגוד של איגוד מתפרק תהיה פטורה ממס, אם נתמלאו כל אלה :

(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) הזכויות במקרקעין שנמכרו על ידי האיגוד המתפרק נרשמו על שם בעליהן תוך ששה חדשים מיום המכירה - אם הן ניתנות לרישום, או אם היתה מניעה לרישום כזה - תוך ששה חדשים מיום שהוסרה המניעה.

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

(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.
(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.

72. פטור לרשות הפתוח וכו'

מכירת זכות במקרקעין על ידי - רשות מקומית ; רשות הפתוח ; הקרן הקימת לישראל ; הימנותא בע"מ, כל עוד היא בשליטה של הקרן הקימת לישראל ; תהיה פטורה ממס.

א72. שלילת פטור לדירה בבנין להשכרה [תיקון : תשנ"ב(2)]

על אף האמור בכל דין, מכירת דירה בידי מי שהיה זכאי להטבות בשלה לפי פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, או לפי חוק מס הכנסה (עידוד להשקעת דירות) (הוראת שעה ותיקוני חוק), התשמ"א-1981, והכל בבניין שבנייתו נגמרה אחרי כ"ד בטבת התשמ"א (31 בדצמבר 1980), לא יחול לגביה פטור ממס או דחיית מס.

72.ב. שלילת פטור לזכות במקרקעין שנתקבלה אגב פירוק איגוד [תיקון: תשנ"ז(4), תשס"ב]

(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 -

"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 התשמ"ה (1 בינואר 1985), לפי המאוחר, ועד ליום פירוקו.

(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 ה2 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).

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

פרק שישי 1: מס מכירה

72.ג. גדרות [תיקון: תשנ"ט(3)]
- בפרק זה -

"מוכר" - מי שמוכר זכות במקרקעין או עושה פעולה כאיגוד מקרקעין;

"מכירת מקרקעין" - מכירת זכות במקרקעין או עשיית פעולה באיגוד מקרקעין, למעט העברה כמשמעותה בסעיף 5(ב);

"מס מכירה" - מס על מכירת מקרקעין כמשמעותו בפרק זה;

"שווי המכירה" - כמשמעותו בסעיף 17, ולגבי פעולה באיגוד מקרקעין - החלק היחסי כמשמעותו בסעיף 14(ג) משווי המכירה של כל הזכויות במקרקעין הקבועות בסעיף 14, אילו נמכרו ביום הפעולה.

72.ד. הטלת מס מכירה ושיעורו [תיקון: תשנ"ט(3), תשס"ב]

(א) על מכירת מקרקעין **אשר יום רכישתם קדם ליום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001)**, יוטל מס מכירה בשיעור של 2.5% משווי המכירה.

(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א), על מכירת דירת מגורים שהיא מלאי עסקי וכן על מכירת דירת מגורים מזכה בידי מי שהיה זכאי להטבות לפי פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 יוטל מס בשיעור של 0% משווי המכירה; לענין זה -

"דירת מגורים" - כהגדרתה בסעיף 9(ג);

"מלאי עסקי" - כהגדרתו בסעיף 85 לפקודה.

72. טור במכירת דירת מגורים מזכה [תיקון : תשנ"ט(3)]

מכירת דירת מגורים מזכה, כהגדרתה בסעיף 49(א), פטורה ממס מכירה.

172. ניכוי [תיקון: תשנ"ט(3), תשס"ב]

מס מכירה יותר בניכוי, בחישוב ההכנסה החייבת לפי הפקודה, ממכירת אותם מקרקעין.

72. החייב בתשלום מס מכירה [תיקון : תשנ"ט(3)]

החייב בתשלום מס מכירה הוא המוכר.

72. ח. הצהרה [תיקון : תשנ"ט(3)]

(א) המוכר יגיש למנהל הצהרה בדבר מכירת מקרקעין (בפרק זה - ההצהרה), בתוך 30 ימים מיום מכירת המקרקעין יחד עם ההצהרה לפי סעיף 73 המוגשת לענין מס שבח; בחר המוכר להגיש שומה עצמית לענין מס שבח לפי הסעיף האמור יגיש את ההצהרה יחד עם השומה העצמית.

(ב) ההצהרה תהיה בטופס שקבע המנהל ובה יפורטו התמורה בעד מכירת המקרקעין, תאריך המכירה, סכום מס המכירה המשולם ואופן חישובו.

72. ט. תשלום המס [תיקון : תשנ"ט(3)]

המוכר ישלם את מס המכירה המגיע ממנו על פי הצהרתו, במועד הגשת ההצהרה.

72. ז. דין מס מכירה [תיקון : תשנ"ט(3)]

דין מס מכירה כדין מס לכל דבר וענין, למעט לענין פטורים לפי פרק חמישי 1 ולפי פרק שישי.

72. יא. תקנות [תיקון : תשנ"ט(3)]

שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע בתקנות, לענין סוגי מוכרים או סוגי מקרקעין, פטור ממס מכירה או דחיה של מועד תשלומו, כולו או מקצתו.

פרק שביעי : הצהרות ושומה

73. הצהרות [תיקון : תש"ס, תשמ"ד(2)]

(א) המוכר זכות במקרקעין ימסור למנהל, לפי בחירתו, אחת מאלה :

(1) תוך 30 ימים מיום המכירה - הצהרה המפרטת את

(א) התמורה בעד מכירת הזכות ותאריך מכירתה ;

(ב) התמורה בעד רכישת הזכות ותאריך רכישתה ;

(ג) הניכויים והתוספות שהוא תובע לענין חישוב השבח ;

(2) תוך 50 ימים מיום המכירה - הצהרה שהיא שומה עצמית (להלן - שומה עצמית) המפרטת את

(א) הפרטים שבפסקה (1) ;

(ב) סכום המס המגיע ודרך חישובו.

(ב) העושה פעולה באיגוד מקרקעין למעט פעולה הפטורה ממס על פי סעיף 57 ימסור למנהל, לפי בחירתו, אחת מאלה:

(1) תוך 30 ימים מיום עשיית הפעולה - הצהרה המפרטת את -

(א) הפעולה שנעשתה;

(ב) תאריך עשיית הפעולה;

(ג) התמורה בעד הפעולה;

(ד) כשהפעולה בידי בעל זכות באיגוד - תאריך רכישת הזכות באיגוד;

(2) תוך 50 ימים מיום עשיית הפעולה - שומה עצמית המפרטת את -

(א) הפרטים שבפסקה (1);

(ב) סכום המס המגיע ודרך חישובו.

(ג) מי שרוכש זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין ימסור למנהל, לפי בחירתו, הצהרה תוך 30 ימים מיום הרכישה, שבה יפרט את הזכות שרכש ואת התמורה בעדה, או שומה עצמית תוך 50 ימים מיום הרכישה שבה יפרט את הזכות שרכש, את התמורה בעדה ואת סכום מס הרכישה המגיע ודרך חישובו.

(1ג) על אף האמור בסעיפים קטנים (א)(2), (ב)(2) ו-(ג), הצהרה שלא נמסרה במועד הקבוע למסירתה יראוה כהצהרה שאיננה שומה עצמית.

(ד) אדם שעסקו תיווך בזכויות במקרקעין או בפעולות באיגוד, שתיווך במכירת זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד מקרקעין וכן אדם אחר שתיווך בשכר במכירת זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד מקרקעין יודיע למנהל על כל מכירה או פעולה באיגוד שתיווך בהן, תוך שבעה ימים מיום שנעשו, את שמות הצדדים למכירה או לפעולה ועל הזכות במקרקעין שנמכרה, או הזכות באיגוד מקרקעין שהוקנתה באותה פעולה.

(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) נוטריון ציבורי יודיע למנהל על כל יפוי כוח שרשם והנוגע לזכות במקרקעין, או זכות באיגוד מקרקעין, וכל המחזיק ביפוי כוח הנוגע לזכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין יודיע למנהל על כל שינוי שחל בתנאיו או בהוראותיו.

74. הודעה על נאמנות

כל אדם הרוכש בשמו הוא בשביל פלוני זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין, רשאי להודיע למנהל, תוך שלושים יום מיום הרכישה, כי רכש את הזכות בשמו הוא בשביל אחר, ומשיוודיע כך יראו אותו כנאמן לענין סעיף 69.

75. הצהרות על ידי איגוד

(א) נעשתה פעולה באיגוד מקרקעין על ידי האיגוד ואותה פעולה חייבת במס לפי חוק זה, ימסור האיגוד למנהל, יחד עם ההצהרה שהוא חייב למסרה על פי סעיף 73 (ב) ובנוסף לה, הצהרה בה יפרט -

- (1) זכויותיו שבמקרקעין, התמורה בעד רכישתן ותאריך רכישתן ;
- (2) הניכויים והתוספות שהוא תובע לענין חישוב השבח והתאריך שבו הוצאו ההוצאות שניכויים נדרש ;
- (3) תיאור סוגי הזכויות באיגוד.
- (ב) איגוד מקרקעין שמסר למנהל הצהרה על פי סעיף זה או על פי סעיף 117 וחייב למסור פעם נוספת - אגב פעולה אחרת באיגוד - הצהרה על פי סעיף זה, לא יהיה חייב להצהיר אלא על השינויים שחלו בפרטים שנמסרו מזמן שנמסרה ההצהרה כאמור.
76. מועד הודעה כשתנאי של פטור חדל להתקיים [תיקון : תש"ם]
- 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.
77. פטור מהצהרות בעסקאות מסוימות
- 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.
78. שומות במכירת זכות במקרקעין [תיקון : תש"ם, תשמ"ד(2), תשנ"ט(3)]
- (א) נמסרה למנהל הצהרת המוכר כאמור בסעיף 73(א)(1), יעשה המנהל, תוך 45 ימים מיום קבלתה, אחת מאלה :
- (1) ישום לפיה את המס שומה זמנית או סופית ;
- (2) ישום שומה סופית לפי מיטב השפיטה.
- (ב) נמסרה למנהל שומה עצמית רשאי הוא, תוך ששה חדשים מיום קבלתה, לעשות אחת מאלה :
- (1) לשום שומה זמנית את שווי הרכישה של הזכות במקרקעין, את שווי המכירה שלה, ואת הניכויים והתוספות שפורטו בהצהרה ;
- (2) לשום שומה סופית את שווי הרכישה של הזכות במקרקעין, את שווי המכירה שלה, את הניכויים והתוספות ואת המס.
- (ג) הוגשה הצהרה כאמור בסעיף 73(א) (1) ונעשתה שומה זמנית, רשאי המנהל לעשות שומה סופית תוך שנה ; לא עשה כן, תהיה השומה הזמנית לסופית בתום שנה מיום שנעשתה, זולת אם הסכימו המוכר והמנהל על תאריך מאוחר יותר.
- (ד) הוגשה שומה עצמית ולא נעשתה שומה זמנית תוך ששה חדשים מיום שהוגשה, והמוכר המציא למנהל לפחות חודש לפני תום ששת החדשים את כל המסמכים שנדרש להמציאם לצורך עשיית השומה ובידו אישור על כך מאת המנהל, תהיה השומה העצמית לשומה סופית ; לא הוגשו המסמכים כאמור, יראו את השומה העצמית לכל דבר וענין כהצהרה לפי סעיף 73(א)(1) ; נעשתה שומה זמנית למי שעשה שומה עצמית ולא נעשתה שומה סופית תוך ששה חדשים - תהיה השומה הזמנית לסופית.
- (ה) האמור בסעיפים קטנים (א) עד (ד) לגבי שומת המס יחול, בשינויים המחוייבים, גם על שומת מס רכישה כשנמסרה הצהרת הרוכש על פי סעיף 73(ג) ; לענין סעיף קטן (ד) וסעיף קטן זה, הצהרה שהוגשה כשומה עצמית והמס המגיע על פיה לא שולם במועד, יראוה כהצהרה שאיננה שומה עצמית.
- (ו) האמור בסעיפים קטנים (ב) ו-(ד) לגבי שומת המס יחול, בשינויים המחוייבים, גם על שומת מס מכירה כשנמסרה הצהרת המוכר לפי סעיף 72(ח) חומס המכירה המגיע על פיה שולם במועד ; ואולם

אם לא שולם מס המכירה המגיע על פי ההצהרה במועד יחולו הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ג), בשינויים המחויבים, לצורך שומת מס המכירה.

79. שומות במכירת זכות באיגוד [תיקון : תש"ס, תשנ"ט(3)]

(א) נמסרו למנהל הצהרותיהם של העושה פעולה באיגוד מקרקעין ושל הקונה זכות באיגוד מקרקעין, לפי סעיף 73 ולפי סעיף 75, לפי הענין, אם הוגשה הצהרה, ורשאי הוא לשום את המס אם נעשתה שומה עצמית. וסעיף 78 יחול, בשינויים המחויבים לפי הענין.

(ב) נמסרה למנהל הצהרה של עושה פעולה באיגוד מקרקעין לפי סעיף 72ח, יחולו הוראות סעיף 78(ו).

79א. הנמקה במיטב השפיטה [תיקון : תשנ"ח(2)]

נעשתה שומה לפי מיטב השפיטה לפי סעיפים 78א או 79, יפרט המנהל, בנוסף לנימוקים לאי קבלת ההצהרה או השומה העצמית, את הדרך שלפיה נעשתה השומה.

80. חובת הצהרות בשל העברת שליטה [תיקון : תשמ"ד(2)]

בוטל.

81. הודעה על חיוב במס באיגוד שהוצהר עליו שאינו איגוד מקרקעין [תיקון : תשנ"ט(3)]

הוברר למנהל כי פעולה באיגוד שנמסרה עליה הודעה לפי סעיף 16 (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.

82. שומה כשלא נמסרה הצהרת המוכר או הרוכש [תיקון : תשמ"ד(2)]

לא נמסרה למנהל הצהרת המוכר או עושה פעולה באיגוד או הצהרת הרוכש, והמנהל סבור שאדם פלוני חייב בתשלום מס, רשאי המנהל לדרוש את מסירת הצהרה, ומשלא נענה רשאי הוא לשום את שווי הרכישה של הזכות שנמכרה, את שווי המכירה שלה ואת סכום המס.

83. דרישת ערובה

לא המציא המוכר או עושה הפעולה למנהל לאחר שנדרשו ממנו הפרטים הדרושים לצורך עשיית שומה, תוך שלושים יום מיום שנדרשו ממנו, רשאי המנהל לדרוש ערובה לתשלום המס שהמוכר או עושה הפעולה עשויים להתחייב בו.

84. שומת עסקאות בדויות או מלאכותיות [תשס"ב]

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.**

85. תיקון שומה [תיקון : תשמ"ז]

המנהל רשאי, בין ביוזמתו ובין לפי דרישת מי ששילם מס, לתקן שומה שנעשתה לפי הסעיפים 78, 79 ו-82, תוך ארבע שנים מיום שנעשתה, בכל אחד מהמקרים האלה :

(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.

86. הודעות שומה

עשה המנהל שומה זמנית, שומה סופית או שומה חדשה, ימסור לחייב בתשלום המס הודעת שומה, בה יפורטו הניכויים והתוספות שהותרו, שווי הרכישה, שווי המכירה, וסכום המס.

פרק שמיני : השגה וערעור

87. השגה [תיקון : תשנ"ח(2)]

(א) הרואה עצמו מקופח בהודעת שומה רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו ההודעה, להשיג עליה לפני המנהל בכתב שבו יפרט את פרטי השומה עליהם הוא חולק ויתן טעם להשגתו; המנהל ישיב למשיג את החלטתו המנומקת בכתב. תוך שנה מיום שקיבל את הודעת ההשגה או תוך שלושים ימים מיום שאישר כי המשיג המציא את כל המסמכים והפרטים שנדרש להמציאם, לפי המאוחר; לא השיב המנהל למשיג במהלך תקופה זו, יראו את ההשגה כאילו התקבלה.

(ב) לא יחליט המנהל לדחות את ההשגה, כולה או מקצתה, מבלי שניתנה למשיג הזדמנות סבירה להשמיע טענותיו, אם ביקש זאת המשיג בהודעת ההשגה.

87א. החלטה בהשגה [תיקון : תשנ"ח(2)]

מי שערך את השומה לא יחליט בהשגה עליה.

88. ערר

הרואה עצמו מקופח בהחלטת המנהל רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו החלטה, לערר עליה לפני ועדת ערר, ובין היתר לערר על כל החלטה של המנהל בהשתמשו בשיקול הדעת הניתן לו בחוק זה.

89. ועדת ערר [תיקון : תשנ"ב, תשנ"ט(3)]

(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.

(ב) הועדה רשאית לאשר את השומה, להפחיתה, לבטלה או להחליט בדרך אחרת, אך לא להגדילה, ולצורך זה רשאית הועדה לדון לפי שיקול דעתה בכל דבר שהמנהל רשאי להחליט בו לפי חוק זה, לפי שיקול דעתו.

(ג) לוועדה יהיו הסמכויות שאפשר להעניקן לפי סעיפים 15-5א לפקודת ועדות חקירה 16, וכן רשאית הועדה להטיל הוצאות, להיכנס או להרשות אדם אחר להיכנס, בכל עת סבירה לכל מקרקעין ולערוד בהם בדיקות ומדידות, וכן רשאית הועדה לדרוש מבעל הנכס או המחזיק בו או ממי שחייב במסירת הצהרה לפי סעיפים 72חאו 73 (ד)-(ו) למסור לה כל ידיעה או מסמך הנמצאים ברשותו והדרושים לה למילוי תפקידיה.

90. ערעור לבית המשפט העליון [תיקון : תש"ם]

על החלטתה של ועדת ערר ניתן לערער בבעיה משפטית לבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, תוך 45 יום מיום מתן החלטה, או אם ניתנה בהעדר המערער - מיום שנמסרה לו.

90א. תשלום על פי שומה עצמית [תיקון : תש"ם]

חייב במס שעשה שומה עצמית ישלם את המס המגיע ממנו על-פי שומתו במועד למסירת השומה העצמית לפי סעיף 73 או - אם חלים על המכירה סעיפים 51 או 52 - במועד למסירת ההודעה לפי סעיף 76.

פרק תשיעי : תשלום המס וגבייתו

91. תשלום יתרת מס על פי שומה [תיקון : תש"ם, תשמ"ד(2), תשנ"ט(3)]

(א) יתרת מס על פי שומה תוך ארבעה-עשר ימים מיום שנמסרה השומה הסופית לחייב, או אם לא נעשתה שומה סופית אך נעשתה שומה זמנית ישולם המס תוך ארבעה-עשר ימים מיום שנמסרה השומה הזמנית, ואם השיג החייב בתשלום המס על השומה, ישלם את המס שאינו שנוי במחלוקת ויתן ערבות בנקאית או ערבות אחרת שיקבע המנהל, להבטחת תשלום המס הפרשי ההצמדה והריבית והקנס שהוא עשוי להתחייב בהם ; תקפה של הערבות עד למתן פסק פסק דין סופי ; המנהל יקבע כללים לחישוב סכום הפרשי ההצמדה והריבית המשוערים.

(ב) שולם מס לפי סעיפים 72, 90 או סעיף קטן (א) ונקבע לאחר מכן שהמכירה חייבת בסכום מס גבוה יותר מהסכום ששולם, ישולם המס תוך שלושים יום מיום שנמסרה לחייב במס השומה הסופית, השומה המתוקנת כאמור בסעיף 84 או השומה החדשה, ואם היו השגה, ערר או ערעור - תוך שלושים יום מיום שניתנו ההחלטה בהשגה או פסק דין סופי בערר או בערעור.

(ג) מס ששילם המוכר לפי סעיף 16 ינוכה מן המס שחייבים בתשלומו לפי סעיף זה או שיוחזר עודף המס במקרה של תשלום יתר.

91א. ריבית על דחיית מועד תשלום [תיקון : תשנ"ז(4)]

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 ריבית והצמדה

92. גביית המס [תיקון : תש"ם, תשמ"ד(2)]

על גביית המס וכן על גביית הפרשי הצמדה וריבית וקנסות לפי פרק זה תחול פקודת המסים (גביה) 17.

93. גביית המס במכירה מאונס

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 220 א (1) לפקודת החברות או סעיף 2 (33) לפקודת פשיטת הרגל, 1936.

94. ריבית בשל פיגור בתשלום [תיקון : תש"ם, תשמ"ב, תשמ"ד(2), תשנ"ט(3)]

(א) על סכומי מס שלא שולמו עד המועד שנקבע בסעיף 73 להגשת ההצהרה או השומה העצמית, גם אם חלים על המכירה סעיפים 51(ב) או 52, וכן על סכומי מס מכירה שלא שולמו עד המועד שנקבע בסעיף 72, ייוספו מהמועדים האמורים, לפי הענין, עד יום התשלום, הפרשי הצמדה וריבית.

(ב) סעיף קטן (א) לא יחול לגבי התקופה שעד המועד שנקבע בסעיף 91 לתשלום המס, אם נעשתה השומה העצמית, המס על פיה שולם במועד, וההפרש שבין המס שנקבע בשומה זמנית או סופית לבין סכום המס ששולם על פי השומה העצמית אינו עולה על 10%.

(ג) המנהל רשאי, אם ראה סיבה מספקת לכך, לפטור אדם מתשלום הפרשי ההצמדה והריבית, כולם או מקצתם.

(ד) בוטל.

(ה) המועד לתשלום הפרשי הצמדה והריבית על פי סעיף קטן (א) הוא -

(1) לגבי הפרשי הצמדה וריבית שנצברו עד המועד שנקבע בסעיף 91 לתשלום המס - במועד לתשלום המס ;

(2) לגבי הפרשי הצמדה וריבית שנצברו לאחר המועד האמור בפסקה (1) - בתום ארבעה עשר ימים מהיום האחרון של כל תקופת פיגור של ארבעה עשר ימים.

94א. קנס על אי הגשת הצהרה או הודעה [תיקון : תש"ס, תשנ"ט(3)]

לא הגיש אדם הצהרה או הודעה במועד שנקבע בסעיפים 72ח, 73 או 76, יוטל עליו בעד כל שבועיים של פיגור קנס של 1% 1/2 מסכום המס שהוא חייב בו, ואם איננו חייב במס רשאי המנהל להטיל עליו בעד כל שבועיים של פיגור קנס של 25 שקלים.

94ב. קנס על פיגור בתשלום [תיקון : תש"ס]

(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.

94ג. סמכות המנהל לפטור מתשלום הקנס [תיקון : תש"ס]

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

94ד. זקיפת תשלומים [תיקון : תשמ"ד]

(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 ששילם כיחס חלקו של הסכום שבאותו סוג לסך כל חוב המס ; לענין זה -

(1) דין החזר מס שקוזז על פי חוק קיזוז מסים, התש"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, ריבית.

95. קנס על גרעון [תיקון : תשנ"ה, תשנ"ט(3)]

(א) במכירה או בפעולה באיגוד שלגביהן שולם מס על פי סעיף 16 ונקבע לגביו גרעון העולה על 50% מהמס המגיע במכירה או בפעולה כאמור, ולמנהל יש טעמים סבירים להאמין כי הגרעון לא היה מתהווה אילו לא התרשל המוכר או עושה הפעולה ללא הצדק סביר בהצהרה שמסר על פי סעיף 72ח או על פי הפרק השביעי או באי מסירת הצהרה כאמור, ייוסף למס 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 למס המגיע קנס השווה ל-30% מסכום הגרעון.

(ג) בסעיף זה, "גרעון" - הסכום שבו עודף המס המגיע במכירה או בפעולה באיגוד על המס שחושב על פי הצהרה לפי סעיף 72ח או לפי הפרק השביעי או על פי שומה שנעשתה לפי סעיף 82 אם לא נמסרה הצהרה, לפי הענין.

(ד) המנהל רשאי, אם ראה סיבה מספקת לכך, לפטור מן הקנס כולו או מקצתו.

פרק עשירי : סמכויות

96. סמכות לדרוש מסמכים וידיעות ולהיכנס

המנהל או מי שהורשה לכך על ידיו רשאי לצורך ביצוע חוק זה -

(1) לדרוש מכל אדם, שהמנהל סבור שיש בידו מסמכים, שימסור לו תוך זמן שייקבע בדרישה, כל הסכם, תעודת קניין, פנקסים, פנקסי רישום, חשבונות, מסמכים וכל תעודה אחרת או ידיעה שברשותו הדרושים למנהל לצורך חוק זה;

(2) לערוך העתקים או תמציות מן המסמכים והתעודות המפורטים בפסקה (1);

(3) לדרוש מכל אדם, שהוא סבור שיש בידו מסמכים, שיתייצב לפניו ויביא עמו לבדיקה מסמכים או תעודות המפורטים בפסקה (1), ולגבות ממנו עדות;

(4) להיכנס בכל עת סבירה בשעות היום לכל מקרקעין, לרבות בית מגורים, נשוא המכירה או הפעולה באיגוד, ולערוך בהם בדיקות ומדידות.

97. חקירות וחיפושים

שר המשטרה רשאי להסמיך אנשים העובדים בביצוע חוק זה לערוך חקירות או חיפושים לשם גילויין של עבירות על חוק זה ואדם שהוסמך כראוי יהיה רשאי -

(1) להשתמש בכל הסמכויות הניתנות לקצין משטרה בדרגת מפקח ומעלה לפי סעיף 2 לפקודת הפרוצדורה הפלילית (עדות)18, וסעיפים 13-4 לפקודה האמורה יחולו על הודעה שרשם כאמור;

(2) להשתמש בסמכויות שוטר לענין סעיף 1 (17) (א) לפקודת הפרוצדורה הפלילית (מאסר וחיפושים)19, למעט תפיסת כל רכוש שאינו מסמכים.

פרק אחד עשר : עבירות וענשים

98. עבירות וענשים [תיקון : תשנ"ט(3)]

(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 שלושת אלפים לירות, או קנס שהוא פי שניים מסכום המס שלא שולם בגלל אותה עבירה, הכל לפי הסכום הגבוה יותר.

(ב) מי שלא חל עליו סעיף קטן (א) ולא מסר - בלא סיבה מספקת - דבר שהוא חייב במסירתו לפי חוק זה, או לא מילא אחרי דרישה מאת מי שהוסמך לפעול לפי חוק זה, דינו - מאסר ששה חדשים או קנס אלפיים לירות.

(ג) מי שמסר הצהרה, ידיעה או הודעה ביודעין שאינה נכונה, דינו - מאסר שנתיים או קנס חמשת אלפים לירות, או קנס שהוא פי שלושה מסכום המס שלא שולם בגלל אותה עבירה - הכל לפי הסכום הגבוה יותר.

(ד) מי שהפריע לאדם שהוסמך לפעול לפי חוק זה לבצע את סמכויותיו או מנע זאת ממנו, דינו - מאסר שנתיים או קנס חמשת אלפים לירות.

98א. תשלום קנס או כופר שהוטל על הזולת [תיקון : תשנ"ב(3)]

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.

99. עבירות על ידי תאגיד [תיקון : תשנ"ב(3)]

נעברה עבירה לפי סעיף 98 או 99א 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 :

(1) העבירה נעברה שלא בידיעתו ;

(2) הוא נקט כל האמצעים הנאותים לשמירתן של הוראות חוק זה.

100. חבות לתשלום המס

אישום בפלילים של אדם, או הרשעתו על פי חוק זה, אינם גורעים מחובתו לתשלום המס.

101. כופר כסף

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 שמוותר להטילו בשל אותה עבירה ; הואשם האדם בפלילים אין לקבל כופר כל עוד לא ציווה היועץ המשפטי לממשלה על הפסקת ההליכים.

פרק שנים עשר : הוראות שונות

102. החזרת מס בביטול מכירה

המנהל יחזיר מס אם הוכח לו כי נתבטלו מכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד מקרקעין ששולם עליהם המס.

103. החזרת מס שנגבה בטעות

תוקנה שומה לפי חוק זה והוברר למנהל כי לא היו חייבים בתשלום סכום כסף ששולם כמס, יוחזר אותו סכום למי ששילמו.

103א. הפרשי הצמדה וריבית על החזר [תיקון : תשמ"ד(2)]

סכומים שיש להחזירם לפי סעיפים 102 או 103 וכן הפרשי הצמדה וריבית, ריבית וקנסות ששולמו בשלהם יוחזרו בתוספת הפרשי הצמדה וריבית לתקופה שמיום התשלום ועד יום החזר.

103ב. סמכות להחזיר מס לתושב חוץ [תשס"ב]

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 שמוותר לו בארץ מושבו הקבוע כזיכוי מהמס שחל באותה ארץ על אותה הכנסה או מכירה.

104. זיכוי ממס שבח במס עזבון

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.

105. שמירת סוד

(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.

(ב) העובר על הוראות סעיף קטן (א), דינו - מאסר שנה.

105.א. מאגר מידע [תיקון : תשנ"ט]

(א) על אף האמור בסעיף 105, המנהל או מי שהמנהל הרשה אותו לכך, רשאי לנהל מאגר מידע שיהיה פתוח לעיון הציבור (להלן - המאגר); המאגר יכלול פרטים על מכירות של זכויות במקרקעין כפי שיקבע שר האוצר, בהתייעצות עם שר המשפטים ובאישור ועדת הכספים של הכנסת, ובלבד שלא ייכללו בו פרטים מזהים של הצדדים לעסקה.

(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. הסכמה על ידי חברות שיכון

חברת שיכון ששר האוצר קבעה בצו לענין סעיף זה - והמורשה, באופן ישיר או באמצעות קרואי שמה, על פי יפוי כוח מבעלי הזכויות במקרקעין בשיכונים שבנתה, לרשום אותן זכויות בפנקסי המקרקעין - לא תסכים למסירת חזקה במקרקעין של אותם בעלי הזכויות כאמור לאחרים, כל עוד לא הוכח לה שבמכירת הזכות במקרקעין שבהם נמסרת החזקה לאותו אחר, נתמלאו הוראות סעיף 16.

107. הארכת מועד [תיקון : תשמ"ז]

(א) המנהל רשאי להאריך כל מועד שנקבע בחוק זה, אם נתבקש לכך ואם ראה סיבה מספקת להיעתר לבקשה.

(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. פגמים וליקויים

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.

109. מסירת הודעות

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.

110. סדרי דין ואגרות בועדות ערר [תיקון : תשס"א]

(א) שר המשפטים רשאי להתקין תקנות בדבר סדרי הדין בועדות ערר ובין השאר בדבר הארכת המועד להגשת ערר ושכר בטלה של עדים.

(ב) שר המשפטים רשאי לקבוע בתקנות אגרות בעד הטיפול בערר.

111. אצילת סמכויות

המנהל רשאי לאצול מתפקידיו ומסמכויותיו לפי חוק זה לאדם אחר אם בדרך כלל ואם לענין מסויים או לאזור מסויים, למעט הסמכות להטיל קנס גרעון לפי סעיף 95 והסמכות לקבל כופר כסף לפי סעיף 101.

112. טפסים

(א) המנהל רשאי לקבוע את הטפסים הדרושים לביצוע חוק זה; קבע המנהל טפסים כאמור לא ישתמש אדם אלא בהם.

(ב) טפסים שנקבעו אין חובה לפרסמם ברשומות.

113. ביטולים

בטלים -

(1) חוק מס שבח מקרקעים, תש"ט-1949;

(2) סעיף 66 לחוק בתים משותפים, תשכ"א-1961 [נוסח משולב];

(3) סעיף 67, פרטים 3 (32, 23ב) ו-37 (ג) של התוספת, לפקודת מס הבולים.

114. אי מתן ניכויים לפי פקודת מס הכנסה

סכומים ששולמו כמס לפי חוק זה לא יורשו כניכוי לפי פקודת מס הכנסה.

115. ביצוע ותקנות [תיקון: תש"ן, תשנ"ט(3), תשס"ב]

(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.

(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.

(ג) תקנות לענין פרק שישי 1 יותקנו באישור ועדת הכספים של הכנסת.

(ד) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע סוגי עסקאות, שבהן יהיה המנהל רשאי לקבוע פיצולה של מכירה למספר מכירות, וכן לקבוע הוראות מיוחדות בדבר יום המכירה, יום הרכישה ושווי הרכישה של מכירה כאמור, וכן תיאומים נוספים שיידרשו בשל קביעה כאמור.

(ה) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע לענין סעיפים 7א, 9ב, 9ג, 19(4), 39א, 48א, 48ב ו-49 עד 49ל, תנאים ותיאומים נדרשים, לרבות הוראות מיוחדות בדבר יום ושווי הרכישה ויום ושווי המכירה.

פרק שלושה עשר : תחילה והוראות מעבר

116. תחילה

תחילתו של חוק זה ביום ב' באלול תשכ"ג (22 באוגוסט 1963).

117. רישום זכות במקרקעין של איגוד על שם בעליו

(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.

(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. הצהרות על ידי איגוד מקרקעין

איגוד מקרקעין שפסקאות (2), (1) ו(3) לסעיף 7 דנים בו ימסור למנהל תוך שלושה חדשים מיום תחילתו של חוק זה הצהרה ובה יפרט -

(1) הזכויות במקרקעין שבבעלותו, התמורה ששילם בעד רכישתם ותאריך רכישתם;

(2) בעלי זכות חכירה במקרקעין שבבעלות האיגוד;

(3) תיאור סוגי הזכויות באיגוד.

119. הצהרות על ידי נאמנים

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.

120. הוראת מעבר

(א) לענין הטלת מס כאמור בסעיף 4 (7) ו(5) לא יובאו בחשבון פעולות באיגוד מקרקעין שנעשו לפני תחילתו של חוק זה.

(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.