



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

מסים – מיסוי מקרקעין – מס שבח מקרקעין
מסים – מיסוי מקרקעין – מס רכישה
משפט פרטי וכלכלה – קניין – מקרקעין – מיסוי מקרקעין

תוכן ענינים

3	Go	פרק ראשון: פרשנות	
3	Go	הגדרות	סעיף 1
3	Go	שליטה	סעיף 2
3	Go	הקניות לנאמן, אפוטרופוס וכו'	סעיף 3
3	Go	הורשה אינה מכירה	סעיף 4
3	Go	העברה אגב גירושין	סעיף 4א
3	Go	פעולות נוספות שהנן "מכירה"	סעיף 5
3	Go	פרק שני: הטלת המס	
3	Go	הטלת המס על מכירת זכות במקרקעין	סעיף 6
3	Go	הטלת המס על פעולה באיגוד מקרקעין	סעיף 7
3	Go	החלת הוראות חלק ה' וחלק ה'2 לפקודה על פעולה באיגוד מקרקעין	סעיף 7א
3	Go	רישום ניירות ערך באיגוד מקרקעין למסחר בבורסה	סעיף 8
3	Go	מס רכישה	סעיף 9
3	Go	מס רכישה	סעיף 9
3	Go	הפחתת שיעורי מס הרכישה ברכישת זכות במקרקעין בתקופה הקובעת הוראת שעה	סעיף 9ב
3	Go	הפחתת שיעורי מס הרכישה לדייר מוגן הוראת שעה	סעיף 9ג
3	Go	הפחתת שיעורי מס הרכישה הוראת שעה	סעיף 9ד
3	Go	צירוף תקופות חכירה	סעיף 11
3	Go	הקניית זכויות שונות באיגוד	סעיף 13
3	Go	חובת תשלום המס	סעיף 15
3	Go	תנאים לתקפן של עסקאות	סעיף 16
3	Go	הטלת מס שבח ומס רכישה באזור	סעיף 16א
3	Go	פרק שלישי: שווי המכירה והרכישה	
3	Go	שווי המכירה	סעיף 17
3	Go	יום המכירה	סעיף 19
3	Go	שווי הרכישה	סעיף 21
3	Go	שווי הרכישה במכירת חלק בלתי מסויים	סעיף 22
3	Go	שווי הרכישה במכירת חכירה	סעיף 24
3	Go	איסור כפל שווי רכישה	סעיף 25
3	Go	שווי הרכישה בהורשה	סעיף 26
3	Go	שווי הרכישה במתנה שלא הוכרה לענין מס עזבון	סעיף 27
3	Go	שווי הרכישה כשהמוכר הוא אפוטרופוס וכו'	סעיף 28
3	Go	שווי רכישה ללא תמורה	סעיף 29
3	Go	שווי הרכישה בחילוף זכויות במקרקעין הוראת שעה	סעיף 29ב
3	Go	שווי רכישה באיגוד במקרים מסויים	סעיף 30



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

נוסח מלא ומעודכן

3	Go	שווי רכישה של מקרקעין שנתקבלו אגב פירוק	סעיף 31
3	Go	שווי רכישה של זכות במקרקעין שהיא פיצוי בהפקעה או בחליפין	סעיף 32
3	Go	זכויות במקרקעין שנתקבלו לפני תחילת חוק זה	סעיף 33
3	Go	שווי הרכישה בחליפין שנעשו לפני תחילת החוק	סעיף 34
3	Go	שווי הרכישה של זכות במקרקעין שנתקבלה במתנה לפני תחילת החוק	סעיף 35
3	Go	שווי רכישה כשהיתה הפקעה חלקית	סעיף 36
3	Go	יום הרכישה	סעיף 37
3	Go	פרק רביעי: ניכויים	
3	Go	הניכויים המותרים	סעיף 39
3	Go	ניכוי הוצאות ריבית ריאלית	סעיף 39א
3	Go	חישוב הניכוי במכירת חלק מזכות במקרקעין	סעיף 40
3	Go	איסור ניכוי כפל	סעיף 42
3	Go	הוצאות שלא יותרו	סעיף 46
3	Go	פרק חמישי: סכום המס	
3	Go	הגדרות	סעיף 47
3	Go	המס על השבח	סעיף 48א
3	Go	הפחתת שיעור מס שבח במכירת מקרקעין בתקופה הקובעת הוראת שעה	סעיף 48א1
3	Go	השבח חלק מההכנסה החייבת	סעיף 48ב
3	Go	שיעור מיוחד להפקעה	סעיף 48ג
3	Go	פרק חמישי 1: פטור לדירת מגורים מזכה	
3	Go	הגדרה וחזקה	סעיף 49
3	Go	תנאים לפטור	סעיף 49א
3	Go	פטור לדירת מגורים מזכה	סעיף 49ב
3	Go	חזקת דירת מגורים יחידה	סעיף 49ג
3	Go	חזקת דירת מגורים נוספת	סעיף 49ד
3	Go	פטור חד פעמי הוראה מיוחדת	סעיף 49ה
3	Go	סייג לדירה שנתקבלה במתנה	סעיף 49ו
3	Go	כשהמחיר מושפע מהאפשרות לתוספת בניה	סעיף 49ז
3	Go	פטור על תשלומי איזון	סעיף 49ז1
3	Go	כללים למגורי קבע	סעיף 49ח
3	Go	פרק חמישי 2: אופציה במקרקעין	
3	Go	הגדרות	סעיף 49י
3	Go	הוראה מיוחדת במימוש זכות	סעיף 49י1
3	Go	פרק חמישי 3: חילוף זכויות במקרקעין – הוראת שעה	
3	Go	פטור ממס בחילוף זכויות במקרקעין	סעיף 49יא
3	Go	פטור ממס בחילוף קרקע חקלאית	סעיף 49יא1
3	Go	פטור ממס בחילוף זכויות בדירת מגורים	סעיף 49יב
3	Go	פטור ממס במכירת מקרקעין לצורך רכישת זכות בבית אבות	סעיף 49יג
3	Go	החזר מס ודהייט מס	סעיף 49יד
3	Go	שלילת פטור	סעיף 49טז
3	Go	אי שלילת פטור לדירת מגורים מזכה	סעיף 49טז1
3	Go	פטור חלקי ממס רכישה בחילוף זכויות במקרקעין	סעיף 49יז
3	Go	תחולת הפרק	סעיף 49יח
3	Go	פרק חמישי 4: פינוי ובינוי	
3	Go	הגדרות וחזקות	סעיף 49יט
3	Go	יום המכירה	סעיף 49כ
3	Go	חובת הודעה ודיווח	סעיף 49כא



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

נוסח מלא ומעודכן

3	Go	פטור ממסים	סעיף 49כב
3	Go	יום ושווי רכישה של יחידת המגורים החלופית והזכות הנוספת	סעיף 49כג
3	Go	פטור ממס רכישה	סעיף 49כד
3	Go	שווי הרכישה של היזם	סעיף 49כה
3	Go	פטור נוסף	סעיף 49כו
3	Go	פטור ליחידה אחרת	סעיף 49כז
3	Go	הכרזה על מתחם פינני ובינוי במסלול מיסוי	סעיף 49כח
3	Go	תחולת הפרק	סעיף 49כט
3	Go	מתחם להתחדשות עירונית הוראות מיוחדות	סעיף 49ל
3	Go	הסמכה	סעיף 49לא
3	Go	פרק חמישי 5: פטור במכירת זכות במקרקעין שתמורתה מושפעת מזכויות בניה לפי תמ"א 38	
3	Go	הגדרות	סעיף 49לב
3	Go	יום המכירה	סעיף 49לכ1
3	Go	חובת הודעה ודיווח	סעיף 49לכ2
3	Go	פטור ממס וממס מכירה במכירה שתמורתה מושפעת מזכויות בניה לפי תכנית החיזוק	סעיף 49לג
3	Go	פטור ממס במכירה שתמורתה מושפעת מזכויות בניה לפי תכנית החיזוק בדרך של הריסה	סעיף 49לג1
3	Go	פטור ממס וממס רכישה במכירת זכות במקרקעין שהיא רכוש משותף	סעיף 49לד
3	Go	סייג לפטור	סעיף 49לה
3	Go	פטור נוסף	סעיף 49לו
3	Go	תחולה הוראת שעה	סעיף 49לו2
3	Go	פרק חמישי 6: העברת מפעל לאזור מוטב – הוראת שעה	
3	Go	הגדרות	סעיף 49לז
3	Go	פטור ממס בהעברת מפעל לאזור מוטב	סעיף 49לח
3	Go	הסכום הפטור	סעיף 49לט
3	Go	ייחוס ניכויים	סעיף 49מ
3	Go	החזר מס ודחיית מס	סעיף 49מא
3	Go	שלילת פטור נוסף	סעיף 49מב
3	Go	הסמכה	סעיף 49מג
3	Go	פרק ששי: פטורים אחרים ודחיית מועדי תשלום	
3	Go	מכירה החייבת במס הכנסה	סעיף 50
3	Go	הסכם למכירה	סעיף 51
3	Go	הסכם לעשות פעולה	סעיף 52
3	Go	יפוי כוח לבצע מכירה	סעיף 53
3	Go	העברת שליטה פטורה ממס	סעיף 54
3	Go	מניעת מס כפל	סעיף 55
3	Go	פטור מאגרת העברת מקרקעין	סעיף 56
3	Go	פעולות באיגוד שנקבעו	סעיף 59
3	Go	מכירה למדינה לרשויות מקומיות ולמוסדות לאומיים	סעיף 60
3	Go	מוסדות ציבור	סעיף 61
3	Go	מתנות לקרובים	סעיף 62
3	Go	פטור על ויתור וללא תמורה	סעיף 63
3	Go	פטור בהפקעה שתמורתה זכות במקרקעין	סעיף 64
3	Go	פטור בהחלפות מסוימות	סעיף 65
3	Go	פטור בחלוקת קרקע למתיישבים	סעיף 66
3	Go	פטור באיחוד וחלוקה	סעיף 67



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

נוסח מלא ומעודכן

3	Go	פטור בהחלפת מקרקעין בין חברי אגודה להתיישבות חקלאית	סעיף 68
3	Go	העברה מסויימת של זכות מנאמן	סעיף 69
3	Go	פטור מותנה למכירות מסויימות לאיגודים	סעיף 70
3	Go	העברת זכות במקרקעין אגב פירוק איגוד	סעיף 71
3	Go	רווח נוסף בפירוק	סעיף 71א
3	Go	פטור לרשות הפתוח וכו'	סעיף 72
3	Go	שלילת פטור לדירה בבנין להשכרה	סעיף 72א
3	Go	שלילת פטור לזכות במקרקעין שנתקבלה אגב פירוק איגוד	סעיף 72ב
3	Go	פרק שישי 1: מס מכירה	
3	Go	פרק שביעי: הצהרות ושומה	
3	Go	הצהרות	סעיף 73
3	Go	הודעה על נאמנות	סעיף 74
3	Go	הצהרות על ידי איגוד או על ידי בעלי הזכויות בו	סעיף 75
3	Go	הודעה על עסקה המותנית בתנאי עתידי	סעיף 75א
3	Go	מועד הודעה כשתנאי של פטור חדל להתקיים	סעיף 76
3	Go	הגשת הצהרה באופן מקוון	סעיף 76א
3	Go	פטור מהצהרות בעסקאות מסויימות	סעיף 77
3	Go	שומה במכירת זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד מקרקעין	סעיף 78
3	Go	הנמקה במיטב השפיטה ומתן זכות טיעון	סעיף 79א
3	Go	הודעה על חיוב במס באיגוד	סעיף 81
3	Go	שומה כשלא נמסרה הצהרת המוכר או הרוכש	סעיף 82
3	Go	סמכות להתעלם מעסקאות מסוימות	סעיף 84
3	Go	תיקון שומה	סעיף 85
3	Go	תיקון שומה בשינויי מבנה	סעיף 85א
3	Go	הודעות שומה	סעיף 86
3	Go	פרק שמיני: השגה וערעור	
3	Go	השגה	סעיף 87
3	Go	החלטה בהשגה	סעיף 87א
3	Go	ערר	סעיף 88
3	Go	ועדת ערר	סעיף 89
3	Go	ערעור לבית המשפט העליון	סעיף 90
3	Go	פרק תשיעי: תשלום המס וגבייתו	
3	Go	תשלום לאחר הודעה על סכום מס	סעיף 90א
3	Go	תשלום יתרת מס על פי שומה	סעיף 91
3	Go	ריבית על דחיית מועד תשלום	סעיף 91א
3	Go	גביית המס	סעיף 92
3	Go	גביית המס במכירה מאונס	סעיף 93
3	Go	ריבית בשל פיגור בתשלום	סעיף 94
3	Go	קנס על אי הגשת הצהרה או הודעה	סעיף 94א
3	Go	קנס על פיגור בתשלום	סעיף 94ב
3	Go	סמכות המנהל לפטור מתשלום קנס	סעיף 94ג
3	Go	זקיפת תשלומים	סעיף 94ד
3	Go	קנס על גרעון	סעיף 95
3	Go	גביית מס בנסיבות מיוחדות	סעיף 95א
3	Go	בקשה לרשם לענייני המרכז להטלת הגבלות	סעיף 95ב
3	Go	פרק עשירי: סמכויות	
3	Go	סמכות לדרוש מסמכים וידיעות ולהיכנס	סעיף 96
3	Go	חקירות וחיפושים	סעיף 97
3	Go	פרק אחד עשר: עבירות וענשים	



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

נוסח מלא ומעודכן

3	Go	עבירות ועונשים	סעיף 98
3	Go	תשלום קנס או כופר שהוטל על הזולת	סעיף 98א
3	Go	עבירות על ידי תאגיד	סעיף 99
3	Go	חבות לתשלום המס	סעיף 100
3	Go	כופר כסף	סעיף 101
3	Go	פרק שנים- עשר: הוראות שונות	
3	Go	החזרת מס בביטול מכירה	סעיף 102
3	Go	החזרת מס שנגבה בטעות	סעיף 103
3	Go	הפרשי הצמדה וריבית על החזר	סעיף 103א
3	Go	סמכות להחזיר מס לתושב חוץ	סעיף 103ב
3	Go	זיכוי ממס שבח במס עזבון	סעיף 104
3	Go	שמירת סוד	סעיף 105
3	Go	מאגר מידע	סעיף 105א
3	Go	הסכמה על ידי חברות שיכון	סעיף 106
3	Go	הארכת מועד	סעיף 107
3	Go	פגמים וליקויים	סעיף 108
3	Go	מסירת הודעות	סעיף 109
3	Go	ייצוג נישום בידי רואה חשבון	סעיף 109א
3	Go	סדרי דין ואגרות בועדות ערר	סעיף 110
3	Go	אצילת סמכויות	סעיף 111
3	Go	טפסים	סעיף 112
3	Go	ביטולים	סעיף 113
3	Go	אי מתן ניכויים לפי פקודת מס הכנסה	סעיף 114
3	Go	ביצוע ותקנות	סעיף 115
3	Go	פרק שלושה עשר: תחילה והוראות מעבר	
3	Go	תחילה	סעיף 116
3	Go	רישום זכות במקרקעין של איגוד על שם בעליו	סעיף 117
3	Go	הצהרות על ידי איגוד מקרקעין	סעיף 118
3	Go	הצהרות על ידי נאמנים	סעיף 119
3	Go	הוראות מעבר	סעיף 120



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

נוסח מלא ומעודכן

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

(תיקון מס' 45)
תשנ"ט-1999
(תיקון מס' 61)
תשס"ח-2008

- * פורסם ס"ח תשכ"ג מס' 405 מיום 1.9.1963 עמ' 156 (ה"ח תשכ"ב מס' 525 עמ' 270).
- תוקן ס"ח תשכ"ה מס' 442 מיום 10.1.1965 עמ' 40 (ה"ח תשכ"ד מס' 610 עמ' 163) – תיקון מס' 1.
- ס"ח תשכ"ז מס' 505 מיום 7.8.1967 עמ' 105 (ה"ח תשכ"ז מס' 726 עמ' 118) – תיקון מס' 2.
- ס"ח תשכ"ח מס' 534 מיום 9.8.1968 עמ' 181 (ה"ח תשכ"ח מס' 769 עמ' 176) – תיקון מס' 3 בסעיף 46 לחוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 13), תשכ"ח-1968; תחילתו ביום 1.4.1968.
- ס"ח תשל"א מס' 619 מיום 2.4.1971 עמ' 80 (ה"ח תשל"א מס' 932 עמ' 172) – תיקון מס' 4; תחילתו ביום 1.4.1971.
- ס"ח תשל"ה מס' 746 מיום 18.10.1974 עמ' 2 (ה"ח תשל"ד מס' 1125 עמ' 207) – תיקון מס' 5; ר' סעיף 3 לענין תחולה והוראות מעבר.
- ס"ח תשל"ה מס' 773 מיום 20.7.1975 עמ' 159 (ה"ח תשל"ה מס' 1150 עמ' 46) – תיקון מס' 6; ר' סעיף 14 לענין הוראות מעבר.
- ס"ח תשל"ז מס' 860 מיום 31.3.1977 עמ' 201 (ה"ח תשל"ז מס' 1268 עמ' 38) – תיקון מס' 7 בסעיף 28 לחוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 25), תשל"ז-1977; תחילתו ביום 20.7.1975.
- ס"ח תשמ"ם מס' 975 מיום 10.7.1980 עמ' 144 (ה"ח תשמ"ם מס' 1441 עמ' 140) – תיקון מס' 8; ר' סעיפים 28-31 לענין הוראות מעבר ותחולה.
- ק"ת תשמ"ם מס' 4150 מיום 1.8.1980 עמ' 2147 – צו תשמ"ם-1980. תוקן ק"ת תשמ"א מס' 4186 מיום 5.12.1980 עמ' 252 – צו תשמ"א-1980; תחילתו ביום 1.12.1980.
- ס"ח תשמ"א מס' 997 מיום 11.1.1981 עמ' 69 (ה"ח תשמ"א מס' 1498 עמ' 113) – תיקון מס' 9 בסעיף 6 לחוק מס הכנסה (עידוד להשקעת דירות) (הוראת שעה ותיקוני חוק), תשמ"א-1981.
- ס"ח תשמ"א מס' 1015 מיום 3.4.1981 עמ' 160 (ה"ח תשמ"א מס' 1526 עמ' 293) – תיקון מס' 10 בסעיף 3 לחוק מס עזבוך (ביטול), תשמ"א-1981.
- ס"ח תשמ"א מס' 1020 מיום 14.4.1981 עמ' 204 (ה"ח תשמ"א מס' 1524 עמ' 274) – תיקון מס' 11 בסעיף 41 לחוק מס רכוש וקרן פיצויים (תיקון מס' 16), תשמ"א-1981; תחילתו ביום 1.4.1981.
- ס"ח תשמ"ב מס' 1062 מיום 27.8.1982 עמ' 266 (ה"ח תשמ"א מס' 1548 עמ' 442) – תיקון מס' 12. (ת"ט ס"ח תשמ"ב מס' 1064 מיום 17.9.1982 עמ' 282 – בוטל). ת"ט ס"ח תשמ"ג מס' 1066 מיום 16.11.1982 עמ' 4.
- ס"ח תשמ"ג מס' 1081 מיום 19.4.1983 עמ' 104 (ה"ח תשמ"ג מס' 1610 עמ' 50) – תיקון מס' 13 בסעיף 32 לחוק מס הכנסה (מיסוי בתנאי אינפלציה) (תיקון), תשמ"ג-1983; ר' סעיף 33 לענין תחולה.
- ס"ח תשמ"ד מס' 1107 מיום 23.2.1984 עמ' 60 (ה"ח תשמ"ד מס' 1652 עמ' 82) – תיקון מס' 14 בסעיף 13 לחוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 59), תשמ"ד-1984; תחילתו ביום 1.4.1984.
- ס"ח תשמ"ד מס' 1121 מיום 11.7.1984 עמ' 179 (ה"ח תשמ"ד מס' 1654 עמ' 102) – תיקון מס' 15; ר' סעיף 30 לענין תחילה, תחולה והוראות מעבר. תוקן ס"ח תשנ"ז מס' 1627 מיום 3.7.1997 עמ' 174 (ה"ח תשנ"ז מס' 2592 עמ' 204) – תיקון מס' 15 (תיקון).
- ס"ח תשמ"ד מס' 1121 מיום 11.7.1984 עמ' 187 (ה"ח תשמ"ד מס' 1682 עמ' 256) – תיקון מס' 16 בסעיף 7 לחוק לתיקון פקודת מס הכנסה (תיקון מס' 65), תשמ"ד-1984.
- ס"ח תשמ"ז מס' 1197 מיום 16.10.1986 עמ' 6 (ה"ח תשמ"ז מס' 1798 עמ' 311) – תיקון מס' 17 בסעיף 26 לחוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 71), תשמ"ז-1986; ר' סעיפים 35(ט) ו-35(יב) לענין תחילה. תוקן ס"ח תשמ"ז מס' 1223 מיום 13.8.1987 עמ' 160 (ה"ח תשמ"ז מס' 1835 עמ' 261) – תיקון מס' 17 (תיקון) בסעיף 9 בחוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 75) – השכרת דירה למגורים, תשמ"ז-1987; תחילתו ביום 1.4.1987.
- ס"ח תשמ"ז מס' 1212 מיום 9.4.1987 עמ' 93 (ה"ח תשמ"ז מס' 1815 עמ' 146) – תיקון מס' 18 בסעיף 21 לחוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 72), תשמ"ז-1987; ר' סעיפים 30(ג) ו-30(ה) לענין תחילה.
- ס"ח תשמ"ז מס' 1212 מיום 9.4.1987 עמ' 106 (ה"ח תשמ"ז מס' 1815 עמ' 126) – תיקון מס' 18 בסעיף 13 לחוק יציבות המשק (הוראות שונות), תשמ"ז-1987.
- ק"ת תשמ"ט מס' 5201 מיום 16.7.1989 עמ' 1107 – צו תשמ"ט-1989 בצו המסים (שינוי שיעור ריבית), תשמ"ט-1989; תחילתו ביום 1.7.1989.
- ס"ח תש"ן מס' 1298 מיום 10.1.1990 עמ' 36 (ה"ח תשמ"ט מס' 1946 עמ' 138) – תיקון מס' 18 בסעיף 11 לחוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 80), תש"ן-1990; תחילתו ביום 1.4.1989.
- ס"ח תש"ן מס' 1314 מיום 6.4.1990 עמ' 137 (ה"ח תשמ"ט מס' 1946 עמ' 138) – תיקון מס' 18 בסעיף 5 לחוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 82), תש"ן-1990; תחילתו ביום 1.1.1992 ור' סעיף 9(ו) לענין הוראות מעבר.



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

נוסח מלא ומעודכן

- ק"ח תשנ"א מס' 5342 מיום 21.3.1991 עמ' 744 – צו תשנ"א-1991 בצו המסים (שינוי שיעור ריבית) (תיקון), תשנ"א-1991; תחילתו ביום 1.3.1991.
- ס"ח תשנ"ב מס' 1378 מיום 8.1.1992 עמ' 45 (ה"ח תשנ"ב מס' 2090 עמ' 85) – תיקון מס' 19.
- ס"ח תשנ"ב מס' 1386 מיום 6.3.1992 עמ' 106 (ה"ח תשנ"א מס' 2079 עמ' 398) – תיקון מס' 20 בסעיף 7 לחוק מס הכנסה (תיקוני חקיקה והוראות שונות), תשנ"ב-1992; תחילתו ביום 1.1.1992.
- ס"ח תשנ"ב מס' 1394 מיום 7.4.1992 עמ' 176 (ה"ח תשנ"א מס' 2079 עמ' 380) – תיקון מס' 21 בסעיף 3 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה) (מס' 3), תשנ"ב-1992; תחילתו ביום 1.7.1992.
- ס"ח תשנ"ג מס' 1405 מיום 31.12.1992 עמ' 6 (ה"ח תשנ"ג מס' 2149 עמ' 34) – תיקון מס' 22 בסעיף 3 לחוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 91), תשנ"ג-1992.
- ס"ח תשנ"ג מס' 1406 מיום 7.1.1993 עמ' 15 (ה"ח תשנ"ג מס' 2143 עמ' 2) – תיקון מס' 23 בסעיף 15 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג-1992; תחילתו ביום 1.1.1993.
- ס"ח תשנ"ג מס' 1417 מיום 26.3.1993 עמ' 98 (ה"ח תשנ"ג מס' 2152 עמ' 39) – תיקון מס' 24.
- ק"ח תשנ"ד מס' 5547 מיום 23.9.1993 עמ' 2 – צו תשנ"ד-1993 בצו המסים (שינוי שיעור ריבית) (תיקון), תשנ"ד-1993; תחילתו ביום 15.6.1993.
- ס"ח תשנ"ד מס' 1445 מיום 9.1.1994 עמ' 43 (ה"ח תשנ"ד מס' 2212 עמ' 16) – תיקון מס' 25 בסעיף 4 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ד-1994; תחילתו ביום 1.1.1994.
- ס"ח תשנ"ד מס' 1465 מיום 9.6.1994 עמ' 146 (ה"ח תשנ"ד מס' 2264 עמ' 408) – תיקון מס' 26.
- ס"ח תשנ"ה מס' 1486 מיום 9.11.1994 עמ' 11 (ה"ח תשנ"ד מס' 2243 עמ' 198) – תיקון מס' 27 בסעיף 6 לחוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 99), תשנ"ה-1994; תחילתו ביום 1.1.1995.
- ס"ח תשנ"ה מס' 1490 מיום 2.12.1994 עמ' 29 (ה"ח תשנ"ה מס' 2311 עמ' 54) – תיקון מס' 28 בסעיף 12 לחוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 100), תשנ"ה-1994; תחילתו ביום 1.1.1995.
- ס"ח תשנ"ה מס' 1497 מיום 28.12.1994 עמ' 69 (ה"ח תשנ"ד מס' 2299 עמ' 588) – תיקון מס' 29 בסעיף 10 לחוק יישום ההסכם בדבר רצועת עזה ואזור יריחו (הסדרים כלכליים והוראות שונות) (תיקוני חקיקה), תשנ"ה-1994.
- ס"ח תשנ"ה מס' 1508 מיום 17.3.1995 עמ' 143 (ה"ח תשנ"ה מס' 2364 עמ' 294) – תיקון מס' 30 בסעיף 9 לחוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 102), תשנ"ה-1995; תחילתו ביום 1.1.1995.
- ס"ח תשנ"ה מס' 1509 מיום 17.3.1995 עמ' 146 (ה"ח תשנ"ה מס' 2327 עמ' 128, ה"ח תשנ"ה מס' 2340 עמ' 192) – תיקון מס' 31.
- ס"ח תשנ"ה מס' 1518 מיום 11.4.1995 עמ' 189 (ה"ח תשנ"ה מס' 2322 עמ' 114) – תיקון מס' 32 בסעיף 3 לחוק המקרקעין (תיקון מס' 18), תשנ"ה-1995.
- ק"ח תשנ"ה מס' 5693 מיום 20.7.1995 עמ' 1686 – הודעה (תיאום סכומים) תשנ"ה-1995; תחילתה מיום 16.4.1995.
- ק"ח תשנ"ו מס' 5722 מיום 14.12.1995 עמ' 263 – הודעה (תיאום סכומים) תשנ"ו-1995; תחילתה מיום 16.7.1995. מס' 5770 מיום 4.7.1996 עמ' 1414 – הודעה (תיאום סכומים) (מס' 2) [במקור מס' 1] תשנ"ו-1996; תחילתה ביום 16.10.1995, 16.1.1996. עמ' 1414 – הודעה (תיאום סכומים) (מס' 3) [במקור מס' 2] תשנ"ו-1996; תחילתה ביום 16.4.1996. מס' 5782 מיום 5.9.1996 עמ' 1548 – הודעה (תיאום סכומים) (מס' 4) [במקור מס' 3] תשנ"ו-1996; תחילתה ביום 16.7.1996.
- ס"ח תשנ"ו מס' 1561 מיום 15.2.1996 עמ' 80 (ה"ח תשנ"ד מס' 2243 עמ' 194) – תיקון מס' 33 בסעיף 11 לחוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 110), תשנ"ו-1996; ר' סעיף 13(א) לענין תחילה.
- ס"ח תשנ"ז מס' 1612 מיום 28.2.1997 עמ' 70 (ה"ח תשנ"ז מס' 2567 עמ' 89) – תיקון מס' 34; ר' סעיף 11 לענין הוראות מעבר וסעיף 12 כפי שתוקן לענין תחילה ותחולה. תוקן ס"ח תשנ"ט מס' 1700 מיום 31.1.1999 עמ' 69 (ה"ח תשנ"ט מס' 2771 עמ' 186) – תיקון מס' 34 (תיקון) בסעיף 2 לחוק מס שבח מקרקעין (תיקוני חקיקה), התשנ"ט-1999.
- ס"ח תשנ"ז מס' 1620 מיום 9.4.1997 עמ' 101 (ה"ח תשנ"ז מס' 2592 עמ' 203) – תיקון מס' 35.
- ס"ח תשנ"ז מס' 1627 מיום 3.7.1997 עמ' 174 (ה"ח תשנ"ז מס' 2592 עמ' 204) – תיקון מס' 36; ר' סעיף 4 לענין תחילה.
- ס"ח תשנ"ז מס' 1627 מיום 3.7.1997 עמ' 175 (ה"ח תשנ"ז מס' 2592 עמ' 202) – תיקון מס' 37; ר' סעיף 3 לענין תחולה.
- ס"ח תשנ"ז מס' 1627 מיום 3.7.1997 עמ' 176 (ה"ח תשנ"ז מס' 2601 עמ' 250) – תיקון מס' 38; ר' סעיף 2 לענין תחולה.
- ס"ח תשנ"ז מס' 1628 מיום 3.7.1997 עמ' 178 (ה"ח תשנ"ז מס' 2601 עמ' 251) – תיקון מס' 39.
- ס"ח תשנ"ח מס' 1638 מיום 25.11.1997 עמ' 10 (ה"ח תשנ"ז מס' 2644 עמ' 496) – תיקון מס' 40.



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

נוסח מלא ומעודכן

ס"ח תשנ"ח מס' 1643 מיום 28.12.1997 עמ' 32 (**ה"ח תשנ"ז מס' 2587** עמ' 190) – תיקון מס' 41; ר' סעיף 4 לענין תחולה.

ס"ח תשנ"ח מס' 1648 מיום 21.1.1998 עמ' 108 (**ה"ח תשנ"ז מס' 2611** עמ' 312) – תיקון מס' 42; ר' סעיף 4 לענין תחולה.

ק"ת תשנ"ח: מס' 5880 מיום 15.2.1998 עמ' 407 – הודעה (סכומי מס רכישה) תשנ"ח-1998; תחילתה ביום 16.10.1996, 16.1.1997, 16.4.1997, 16.7.1997, 16.10.1997, **מס' 5887** מיום 24.3.1998 עמ' 558 – הודעה (תיאום סכומי מס רכישה) (מס' 2) תשנ"ח-1998; תחילתה ביום 16.1.1998.

ס"ח תשנ"ט מס' 1690 מיום 5.11.1998 עמ' 15 (**ה"ח תשנ"ח מס' 2737** עמ' 466) – תיקון מס' 43.

ס"ח תשנ"ט מס' 1700 מיום 31.1.1999 עמ' 69 (**ה"ח תשנ"ט מס' 2771** עמ' 186) – תיקון מס' 44 בסעיף 1 לחוק מס שבח מקרקעין (תיקוני חקיקה), התשנ"ט-1999.

ס"ח תשנ"ט מס' 1707 מיום 25.4.1999 עמ' 130 (**ה"ח תשנ"ט מס' 2795** עמ' 346) – תיקון מס' 45 (שינוי שם החוק); תחילתו ביום 1.1.2000.

ק"ת תש"ס: מס' 6012 מיום 30.12.1999 עמ' 210 – הודעה (תיאום סכומי מס רכישה) תש"ס-1999; תחילתה ביום 16.4.1998, 16.7.1998, 16.10.1998, 16.1.1999, 16.4.1999, 16.7.1999, 16.10.1999, **מס' 6020** מיום 17.2.2000 עמ' 346 – הודעה (תיאום סכומי מס רכישה) (מס' 2) תש"ס-2000; תחילתה ביום 16.1.2000.

ס"ח תש"ס מס' 1732 מיום 17.3.2000 עמ' 132 (**ה"ח תש"ס מס' 2846** עמ' 233) – תיקון מס' 46; ר' סעיף 2 לענין הוראת מעבר.

ס"ח תשס"א מס' 1755 מיום 15.11.2000 עמ' 4 (**ה"ח תש"ס מס' 2897** עמ' 482) – תיקון מס' 47.

ק"ת תשס"ב: מס' 6130 מיום 1.11.2001 עמ' 67 – הודעה (תיאום סכומי מס רכישה) תשס"ב-2001; תחילתה ביום 16.1.2000, 16.4.2000, 16.7.2000, 16.10.2000, 16.1.2001, 16.4.2001, 16.7.2001, **מס' 6138** מיום 13.12.2001 עמ' 184 – הודעה (תיאום סכומי מס רכישה) (מס' 2) תשס"ב-2001; תחילתה ביום 16.10.2001, **מס' 6164** מיום 28.4.2002 עמ' 665 – הודעה (תיאום סכומי מס רכישה) (מס' 3) תשס"ב-2002; תחילתה ביום 16.1.2002, **מס' 6177** מיום 23.6.2002 עמ' 864 – הודעה (תיאום סכומי מס רכישה) (מס' 4) תשס"ב-2002; תחילתה ביום 16.4.2002, **מס' 6196** מיום 4.9.2002 עמ' 1340 – הודעה (תיאום סכומי מס רכישה) (מס' 5) תשס"ב-2002; תחילתה ביום 16.7.2002.

ס"ח תשס"ב מס' 1814 מיום 18.12.2001 עמ' 32 (**ה"ח תשס"ב מס' 3047** עמ' 118) – תיקון מס' 48 והוראת שעה; תחילת התיקון ביום 1.7.2002 ור' סעיף 2 לענין הוראת שעה.

ס"ח תשס"ב מס' 1831 מיום 17.2.2002 עמ' 163 (**ה"ח תשס"ב מס' 3043** עמ' 16, **ה"ח תשס"ב מס' 3065** עמ' 205, **ה"ח תשס"ב מס' 3072** עמ' 224) – תיקון מס' 49 בסעיף 20 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2002), תשס"ב-2002; ר' סעיף 21 לענין תחילה.

ס"ח תשס"ב מס' 1838 מיום 24.3.2002 עמ' 220 (**ה"ח תשס"ב מס' 3087** עמ' 316) – תיקון מס' 50 והוראת שעה; תחילתו 60 ימים מיום פרסומו ור' סעיף 33 לענין תחולה. **ת"ט ס"ח תשס"ה מס' 1960** מיום 28.10.2004 עמ' 3; תחילתו ביום 7.11.2001.

ס"ח תשס"ב מס' 1863 מיום 4.8.2002 עמ' 580 (**ה"ח תשס"ב מס' 3156** עמ' 770) – תיקון מס' 51 בסעיף 87 לחוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 132), תשס"ב-2002; תחילתו ביום 1.1.2003 אך ר' סעיף 89(ג)(1)(ז).

ס"ח תשס"ג מס' 1892 מיום 1.6.2003 עמ' 427 (**ה"ח הממשלה תשס"ג מס' 25** עמ' 262) – תיקון מס' 52 בסעיף 36 לחוק התכנית להבראת כלכלת ישראל (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנות הכספים 2003 ו-2004), תשס"ג-2003; תחילתו ביום 1.7.2003.

ק"ת תשס"ג: מס' 6240 מיום 27.5.2003 עמ' 727 – הודעה (תיאום סכומי מס רכישה) תשס"ג-2003; תחילתה ביום 16.10.2002, 16.1.2003 עמ' 727 – הודעה (תיאום סכומים כשהמחיר מושפע מתוספת בניה) תשס"ג-2003; תחילתה ביום 16.1.1999, 16.1.2000, 16.1.2001, 16.1.2002, 16.1.2003 עמ' 728 – הודעה (תיאום הסכום הפטור ברכישת זכות בבית אבות) תשס"ג-2003; תחילתה ביום 16.1.2003, **מס' 6243** מיום 19.6.2003 עמ' 753 – הודעה (תיאום סכומי מס רכישה) (מס' 2) תשס"ג-2003; תחילתה ביום 16.4.2003, **מס' 6257** מיום 20.8.2003 עמ' 962 – הודעה (תיאום סכומי מס רכישה) (מס' 3) תשס"ג-2003; תחילתה ביום 16.7.2003.

ק"ת תשס"ד: מס' 6273 מיום 18.11.2003 עמ' 55 – הודעה (תיאום סכומי מס רכישה) תשס"ד-2003; תחילתה ביום 16.10.2003, **מס' 6295** מיום 26.2.2004 עמ' 280 – הודעה (תיאום סכומי מס רכישה) (מס' 2) תשס"ד-2004; תחילתה ביום 16.1.2004, **מס' 6297** מיום 9.3.2004 עמ' 308 – הודעה (תיאום סכומים כשהמחיר מושפע מתוספת בניה) תשס"ד-2004; תחילתה ביום 16.1.2004, **מס' 6335** מיום 17.8.2004 עמ' 934 – הודעה (תיאום סכומי מס רכישה) (מס' 3) תשס"ד-2004; תחילתה ביום 16.7.2004.

ס"ח תשס"ד מס' 1950 מיום 19.7.2004 עמ' 453 (**ה"ח הכנסת תשס"ג מס' 27** עמ' 105) – תיקון מס' 53.

ק"ת תשס"ה: מס' 6347 מיום 16.11.2004 עמ' 147 – הודעה (תיאום סכומי מס רכישה) תשס"ה-2004; תחילתה ביום 16.10.2004, **מס' 6369** מיום 15.2.2005 עמ' 435 – הודעה (תיאום סכומי מס רכישה) (מס' 2) תשס"ה-2005; תחילתה ביום 16.1.2005 עמ' 436 – הודעה (תיאום סכומים כשהמחיר מושפע מתוספת בניה) [במקור מס' 2]



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

נוסח מלא ומעודכן

תשס"ה-2005; תחילתה ביום 16.1.2005. [מס' 6393](#) מיום 19.6.2005 עמ' 750 – הודעה (תיאום סכומי מס רכישה) (מס' 3) תשס"ה-2005; תחילתה ביום 16.4.2005. [מס' 6418](#) מיום 30.8.2005 עמ' 942 – הודעה (תיאום סכומי מס רכישה) (מס' 4) תשס"ה-2005; תחילתה ביום 16.7.2005.

[ס"ח תשס"ה מס' 1978](#) מיום 27.1.2005 עמ' 124 ([ה"ח הממשלה תשס"ד מס' 43](#) עמ' 90) – תיקון מס' 54 בסעיף 44 לחוק הסדרת העיסוק בייצוג על ידי יועצי מס, תשס"ה-2005.

[ס"ח תשס"ה מס' 2000](#) מיום 12.4.2005 עמ' 438 ([ה"ח הממשלה תשס"ד מס' 105](#) עמ' 462) – תיקון מס' 55; ר' סעיפים 53, 54 לענין תחילה, תחולה והוראת מעבר.

[ס"ח תשס"ה מס' 2023](#) מיום 10.8.2005 עמ' 808 ([ה"ח הממשלה תשס"ה מס' 186](#) עמ' 914) – תיקון מס' 56 בסעיף 64 והוראת שעה בסעיפים 78, 79 לחוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), תשס"ה-2005; תחילתו ביום 1.1.2006. סעיף 78 תוקן [ס"ח תשס"ז מס' 2077](#) מיום 11.1.2007 עמ' 65 ([ה"ח הממשלה תשס"ז מס' 260](#) עמ' 16) בסעיף 23 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2007), תשס"ז-2007; תחילתו ביום 1.1.2007. [ס"ח תשס"ח מס' 2116](#) מיום 8.11.2007 עמ' 26 ([ה"ח הממשלה תשס"ח מס' 335](#) עמ' 16, 72) בסעיף 2 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תיקון מס' 59), תשס"ח-2007; תחילתו ביום 31.7.2007.

[ס"ח תשס"ו מס' 2049](#) מיום 3.1.2006 עמ' 226 ([ה"ח הממשלה תשס"ה מס' 142](#) עמ' 324) – תיקון מס' 57 בסעיף 80 לחוק נכסים של נספי השואה (השבח ליורשים והקדשה למטרות סיוע והנצחה), תשס"ו-2006.

[ק"ח תשס"ו מס' 6468](#) מיום 19.3.2006 עמ' 579 – הודעה (תיאום סכומים בהוראת שעה) תשס"ו-2006; תחילתה ביום 16.7.2005 עמ' 580 – הודעה (תיאום סכומים בהוראת שעה) (מס' 2) תשס"ו-2006; תחילתה ביום 16.10.2005 עמ' 580 – הודעה (תיאום סכומים בהוראת שעה) (מס' 3) תשס"ו-2006; תחילתה ביום 16.1.2006. ת"ט [מס' 6489](#) מיום 6.6.2006 עמ' 832. [מס' 6468](#) מיום 19.3.2006 עמ' 581 – הודעה (תיאום סכומי מס רכישה) תשס"ו-2006; תחילתה ביום 16.10.2005 עמ' 581 – הודעה (תיאום סכומי מס רכישה) (מס' 2) תשס"ו-2006; תחילתה ביום 16.1.2006 עמ' 582 – הודעה (תיאום סכומים מתוספת בניה) תשס"ו-2006; תחילתה ביום 16.1.2006. [מס' 6482](#) מיום 8.5.2006 עמ' 783 – הודעה (תיאום סכומים בהוראת שעה) (מס' 4) תשס"ו-2006; תחילתה ביום 16.4.2006. ת"ט [מס' 6489](#) מיום 6.6.2006 עמ' 832. [מס' 6482](#) מיום 8.5.2006 עמ' 784 – הודעה (תיאום סכומי מס רכישה) (מס' 3) תשס"ו-2006; תחילתה ביום 16.4.2006. [מס' 6506](#) מיום 8.8.2006 עמ' 1058 – הודעה (תיאום סכומי מס רכישה) (מס' 4) תשס"ו-2006; תחילתה ביום 16.7.2006 עמ' 1058 – הודעה (תיאום סכומים בהוראת שעה) (מס' 5) תשס"ו-2006; תחילתה ביום 16.7.2006.

[ק"ח תשס"ז מס' 6534](#) מיום 15.11.2006 עמ' 255 – הודעה (תיאום סכומים בהוראת שעה) תשס"ז-2006; תחילתה ביום 16.10.2006 עמ' 256 – הודעה (תיאום סכומי מס רכישה) תשס"ז-2006; תחילתה ביום 16.10.2006. [מס' 6559](#) מיום 5.2.2007 עמ' 542 – הודעה (תיאום סכומים בהוראת שעה) (מס' 2) תשס"ז-2007; תחילתה ביום 16.1.2007 עמ' 542 – הודעה (תיאום סכומים בהוראת שעה) (מס' 2) תשס"ז-2007; תחילתה ביום 16.1.2007 עמ' 542 – הודעה (תיאום סכומי מס רכישה) (מס' 2) תשס"ז-2007; תחילתה ביום 16.1.2007. [מס' 6591](#) מיום 5.6.2007 עמ' 947 – הודעה (מס' 3) (תיאום סכומי מס רכישה) תשס"ז-2007; תחילתה ביום 16.4.2007 עמ' 947 – הודעה (מס' 3) (תיאום סכומים בהוראת שעה) תשס"ז-2007; תחילתה ביום 16.4.2007. [מס' 6610](#) מיום 22.8.2007 עמ' 1118 – הודעה (מס' 4) (תיאום סכומי מס רכישה) תשס"ז-2007; תחילתה ביום 16.7.2007 עמ' 1119 – הודעה (מס' 4) (תיאום סכומים בהוראת שעה) תשס"ז-2007; תחילתה ביום 16.7.2007.

[ס"ח תשס"ז מס' 2107](#) מיום 28.8.2007 עמ' 429 ([ה"ח הממשלה תשס"ז מס' 294](#) עמ' 580) – תיקון מס' 58; תחילתו ביום 1.1.2007.

[ס"ח תשס"ח מס' 2116](#) מיום 8.11.2007 עמ' 26 ([ה"ח הממשלה תשס"ח מס' 335](#) עמ' 16, 72) – תיקון מס' 59; תחילתו ביום 1.11.2007 ותחולתו על מכירת זכות במקרקעין שנעשתה מאותו יום.

[ק"ח תשס"ח מס' 6621](#) מיום 8.11.2007 עמ' 99 – הודעה (תיאום סכומים בהוראת שעה) תשס"ח-2007; תחילתה ביום 16.10.2007 עמ' 99 – הודעה (תיאום סכומי מס רכישה) תשס"ח-2007; תחילתה ביום 16.10.2007. [מס' 6648](#) מיום 17.2.2008 עמ' 521 – הודעה (תיאום סכומי מס רכישה) (מס' 2) תשס"ח-2008; תחילתה ביום 16.1.2008 עמ' 522 – הודעה (תיאום סכומים מתוספת בניה) תשס"ח-2008; תחילתה ביום 16.1.2008.

ס"ח תשס"ח מס' 2134 מיום 18.2.2008 עמ' 202 ([ה"ח הממשלה תשס"ח מס' 335](#) עמ' 16, 72) – תיקון מס' 60; ר' סעיף 2 לענין תחילה.

[ס"ח תשס"ח מס' 2134](#) מיום 18.2.2008 עמ' 202 ([ה"ח הממשלה תשס"ח מס' 335](#) עמ' 16, 72) – תיקון מס' 61; תחילתו ביום 1.8.2007 ור' סעיף 9 לענין תחולה.

[ס"ח תשס"ח מס' 2136](#) מיום 6.3.2008 עמ' 221 ([ה"ח הממשלה תשס"ז מס' 331](#) עמ' 924) – תיקון מס' 62 (הוראת שעה); תחולתו על מכירת זכות במקרקעין ומתן שירותי בניה לפי תכנית חיזוק מיום 18.5.2005 עד יום 31.12.2016. [ס"ח תשס"ח מס' 2136](#) מיום 6.3.2008 עמ' 223 ([ה"ח הממשלה תשס"ז מס' 265](#) עמ' 150) – תיקון מס' 63 (הוראת שעה).

[ס"ח תשס"ח מס' 2136](#) מיום 6.3.2008 עמ' 231 ([ה"ח הממשלה תשס"ח מס' 347](#) עמ' 258) – תיקון מס' 64 בסעיף 4 לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (תיקון מס' 20), תשס"ח-2008; תחילתו ביום 1.1.2008.

[ק"ח תשס"ט מס' 6749](#) מיום 8.2.2009 עמ' 438 – הודעה (תיאום סכומי מס רכישה) תשס"ט-2009; תחילתה ביום



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

נוסח מלא ומעודכן

- 16.1.2009 (ת"ט מס' 6787 מיום 25.6.2009 עמ' 1066). עמ' 439 – הודעה (תיאום סכומים מתוספת בניה) תשס"ט-2009; תחילתה ביום 16.1.2009.
- ס"ח תשס"ט מס' 2209** מיום 10.8.2009 עמ' 328 (**ה"ח הממשלה תשס"ט מס' 436** עמ' 348, 514) – תיקון מס' 65 בסעיף 29 לחוק מינהל מקרקעי ישראל (תיקון מס' 7), תשס"ט-2009; תחילתו ביום 1.1.2010.
- ס"ח התש"ע מס' 2220** מיום 31.12.2009 עמ' 294 (**ה"ח הממשלה תש"ע מס' 457** עמ' 24) – תיקון מס' 66; תחילתו ביום 1.1.2009.
- ק"ת תש"ע מס' 6864** מיום 1.2.2010 עמ' 739 – הודעה (תיאום סכומים מתוספת בניה) תש"ע-2010; תחילתה ביום 16.1.2010. עמ' 740 – הודעה (תיאום סכומי מס רכישה) תש"ע-2010; תחילתה ביום 16.1.2010.
- ס"ח תשע"א מס' 2269** מיום 26.12.2010 עמ' 121 (**ה"ח הממשלה תשע"א מס' 541** עמ' 6, 97) – תיקון מס' 67; ר' סעיף 2 לענין תחולה.
- ס"ח תשע"א מס' 2269** מיום 26.12.2010 עמ' 122 (**ה"ח הממשלה תשע"א מס' 541** עמ' 6, 97) – תיקון מס' 68.
- ס"ח תשע"א מס' 2271** מיום 6.1.2011 עמ' 163 (**ה"ח הממשלה תשע"א מס' 541** עמ' 6) – תיקון מס' 69 בסעיף 35 לחוק המדיניות הכלכלית לשנים 2011 ו-2012 (תיקוני חקיקה), תשע"א-2010; תחילתו ביום 1.1.2011. ר' סעיף 36 לענין תחולה.
- ס"ח תשע"א מס' 2281** מיום 15.3.2011 עמ' 402 (**ה"ח הממשלה תשע"א מס' 541** עמ' 6, 93) – תיקון מס' 70; תחילתו ביום 31.3.2011. ר' סעיף 25 לענין תחולה.
- ק"ת תשע"א מס' 6990** מיום 31.3.2011 עמ' 888 – הודעה (תיאום סכומים מתוספת בניה) תשע"א-2011; תחילתה ביום 16.1.2011. עמ' 889 – הודעה (תיאום סכומי מס רכישה) תשע"א-2011; תחילתה ביום 16.1.2011.
- ס"ח תשע"א מס' 2309** מיום 8.8.2011 עמ' 1013 (**ה"ח הממשלה תשע"א מס' 603** עמ' 1292) – תיקון מס' 71 (הוראת שעה) בסעיף 2 לחוק מיסוי מקרקעין (תיקוני חקיקה) (הוראות שעה), תשע"א-2011.
- ס"ח תשע"ב מס' 2324** מיום 6.12.2011 עמ' 45 (**ה"ח הממשלה תשע"ב מס' 573** עמ' 566) – תיקון מס' 72 בסעיף 2 לחוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), תשע"ב-2011; ר' סעיף 9 לענין תחילה ותחולה וסעיף 7 לענין הוראת שעה. תוקן **ק"ת תשע"ג מס' 7249** מיום 13.5.2013 עמ' 1196 – צו תשע"ג-2013; תחילתו ביום 1.4.2013. **ק"ת תשע"ד מס' 7292** מיום 1.10.2013 עמ' 38 – צו (תיקון) תשע"ד-2013; תחילתו ביום 1.10.2013. **ק"ת תשע"ד מס' 7322** מיום 1.1.2014 עמ' 406 – צו (תיקון מס' 2) תשע"ד-2014; תחילתו ביום 1.1.2014. **ק"ת תשע"ד מס' 7348** מיום 27.2.2014 עמ' 714 – צו (תיקון מס' 3) תשע"ד-2014. **ס"ח תשע"ד מס' 2453** מיום 1.6.2014 עמ' 559 (**ה"ח הממשלה תשע"ד מס' 852** עמ' 424) – תיקון מס' 72 (תיקון) תשע"ד-2014 בסעיף 2 לחוק מיסוי מקרקעין (תיקון מס' 78), תשע"ד-2014; תחילתו ביום 1.6.2014.
- ס"ח תשע"ב מס' 2370** מיום 23.7.2012 עמ' 521 (**ה"ח הממשלה תשע"ב מס' 603** עמ' 1292, **ה"ח הממשלה תשע"ב מס' 686** עמ' 826) – תיקון מס' 73 בסעיף 7 לחוק מס הכנסה (פטור ממס לקופת גמל על הכנסה מדמי שכירות בשל השכרת דירות מגורים לטווח ארוך), תשע"ב-2012.
- ס"ח תשע"ב מס' 2379** מיום 7.8.2012 עמ' 672 (**ה"ח הכנסת תשע"ב מס' 482** עמ' 248) – תיקון מס' 74; ר' סעיף 9 לענין תחילה.
- ס"ח תשע"ג מס' 2395** מיום 6.5.2013 עמ' 64 (**ה"ח הממשלה תשע"ג מס' 756** עמ' 286) – תיקון מס' 75 והוראת שעה.
- ס"ח תשע"ג מס' 2405** מיום 5.8.2013 עמ' 154 (**ה"ח הממשלה תשע"ג מס' 768** עמ' 586) – תיקון מס' 76 בסעיף 43 לחוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013; ר' סעיפים 44, 64 לענין תחילה, תחולה והוראות מעבר.

44. (א) בסעיף זה –
 "דירת מגורים מזכה" – כהגדרתה בסעיף 49(א) לחוק מיסוי מקרקעין;
 "יום המעבר" – כ"ט בטבת התשע"ד (1 בינואר 2014);
 "תקופת המעבר" – התקופה שמיום המעבר ועד יום י"ג בטבת התשע"ח (31 בדצמבר 2017).
 (2) לענין סעיף זה יחולו הוראות סעיף 49(ב) לחוק מיסוי מקרקעין.
 (ב) הוראות סימן זה יחולו על מכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד מקרקעין שנעשו ביום התחילה ואילך, אלא אם כן נקבע אחרת בסעיף זה.
 (ג) תחילתם של סעיפים 47, 48, 49(א) ו-149 לחוק מיסוי מקרקעין, כנוסחם בסעיף 43(5) עד (12) לחוק זה, ביום המעבר, והם יחולו על מכירת זכות במקרקעין ביום האמור ואילך.
 (ד) על אף הוראות סעיף קטן (ג), במכירת דירת מגורים מזכה בתקופת המעבר יחולו הוראות אלה:
 (1) סעיף 48(ב) לחוק מיסוי מקרקעין, כנוסחו בסעיף 43(6)(ב) לחוק זה, יחול על מוכר אחד לגבי מכירת שתי דירות מגורים מזכות, בלבד, ובלבד שמתקיימים כל אלה:
 (א) במכירה של לפחות אחת משתי דירות המגורים בתקופת המעבר, המוכר יהיה זכאי לפטור ממס לפי סעיף 49(1) לחוק מיסוי מקרקעין, כנוסחו ערב יום המעבר, אילו הסעיף האמור היה עומד בתוקפו במועד המכירה כאמור;
 (ב) במכירה של דירת מגורים שנתקבלה במתנה לפני יום המעבר, מתקיימים התנאים הקבועים בסעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין, כנוסחו ערב יום המעבר;



פרק ראשון: פרשנות

1. בחוק זה –

הגדרות

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

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

(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984
(תיקון מס' 33)
תשנ"ו-1996
(תיקון מס' 40)
תשנ"ח-1997

"הרשאה" – למעט הרשאה מסוג שלא נהוג לחדש מעת לעת;

"מקרקעי ישראל" – כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל;

"חכירה לתקופה" – התקופה המרבית שאליה יכולה החכירה להגיע לפי כל זכות שיש לחוכר או לקרובו מכוח הסכם או מכוח זכות ברירה הנתונה לחוכר או לקרובו בהסכם.

"חכירה" – חכירה, חכירת משנה, חכירתה של חכירה מכל דרגה שהיא, שכירות, שכירות-משנה ושכירותה של שכירות מכל דרגה שהיא, וכן זכות חזקה ייחודית;

"מכירה", לענין זכות במקרקעין, בין בתמורה ובין ללא תמורה –

(1) הענקתה של זכות במקרקעין, העברתה, או ויתור עליה;

(2) הענקתה של זכות לקבל זכות במקרקעין, וכן העברה או הסבה של זכות לקבל זכות במקרקעין או ויתור על זכות כאמור;

(3) הענקתה של זכות להורות על הענקה, העברה או הסבה של זכות במקרקעין או על ויתור על זכות במקרקעין, וכן העברתה או הסבתה של זכות להורות כאמור או ויתור עליה;

(4) פעולה באיגוד שהזכות המוקנית בה מקנה לבעליה כוח, יכולת או זכות לתפוש מקרקעין מסויימים של האיגוד בו מוקנית הזכות או אם אותה זכות מקנה לבעליה את הזכות לדרוש מהאיגוד למסור לתפיסתו מקרקעין מסויימים;

(ג) המכירות אינן לקרוב כהגדרתו בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין, בין בתמורה ובין שלא בתמורה;
(2) על מכירת דירת מגורים מזכה בתקופת המעבר שהוראות פסקה (1) לא חלות לגביה, יחולו הוראות סעיף 48 לחוק מיסוי מקרקעין, כנוסחו ערב יום המעבר;
(3) במכירת דירת מגורים מזכה בתקופת המעבר על ידי מוכר שקיבל את הדירה כמתנה פטורה ממס לפי סעיף 62 לחוק מיסוי מקרקעין בתקופה שמיום התחילה עד תום תקופת המעבר, יראו את נתן המתנה, לענין פסקאות (1) ו-(2) כאילו הוא המוכר;
(4) במכירת דירת מגורים מזכה בתקופת המעבר, לא יחול סעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין, כנוסחו בסעיף 43(8)ב לחוק זה, על מי שביום המעבר היתה לו יותר מדירת מגורים אחת בישראל ובאזור כהגדרתו בסעיף 16א לחוק מיסוי מקרקעין; לענין מניין הדירות כאמור תחול החזקה שבסעיף 49ג לחוק מיסוי מקרקעין.
(ה) סעיף 95 לחוק מיסוי מקרקעין, כנוסחו בסעיף 43(18) לחוק זה, יחול לגבי גירעון שנקבע בשל הצהרה שהוגשה לפי הפרק השביעי, לשנת המס 2013 ואילך.

ס"ח תשע"ד מס' 2449 מיום 30.3.2014 עמ' 470 (ה"ח הממשלה תשע"ד מס' 836 עמ' 316) – תיקון מס' 77 בסעיף 20 לחוק נכסים של נספי השואה (השבח ליורשים והקדשה למטרות סיוע והנצחה) (תיקון מס' 3), תשע"ד-2014.

ס"ח תשע"ד מס' 2453 מיום 1.6.2014 עמ' 558 (ה"ח הממשלה תשע"ד מס' 852 עמ' 424) – תיקון מס' 78; ר' סעיפים 3, 4 לענין תחילה, תחולה והוראת שעה.

3. תחילתו של חוק זה ביום ג' בסיוון התשע"ד (1 ביוני 2014), והוא יחול לגבי מכירת זכות במקרקעין שנעשתה ביום האמור ואילך.

4. על אף האמור בסעיף 15(ב) ו-1(1) לחוק העיקרי, במכירת דירת מגורים מזכה שסעיף 48א(2) לחוק העיקרי חל עליה ונעשתה בתקופה שמיום ג' בסיוון התשע"ד (1 ביוני 2014) ועד ליום י"ג בטבת התשע"ד (31 בדצמבר 2017), יהיה גובה המקדמה שווה לסכום המס בהתאם להצהרת המוכר לפי סעיף 73(א)(6).

ס"ח תשע"ד מס' 2458 מיום 15.7.2014 עמ' 591 (ה"ח הממשלה תשע"ג מס' 771 עמ' 911) – תיקון מס' 79 בסעיף 2 לחוק להעמקת גביית המסים והגברת האכיפה (תיקוני חקיקה), תשע"ד-2014.

ס"ח תשע"ד מס' 2467 מיום 7.8.2014 עמ' 736 (ה"ח הממשלה תשע"ג מס' 771 עמ' 911) – תיקון מס' 80 בסעיף 2 לחוק להעמקת גביית המסים והגברת האכיפה (תיקוני חקיקה) (מס' 2), תשע"ד-2014.



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

נוסח מלא ומעודכן

"איגוד" – חברה וחברה נכרית כמשמעותן בפקודת החברות, אגודה רשומה כמשמעותה בפקודת האגודות השיתופיות, שותפות הרשומה לפי פקודת השותפויות, אגודה כמשמעותה בחוק העותמני על האגודות 1327;

"איגוד מקרקעין" – איגוד שכל נכסיו, במישרין או בעקיפין, הם זכויות במקרקעין, למעט איגוד שהזכויות בו רשומות למסחר בבורסה כהגדרתה בפקודה; 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 אחד מאלה בין שהיא מוענקת במסמכי ההתאגדות של האיגוד על פיהם או בהסכם בין חברי האיגוד:

- (1) חברות באיגוד, זכות לנכסי איגוד בשעת פירוק, זכות לרווחיו של איגוד, זכות לניהולו של איגוד או להצבעה בו;
- (2) זכות – שאיננה זכות מכוח מכירת זכות במקרקעין – לתפוס נכסי האיגוד מכוח אחת הזכויות האמורות בפסקה (1);
- (3) זכות – שאיננה זכות מכוח מכירת זכות במקרקעין – לדרוש מהאיגוד או מבעל זכות באיגוד אחת מהזכויות האמורות בפסקאות (1) ו-(2);
- (4) זכות להורות במישרין או בעקיפין למחזיק בזכות מהזכויות האמורות בפסקה (1) על הדרך להפעיל את זכותו;

פרט לזכות מהזכויות האמורות אם היא אינה מקנה כל טובת הנאה באיגוד – שאינה שכר סביר – ואינה מקנה זכות לתפוס את נכסי האיגוד ואינה מקנה זכות לדרוש מהאיגוד או מבעל זכות בו אף אחד משני הדברים האמורים;

"פעולה באיגוד" – הענקת זכות באיגוד, הסבתה, העברתה או ויתור עליה, שינוי בזכויות הנובעות מזכות באיגוד והכל בין בתמורה ובין בלא תמורה, אך למעט הקצאה; לענין זה, "הקצאה" – הנפקה של זכויות באיגוד שלא נרכשו על ידי האיגוד קודם לכן, אשר תמורתה, כולה או חלקה, לא שולמה למי מבעלי הזכויות באיגוד, במישרין או בעקיפין;

"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;

"קבוצת רכישה" – קבוצת רוכשים המתארגנת לרכישת זכות במקרקעין ולבנייה על הקרקע של נכס שהוא אחד המפורטים להלן, באמצעות גורם מארגן, ובלבד שהרוכשים בקבוצה מחויבים למסגרת חוזית –

- (1) נכס שאינו דירת מגורים;
 - (2) נכס שהוא דירה המיועדת לשמש למגורים;
- לעניין הגדרה זו –

"גורם מארגן" – מי שפועל בעצמו או באמצעות אחר לארגון קבוצת הרוכשים לצורך הרכישה והבנייה, לרבות הכנת המסגרת החוזית, והכל בתמורה בעבור פעולות הארגון כאמור;

(תיקון מס' 1)
תשכ"ה-1965
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

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

(תיקון מס' 8)
תש"ס-1980

(תיקון מס' 69)
תשע"א-2011



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

נוסח מלא ומעודכן

"מסגרת חוזית" – מערכת חוזים הקשורים זה בזה שבאמצעותם תפעל הקבוצה לקבלת נכס בנוי;

"תמורה" – במישרין או בעקיפין, לרבות בשווה כסף;

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

"קרוב" לאדם פלוני –

(1) בן-זוג;

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

(3) אח או אחות ובני-זוגם;

(4) איגוד שהוא בשליטתו;

"מס שבח" או "מס" – כמשמעותו בסעיף 6;

"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 4% לשנה על הסכום שמדובר בו לאחר שנוספו לו הפרשי הצמדה כאמור, או בשיעור אחר שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת; לענין זה –

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

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

"תקופה עודפת" – (נמחקה);

"התקופה הקובעת" – התקופה שמיום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) עד יום ו' בטבת התשס"ד (31 בדצמבר 2003), אלא אם כן נקבעה בחוק זה, לענין מסוים, תקופה אחרת;

"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;

"תושב חוץ" – כהגדרתו בסעיף 1 לפקודה;

"תושב ישראל" – כהגדרתו בסעיף 1 לפקודה, בשינוי זה: בכל מקום, במקום "פקיד השומה" יקראו "המנהל".

2. רואים אדם כשולט באיגוד אם לאותו אדם, לבדו או ביחד עם קרוביו (להלן - בעל השליטה), שליטה ישירה או עקיפה בענינם של האיגוד או שבעל השליטה יכול לשלוט או זכאי לרכוש שליטה כאמור, ובפרט - אך בלי לגרוע מן הכלל האמור - כשבעל השליטה מחזיק או רשאי לרכוש רובו של הון המניות או של כוח ההצבעה של האיגוד או רובו של הון המניות שהוצא או אותו חלק ממנו שהיה מזכהו, במקרה של חלוקת כל הכנסת האיגוד בין החברים, לקבל את רובו של הסכום המתחלק.

3. הקניית זכות במקרקעין או זכות באיגוד לנאמן, לאפוטרופוס, למפרק או לכונס נכסים מכוח פקודת פשיטת הרגל, 1936, פקודת החברות, פקודת האגודות השיתופיות, פקודת המסחר עם האויב, 1939, חוק נכסי נפקדים, תש"י-1950, או חוק נכסי גרמנים, תש"י-1950 או לחברה כהגדרתה בחוק נכסים של נספי השואה (השבה ליורשים והקדשה למטרות סיוע והנצחה), התשס"ו-2006 – אינה "מכירת זכות במקרקעין" או "פעולה באיגוד" לענין חוק זה; ובמכירת זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד על ידי מי שהוקנתה לו כאמור, יחושב המס, לרבות לפי סעיף 7א, כאילו נמכרה הזכות או נעשתה הפעולה על ידי מי שממנו הוקנתה.

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

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

(תיקון מס' 17)
תשמ"ו-1986

(תיקון מס' 17)
תשמ"ז-1986

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

(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013

(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013

שליטה

הקניית לנאמן,
אפוטרופוס וכו'
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 57)
תשס"ו-2006
(תיקון מס' 77)
תשע"ד-2014



4. הורשה איננה מכירה או פעולה באיגוד לענין חוק זה.
- 4א. העברת זכויות בזכות במקרקעין או בזכות באיגוד מקרקעין, הנעשית על פי פסק דין שניתן אגב הליכי גירושין, לא יראוה כמכירה או כפעולה באיגוד לענין חוק זה, בין אם היא העברה בין בני הזוג ובין אם היא העברה מהם לילדיהם, ובמכירת הזכות במקרקעין או בפעולה באיגוד במקרקעין על ידי מי שהועברו לו הזכויות בזכות במקרקעין כאמור, יהיו שווי הרכישה של הזכות ויום רכישתה, לרבות לענין סעיף 7א, שווי הרכישה ויום הרכישה שהיו נקבעים לפי הוראות חוק זה או לפי הוראות הפקודה, לפי הענין, אילו נמכרה הזכות או נעשתה הפעולה על ידי מי שהעביר את הזכויות בה.
5. (א) מכירת זכות במקרקעין או עשיית פעולה באיגוד מקרקעין שלא על ידי בעליה על פי תביעת חלוקה או לשם פרעון של משכנתה, שעבוד או חוב פסוק, או על ידי הליכי הוצאה לפועל, וכן הפקעת זכות במקרקעין שיש עמה תמורה - יראו בהן לענין חוק זה מכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד מקרקעין, ומי שנמכרה זכותו במקרקעין ומי שהוקנתה זכותו באיגוד מקרקעין ומי שזכאי לקבלת פיצויים בשל הפקעה כאמור, יראו אותם כמוכר או כעושה הפעולה, לפי הענין.
- (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;
- (1א) 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 53ג לאותו חוק, יראו את עלות המלאי העסקי כיתרת שווי הרכישה של הזכות;
- (ב1) (נמחקה);
- (2) לא חלפו ארבע שנים כאמור, לא יראו את ההעברה כמכירה ויראו את עלות המלאי העסקי כיתרת שווי הרכישה של הזכות;
- (3) לענין סעיף קטן זה - "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 26 ו-37;
- (3) מנהל העזבון אחראי למילוי החובות הקבועות בסעיפים 73, 76, 90א ו-91 ובלבד שאם לא מונה מנהל לעזבון יחולו החובות האמורות על כל אחד מהיורשים;
- (4) לענין סעיף קטן זה, חלוקת נכסי עזבון בין יורשים, לא יראוה כמכירה, ובלבד שאם במסגרת החלוקה ניתנה תמורה בכסף, או בשווה כסף שאינו נכס הנמנה עם נכסי העזבון, יראו את חלק העזבון שבשלו ניתנה התמורה כאילו נמכר. לענין זה, "חלוקת נכסי עזבון בין יורשים" - החלוקה הראשונה של נכסי העזבון בין היורשים לאחר ההורשה, בין אם נעשתה לפני רישום צו ירושה או צו קיום צוואה, כמשמעותם בחוק הירושה, תשכ"ה-1965, ובין אם נעשתה לאחר רישום כאמור, ויראו עזבון של שני מורשים כעזבון אחד אם התקיימו כל אלה:
- (א) לפני פטירתם היו המורשים בני זוג או שהיו ילד והורהו;



(ב) טרם הסתיימה חלוקת העזבונות.

(ד) (בוטל).

(ה) ביצוע חברה חלוקה מרווחי שערך כאמור בסעיף 1א100 לפקודה, יראו, לענין מס שבח, את הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד מקרקעין, שבשלה נרשמו בדוחות הכספיים של החברה המחלקת רווחי השערך, כאילו נמכרה ביום החלוקה ונרכשה מחדש ביום האמור, ויחולו לענין זה הוראות לפי סעיף 1א100 לפקודה, בשינויים המחויבים.

פרק שני: הטלת המס

6. (א) מס שבח מקרקעין (להלן - המס) יוטל על השבח במכירת זכות במקרקעין.

(ב) השבח הוא הסכום שבו עולה שווי המכירה על יתרת שווי הרכישה כמשמעותה בסעיף 47.

7. המס יוטל על פעולה באיגוד מקרקעין.

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

הטלת המס על מכירת זכות במקרקעין (תיקון מס' 6) תשל"ה-1975

הטלת המס על פעולה באיגוד מקרקעין (תיקון מס' 1) תשכ"ה-1965

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

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

(ג) לענין פטור ממס ושיעור המס החל על פעולה באיגוד מקרקעין, יחולו ההוראות לפי חוק זה.

(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.

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

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

8. רישומם בבורסה של ניירות ערך שהנפיק איגוד מקרקעין שנעשה לפני שנת המס 2007 ייראה כפעולה באיגוד מקרקעין והוראות סעיף 101 לפקודה מס הכנסה יחולו, בשינויים המחויבים.

רישום ניירות ערך באיגוד מקרקעין למסחר בבורסה (תיקון מס' 13) תשמ"ג-1983 (תיקון מס' 56) תשס"ה-2005

9. (א) במכירת זכות במקרקעין יהא הרוכש חייב במס רכישת מקרקעין (להלן - מס רכישה); מס הרכישה יהיה בשיעור משווי המכירה או בסכום קבוע, לפי סוג המכירה או המקרקעין, הכל כפי שיקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת, ובלבד שלגבי מכירת זכות במקרקעין לרוכש הנמנה עם קבוצת רכישה לגבי נכס שאינו דירת מגורים יהא שווי המכירה - שווי המכירה של הנכס הבנוי שאינו דירת מגורים.

מס רכישה (תיקון מס' 5) תשל"ה-1974 (תיקון מס' 8) תש"ם-1980 (תיקון מס' 69) תשע"א-2011

(ב) (1) בפעולה באיגוד מקרקעין יהא הרוכש חייב במס רכישה שהיתה חייבת בו מכירת זכות במקרקעין ששוויה הוא החלק היחסי - כאמור בפסקה (א1) - משווי כלל הזכויות במקרקעין שבבעלות האיגוד; לענין סעיף קטן זה, "פעולה באיגוד" - הענקת זכות באיגוד, לרבות הקצאתה, הסבתה, העברתה או ויתור עליה, שינוי בזכויות הנובעות מזכות באיגוד, והכול בין בתמורה ובין שלא בתמורה; לענין זה, "הקצאה" - כל הנפקה של זכויות באיגוד;

(תיקון מס' 8) תש"ם-1980 (תיקון מס' 50) תשס"ב-2002 (תיקון מס' 76) תשע"ג-2013



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

נוסח מלא ומעודכן

(א1) החלק היחסי האמור בפסקה (1) הוא כיחס החלק של הזכויות הנמכרות באיגוד המקרקעין לכלל הזכויות באותו איגוד, ואם הזכויות הנמכרות, כולן או חלקן, מעניקות רק זכות לנכסי האיגוד בעת פירוקו (בסעיף זה – זכויות בפירוק) – כיחס האמור או כיחס שבין הזכויות בפירוק הנמכרות כאמור, לכלל הזכויות בפירוק, לפי הגבוה מביניהם;

(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

(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:

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

(1) על חלק השווי שעד 385,060 שקלים חדשים - 0.5%;

(2) על חלק השווי העולה על 385,060 שקלים חדשים ועד 597,640 שקלים חדשים - 3.5%;

(3) על חלק השווי העולה על 597,640 שקלים חדשים - 4.5%;

בסעיף קטן זה ובסעיפים קטנים (ג1), (ג1א) ו-(ג1ב) –

(תיקון מס' 45)
תשנ"ט-1999
(תיקון מס' 75)
תשע"ג-2013

"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" – כל אחת מאלה:

(תיקון מס' 69)
תשע"א-2011

(1) דירה המשמשת או המיועדת לשמש למגורים, ובדירה שבנייתה טרם נסתיימה, למעט דירה שאין עמה התחייבות מצד המוכר לסיים את הבניה;

(2) זכות במקרקעין שנמכרה לקבוצת רכישה לגבי נכס שהוא דירה המיועדת לשמש למגורים.

(ג1) 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:

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

(1) על חלק השווי שעד 443,605 שקלים חדשים - 0.5%;

(2) על חלק השווי העולה על 443,605 שקלים חדשים ועד 688,505 שקלים חדשים - 3.5%;

(3) על חלק השווי העולה על 688,505 שקלים חדשים - 4.5%.

(ג1א) (1) במכירת זכות במקרקעין, שהם בנין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים, שנעשתה מיום כ"ג בטבת התש"ס (1 בינואר 2000) עד יום כ"ה באייר התשע"ג (5 במאי 2013), ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

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

(א) על חלק השווי שעד 969,330 שקלים חדשים - 3.5%;

(ב) על חלק השווי העולה על 969,330 שקלים חדשים - 5%.

(2) (א) על אף הוראות פסקה (1), יחיד שרכש דירת מגורים מיום כ' בחשון התשס"ח (1 בנובמבר 2007) עד יום כ"ה באייר התשע"ג (5 במאי 2013) (בפסקת משנה זו – הדירה) והתקיים בו אחד מאלה:

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

(1) הדירה שרכש היא דירתו היחידה;

(2) בעשרים וארבעה החודשים שלאחר רכישת הדירה, מכר דירת

¹ ר' חוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים – הוראת שעה), תשע"א-2011 לענין שיעור המס והמדרגות ברכישת דירה מיום 21.2.2011 עד יום 31.12.2012 (5.5.2013 לאור התפורות הכנסת ה-18).

² ר' חוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים – הוראת שעה), תשע"א-2011 לענין שיעור המס והמדרגות ברכישת דירת מגורים יחידה מיום 21.2.2011 עד יום 31.12.2012 (5.5.2013 לאור התפורות הכנסת ה-18).



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

נוסח מלא ומעודכן

מגורים אחרת שהיתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה; ואולם אם רכישת הדירה היתה מקבלן – בשנים עשר החודשים מהמועד שבו היתה החזקה בדירה שרכש אמורה להימסר לידיו על פי ההסכם עם הקבלן, מכר דירת מגורים אחרת שהיתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה, ואם חל עיכוב במסירת החזקה בשל נסיבות שאינן בשליטתו של הרוכש – בשנים עשר החודשים מהמועד שבו נמסרה לידי החזקה בדירה בפועל, מכר את דירת המגורים שהיתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה;

ישלם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

- (1) על חלק השווי שעד 1,139,320 שקלים חדשים – לא ישולם מס;
- (2) על חלק השווי העולה על 1,139,320 שקלים חדשים ועד 1,601,210 שקלים חדשים – 3.5%;
- (3) על חלק השווי העולה על 1,601,210 שקלים חדשים – 5%;

(תיקון מס' 59)
תשס"ח-2007

(ב) לענין פסקה זו -

- (1) "יחיד תושב ישראל" – (נמחקה);

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

"דירה יחידה" - דירת מגורים שהיא דירתו היחידה של הרוכש בישראל ובאזור כהגדרתו בסעיף 16א; לענין הגדרה זו יראו דירת מגורים כדירה יחידה גם אם יש לרוכש, נוסף עליה, דירת מגורים שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב בטבת התשנ"ז (1 בינואר 1997), או דירת מגורים שחלקו של הרוכש בה הוא פחות מ- 25%;

(2) יראו רוכש ובן זוגו, למעט בן זוג הגר בדרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים, למעט ילד נשוי - כרוכש אחד;

(3) לעניין סעיף קטן זה, שווי הזכות הנמכרת במכירת זכות במקרקעין לרוכש הנמנה עם קבוצת רכישה יהיה שווי המכירה של הנכס הבנוי שהוא דירה המיועדת לשמש למגורים; לעניין זה, "קבוצת רכישה" – כמשמעותה בפסקה (2) בהגדרה "דירת מגורים" שבסעיף קטן (ג).

(תיקון מס' 69)
תשע"א-2011

(ג1) (1) במכירת זכות במקרקעין, שהם בניין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים, שלא חלות לגביה הוראות פסקה (2), שנעשתה בתקופה שמיום כ"ו באייר התשע"ג (6 במאי 2013) עד יום כ"ד באב התשע"ג (31 ביולי 2013), ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

(תיקון מס' 75)
תשע"ג-2013
(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013

- (א) על חלק השווי שעד 1,089,350 שקלים חדשים – 5%;
- (ב) על חלק השווי העולה על 1,089,350 שקלים חדשים ועד 3,268,040 שקלים חדשים – 6%;
- (ג) על חלק השווי העולה על 3,268,040 שקלים חדשים – 7%;

(2) (א) יחיד שרכש דירת מגורים בתקופה שמיום כ"ו באייר התשע"ג (6 במאי 2013) עד יום כ"ד באב התשע"ג (31 ביולי 2013) והתקיים בו אחד התנאים כאמור בפסקאות (1) או (2) של סעיף קטן (ג1)א(2)א, ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013

- (1) על חלק השווי שעד 1,470,560 שקלים חדשים – לא ישולם מס;
- (2) על חלק השווי העולה על 1,470,560 שקלים חדשים ועד 1,744,270 שקלים חדשים – 3.5%;
- (3) על חלק השווי העולה על 1,744,270 שקלים חדשים – 5%;

(ב) לעניין פסקה זו יחולו הוראות סעיף קטן (ג1)א(2)ב(1) ו-(3).

(ג1) (1) במכירת זכות במקרקעין, שהם בניין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים, שנעשתה מיום כ"ה באב התשע"ג (1 באוגוסט 2013) עד יום ט' בטבת התשע"ה (31 בדצמבר 2014), ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013
(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013

- (א) על חלק השווי שעד 1,089,350 שקלים חדשים – 5%;



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

נוסח מלא ומעודכן

- (ב) על חלק השווי העולה על 1,089,350 שקלים חדשים ועד 3,268,040 שקלים חדשים – 6%;
- (ג) על חלק השווי העולה על 3,268,040 שקלים חדשים ועד 4,500,000 שקלים חדשים – 7%;
- (ד) על חלק השווי העולה על 4,500,000 שקלים חדשים ועד 15,000,000 – 8%;
- (ה) על חלק השווי העולה על 15,000,000 שקלים חדשים – 10%;
- (2) על אף הוראות פסקה (1), יחיד תושב ישראל שרכש דירת מגורים מיום כ"ה באב התשע"ג (1 באוגוסט 2013) עד יום ט' בטבת התשע"ה (31 בדצמבר 2014) (בפסקה משנה זו – הדירה), והתקיים בו אחד מאלה:
- (א) הדירה שרכש היא דירתו היחידה;
- (ב) ב-24 החודשים שלאחר רכישת הדירה, מכר דירת מגורים אחרת שהיתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה; ואולם אם רכישת הדירה היתה מקבלן – ב-12 החודשים מהמועד שבו היתה החזקה בדירה שרכש אמורה להימסר לידיו על פי ההסכם עם הקבלן, מכר דירת מגורים אחרת שהיתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה, ואם חל עיכוב במסירת החזקה בשל נסיבות שאינן בשליטתו של הרוכש – ב-12 החודשים מהמועד שבו נמסרה לידי החזקה בדירה בפועל, מכר את דירת המגורים שהיתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה;
- (ג) הדירה שרכש היא דירה חלופית כמשמעותה בסעיף 49(א);
- ישלם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע בפסקה (3):
- (3) (א) על חלק השווי שעד 1,470,560 שקלים חדשים – לא ישולם מס;
- (ב) על חלק השווי העולה על 1,470,560 שקלים חדשים ועד 1,744,270 – 3.5%;
- (ג) על חלק השווי העולה על 1,744,270 שקלים חדשים ועד 4,500,000 שקלים חדשים – 5%;
- (ד) על חלק השווי העולה על 4,500,000 ועד 15,000,000 שקלים חדשים – 8%;
- (ה) על חלק השווי העולה על 15,000,000 שקלים חדשים – 10%;
- (4) בסעיף קטן זה –
- (א) "דירה יחידה" – דירת מגורים שהיא דירתו היחידה של הרוכש בישראל ובאזור כהגדרתו בסעיף 16א; לעניין הגדרה זו יראו דירת מגורים כדירה יחידה גם אם יש לרוכש, נוסף עליה, דירת מגורים שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב בטבת התשנ"ז (1 בינואר 1997), או דירת מגורים שחלקו של הרוכש בה אינו עולה על שליש;
- (ב) "תושב ישראל" – לרבות מי שבתוך שנתיים מיום רכישת הדירה היה לתושב ישראל לראשונה או לתושב חוזר ותיק, כמשמעותם בסעיף 14(א) לפקודה;
- (ג) יראו רוכש ובן זוגו, למעט בן הזוג הגר בדרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים, למעט ילד נשוי – כרוכש אחד;
- (ד) שווי הזכות הנמכרת במכירת זכות במקרקעין לרוכש הנמנה עם קבוצת רכישה יהיה שווי המכירה של הנכס הבנוי שהוא דירה המיועדת לשמש למגורים; לעניין זה, "קבוצת רכישה" – כמשמעותה בפסקה (2) בהגדרה "דירת מגורים" שבסעיף קטן (ג).
- (1) (ד1) במכירת זכות במקרקעין, שהם בניין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים, שנעשתה ביום י' בטבת התשע"ה (1 בינואר 2015) או לאחריו, ישולם מס רכישה בשיעור משווי

(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013



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

נוסח מלא ומעודכן

הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

- (א) על חלק השווי שעד 1,055,935 שקלים חדשים – 3.5%;
 - (ב) על חלק השווי העולה על 1,055,935 שקלים חדשים ועד 4,500,000 שקלים חדשים – 5%;
 - (ג) על חלק השווי העולה על 4,500,000 שקלים חדשים ועד 15,000,000 שקלים חדשים – 8%;
 - (ד) על חלק השווי העולה על 15,000,000 שקלים חדשים – 10%;
- (2) על אף הוראות פסקה (1), יחיד תושב ישראל שרכש דירת מגורים ביום י' בטבת התשע"ה (1 בינואר 2015) או לאחריו (בפסקת משנה זו – הדירה) והתקיים בו אחד מאלה:

- (א) הדירה שרכש היא דירתו היחידה;
- (ב) בעשרים וארבעה החודשים שלאחר רכישת הדירה מכר דירת מגורים אחרת שהיתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה; ואולם אם רכישת הדירה היתה מקבלן – בשנים עשר החודשים מהמועד שבו היתה החזקה בדירה שרכש אמורה להימסר לידיו על פי ההסכם עם הקבלן, מכר דירת מגורים אחרת שהיתה דירתו היחידה עד למועד הרכישת הדירה, ואם חל עיכוב במסירת החזקה בשל נסיבות שאינן בשליטתו של הרוכש – בשנים עשר החודשים מהמועד שבו נמסרה לידיו החזקה בדירה בפועל, מכר את דירת המגורים שהיתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה;

(ג) הדירה שרכש היא דירה חלופית כמשמעותה בסעיף 49(א);

ישלם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע בפסקה (3):

- (3) (א) על חלק השווי שעד 1,470,560 שקלים חדשים – לא ישולם מס;
- (ב) על חלק השווי העולה על 1,470,560 שקלים חדשים ועד 1,744,270 שקלים חדשים – 3.5%;
- (ג) על חלק השווי העולה על 1,744,270 שקלים חדשים ועד 4,500,000 שקלים חדשים – 5%;
- (ד) על חלק השווי העולה על 4,500,000 שקלים חדשים ועד 15,000,000 שקלים חדשים – 8%;
- (ה) על חלק השווי העולה על 15,000,000 שקלים חדשים – 10%;

(4) לעניין סעיף קטן זה יחולו הוראות סעיף קטן (ג1)(ג4).

(2) הסכומים הנקובים בסעיפים קטנים (ג), (ג1), (ג1א), (ג1ג) ו-(ג1ד), יתואמו בהתאם לעליית המדד ב-16 בינואר של כל שנה (להלן – יום העדכון), לפי שיעור עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי; השווי שהותאם כאמור יעוגל לסכום הקרוב שהוא מכפלה של 5 ש"ח;

בסעיף זה –

- "המדד" – מדד שירותי דיור בבעלות הדיירים שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;
- "המדד החדש" – המדד שיפורסם לאחרונה לפני יום העדכון;
- "המדד הבסיסי" –

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

לעניין תיאום הסכומים הנקובים בסעיף קטן (ג1א)(1) – המדד שפורסם ביום כ"ז בטבת התשנ"ט (15 בינואר 1999);

לעניין תיאום הסכומים הנקובים בסעיף קטן (ג1א)(2) – המדד שפורסם ביום ג' בחשוון התשס"ח (15 באוקטובר 2007);

(תיקון מס' 31)
תשנ"ה-1995
(תיקון מס' 45)
תשנ"ט-1999
(תיקון מס' 59)
תשס"ח-2007
(תיקון מס' 75)
תשע"ג-2013
(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(תיקון מס' 75)
תשע"ג-2013
(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013



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

נוסח מלא ומעודכן

לעניין תיאום הסכומים הנקובים בסעיפים קטנים (ג1) ו-(ג1ד) – המדד שפורסם ביום ד' בשבט התשע"ג (15 בינואר 2013).

(ג3) המנהל יפרסם בהודעה ברשומות את סכומי השווי הקבועים בסעיפים קטנים (ג), (ג1), (ג1א), (ג1ג) ו-(ג1ד), כפי שהם מעודכנים עקב עליית המדד.

(ג4) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי בצו להעלות את הסכומים הקבועים בסעיפים קטנים (ג), (ג1), (ג1א), (ג1ג) ו-(ג1ד), מעבר לשיעור עליית המדד.

(ד) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע כללים למתן פטור ממש הרכישה, כולו או מקצתו, ורשאי הוא לקבוע, באישור כאמור, כללים שונים לסוגי חייבים ולסוגי מקרקעין.

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

(ו) (בוטל).

9א. (בוטל).

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

(1) לגבי רכישת זכות במקרקעין כאמור בפסקה (1) שבסעיף 9(ג1א), שנעשתה בתקופה שמיום כ"א 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" כהגדרה האמורה יפורש לפי אותו סעיף;
- (ב) מכירה בלא תמורה.

9ג. (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 9ב(3), ישולם מס הרכישה לפי הוראות אותו סעיף או לפי הוראות סעיף זה, לפי בחירת הדייר

(תיקון מס' 31)
תשנ"ה-1995
(תיקון מס' 45)
תשנ"ט-1999
(תיקון מס' 75)
תשע"ג-2013
(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013
(תיקון מס' 31)
תשנ"ה-1995
(תיקון מס' 45)
תשנ"ט-1999
(תיקון מס' 75)
תשע"ג-2013
(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013
(תיקון מס' 8)
תש"ס-1980

(תיקון מס' 8)
תש"ס-1980
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002
(תיקון מס' 8)
תש"ס-1980
(תיקון מס' 23)
תשנ"ג-1992

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

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



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

נוסח מלא ומעודכן

הרוכש.

- (ג) בסעיף זה, "דייר" ו"נכס" - כהגדרתם בחוק הגנת הדייר.
- 9ד³. (א) על אף האמור בסעיף 9(א1)(2), ברכישה על ידי יחיד של דירת מגורים יחידה, כמשמעותה בסעיף האמור, שיום רכישתה בין יום כ"ד בסיון התשס"ה (1 ביולי 2005) לבין יום ט"ז באב התשס"ז (31 ביולי 2007), ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:
- (1) על חלק השווי שעד 634,650 שקלים חדשים - לא ישולם מס;
- (2) על חלק השווי העולה על 634,650 שקלים חדשים ועד 787,000 שקלים חדשים - 3.5%;
- (3) על חלק השווי העולה על 787,000 שקלים חדשים - 5%.
- (א1) על אף האמור בסעיף קטן (א), בתקופה שמיום י"ז באב התשס"ז (1 באוגוסט 2007) ועד ליום י"ט בחשוון התשס"ח (31 באוקטובר 2007) יקראו כאילו בסעיף קטן (א), בכל מקום, במקום "550,000" יבוא "850,000", ובכל מקום, במקום "682,020" יבוא "1,300,000"⁴.
- (ב) (בוטל).
10. (בוטל).
11. (א) בחכירת אותם המקרקעין על ידי קרובים לתקופות חכירה שהן רצופות בזו אחר זו או שהן חופפות זו על זו בחלקן, יראו את כל החוכרים כחוכר אחד, ואת החכירות שנעשו על ידיהם כחכירה אחת, שתקופתה כמועד תחילת החכירה המוקדמת ביותר ומסתיימת בתום החכירה שסיומה המאוחר ביותר.
- (ב) בחכירת אותם מקרקעין על ידי קרובים לתקופות חכירה שאינן רצופות אך שההפסקה ביניהן אינה עולה על ששה חדשים, יראו את כל החוכרים כחוכר אחד, ואת החכירות שנעשו על ידיהם כחכירה אחת שתקופתה היא כאמור בסעיף קטן (א).
12. (בוטל).
13. (א) הוקנו לאדם בעיסקות 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. (בוטל).
15. (א) חובת תשלום המס היא: במכירת זכות במקרקעין - על המוכר, ובפעולה באיגוד - על עושה הפעולה.
- (ב) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), במכירת זכות במקרקעין שתמורתה נקבעה בכסף בלבד יהיה הרוכש חייב להעביר למנהל תשלום על חשבון המס שהמוכר חייב בו, בשיעורים כמפורט להלן מהתמורה שנקבעה בהסכם ביניהם (בסעיף זה - מקדמה):
- (1) במכירת זכות במקרקעין שיום הרכישה שלה הוא לפני כ"א בחשוון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) - 15% מהתמורה;

הפחתת שיעורי מס הרכישה - הוראת שעה (הוראת שעה) תשס"ה-2005 (הוראת שעה) תשס"ז-2007 (תיקון) תשס"ז-2007 (הוראת שעה) תיקון מס' 2 תשס"ח-2007 הודעה תשס"ח-2007

(הוראת שעה) תיקון מס' 2 תשס"ח-2007

(הוראת שעה) תיקון מס' 2 תשס"ח-2007 (תיקון מס' 34) תשנ"ו-1997

צירוף תקופות חכירה

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

הקניית זכויות שונות באיגוד

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

חובת תשלום המס (תיקון מס' 70) תשע"א-2011

(תיקון מס' 72) תשע"ב-2011 (תיקון מס' 78) תשע"ד-2014

³ בתקופה מיום 1.7.2005 עד יום 31.12.2007 יקראו כאילו סעיף 9ד הוכנס אחרי סעיף 9 לפי סעיף 78 לחוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), תשס"ה-2005.

⁴ הסכומים הנקובים 550,000 ו-682,020 הינם 634,650 ו-787,000 בהתאמה אחרי הודעה תשס"ח-2007.



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

נוסח מלא ומעודכן

- (2) במכירת זכות במקרקעין שיום הרכישה שלה מיום כ"א בחשוון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) ואילך – 7.5% מהתמורה;
- (3) על אף האמור בפסקאות (1) ו-(2), במכירת זכות במקרקעין בידי חבר בני-אדם – 7.5% מהתמורה. (תיקון מס' 78 תשע"ד-2014)
- (ג) סכום על חשבון המקדמה כאמור בסעיף קטן (ב), יועבר למנהל מכל תשלום שעל הרוכש לשלם למוכר על פי המועדים שנקבעו בחוזה ביניהם, מיד לאחר ששולמו למוכר מעל 40% מהתמורה או במועד מסירת ההצהרה לפי סעיף 73(ג), לפי המאוחר; עלה סך התשלום ששילם הרוכש למוכר על 40% מהתמורה במסגרת תשלום שעל הרוכש לשלם למוכר במועד מסוים, יועבר למנהל אותו חלק מהתשלום העולה על 40%, הכל עד גובה המקדמה. (תיקון מס' 78 תשע"ב-2011)
- (ג1) הוראות סעיף קטן (ג) יחולו לעניין מכירת זכות במקרקעין שהרווח ממנה נתון לשומה על פי הפרק הראשון לחלק ב' לפקודת מס הכנסה, ואולם בסעיף הקטן האמור, בכל מקום, במקום "40%" יקראו "80%". (תיקון מס' 78 תשע"ד-2014)
- (ד) על תשלום מקדמה יחולו הוראות אלה:
- (1) יראו את המקדמה כאילו שולמה למנהל על ידי המוכר על חשבון המס שהוא חייב בו;
- (2) על אף האמור בכל דין ובהסכם בין המוכר והרוכש, יראו את המקדמה כאילו שולמה למוכר מאת הרוכש על חשבון התמורה שנקבעה בהסכם ביניהם;
- (3) (א) היתה המקדמה גבוהה מסכום המס שהמוכר חייב בו לפי שומה שנעשתה לפי הוראות סעיף 78(ב) או (2), על פי החלטה של המנהל בהשגה שניתנה לפי סעיף 87 או על פי החלטה של ועדת ערר שניתנה לפי סעיף 89, יוחזר עודף הסכום למוכר, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום התשלום על ידי הרוכש עד יום ההחזר;
- (ב) שוכנע המנהל כי מכירת זכות במקרקעין לא הושלמה בשל נסיבות התלויות במוכר בלבד, באופן שהחזקה במקרקעין לא נמסרה לרוכש או לא ניתנה לפקודתו כמתחייב לפי הסכם המכירה, רשאי הרוכש לבקש מהמנהל כי סכום המקדמה שלא הוחזר למוכר לפי הוראות פסקת משנה (א) יוחזר לו בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום התשלום על ידי הרוכש עד יום ההחזר; אין באמור כדי לפגוע בזכויות הצדדים להסכם לפי כל דין;
- (4) לעניין הוראות סעיף 16, יראו את תשלום המקדמה כאילו שולם המס שחייב בו המוכר ובלבד שהמקדמה, כולה או חלקה, לא הוחזרה לרוכש לפי הוראות פסקה (3)(ב);
- (5) על תשלום המקדמה לא יחולו הוראות סעיפים 94 ו-94ב. (תיקון מס' 78 תשע"ד-2014)
- (ה) (1) המנהל רשאי להקטין את השיעורים הקבועים בסעיף קטן (ב), מיוזמתו וכן לבקשת המוכר או הרוכש שהוגשה עד למועד הקבוע להגשת ההצהרה לפי סעיף 73; הבקשה תהיה מנומקת בכתב ויצורפו לה מסמכים להוכחת סכום המס שיחול על המכירה;
- (2) המנהל ייתן תשובה מנומקת בכתב לבקשה עד למועד המאוחר מבין אלה:
- (א) 20 ימים ממועד הגשת הבקשה;
- (ב) המועד האחרון למשלוח ההודעה של המנהל לפי סעיף 78(א);
- (3) לא נתן המנהל תשובה במועד כאמור בפסקה (2), יראו את הבקשה לעניין שיעור המקדמה כאילו התקבלה. (תיקון מס' 78 תשע"ד-2014)
- (ו) (1) המוכר או הרוכש רשאים להגיש למנהל בקשה מנומקת לבחינת ההחלטה אשר ניתנה בעניינם לפי סעיף קטן (ה)1, בתוך 14 ימים מיום שנמסרה למוכר או לרוכש ההחלטה; המנהל ייתן תשובה מנומקת בכתב לבקשה בתוך 45 ימים מיום הגשת הבקשה בהסתמך על המסמכים אשר צורפו לבקשה;
- (2) לא נתן המנהל תשובה במועד כאמור בפסקה (1), יראו את הבקשה לעניין שיעור המקדמה כאילו התקבלה.



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

נוסח מלא ומעודכן

(ז) מי שהחליט בבקשה להקטנת שיעור המקדמה לפי סעיף קטן (ה) לא ידון בבקשה לבחינת ההחלטה לפי סעיף קטן (ו).

(תיקון מס' 78)
תשע"ד-2014

(ח) הוראות סעיפים קטנים (ב) ו-(ג) לא יחולו על עסקאות אלה:

(תיקון מס' 78)
תשע"ד-2014

(1) מכירת דירת מגורים מזכה שהתבקש בשלה פטור לפי פרק חמישי 1;

(2) מכירת זכות במקרקעין בידי גוף מהגופים המנויים בסעיף 72;

(3) מכירת זכות במקרקעין שמתקיימות לגביה הוראות סעיף 2(א) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974;

(4) מכירת זכות במקרקעין, מסוג שקבע שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת.

(ט) שילם רוכש את המקדמה בהתאם להוראות סעיף קטן (ב) ושילם את מס הרכישה המגיע ממנו בהתאם לשומתו העצמית במועד הקבוע בסעיף 90א, יראו זאת, לענין הוראות סעיף 16, כאילו שולם המס שהרוכש חייב בו, אם התקיימו כל אלה:

(תיקון מס' 78)
תשע"ד-2014

(1) חלפו 90 ימים מיום הצהרתו לפי סעיף 73(ג) או 30 ימים מהיום שהמציא למנהל את כל המסמכים והפרטים שנדרש להמציאם, לפי המאוחר;

(2) לא נעשתה לגבי המכירה שומה לענין מס רכישה לפי סעיף 78(ב);

(3) המקדמה, כולה או חלקה, לא הוחזרה לרוכש לפי הוראות סעיף קטן (ד) 3(ב);

(4) אם ביקש הרוכש הקלה או פטור ממס רכישה בהתאם להוראות לפי סעיף 9 – הוא הגיש את המסמכים להוכחת זכאותו להקלה או לפטור כאמור.

16. (א) (1) תקפן של מכירת זכות במקרקעין ופעולה באיגוד מקרקעין החייבות במס מותנה במילוי אחד התנאים האמורים להלן, וכל עוד לא נתמלא, לא תוקנה כל זכות על אף האמור בכל דין; משנתמלא, כוחו למפרע מעת המכירה או מיום הפעולה. ואלה התנאים:

תנאים לתקפן של עסקאות

(א) שולם עליהן המס;

(ב) ניתנו עליהן הצהרות המוכר והקונה או עושה הפעולה על פי הפרק השביעי ושולם עליהן המס המגיע על פי ההצהרות;

(ג) הקונה זכות במקרקעין או הרוכש את הזכות באיגוד המקרקעין פירט בהצהרתו את שם המוכר ומענו, את הזכות שרכש ואת התמורה בעדה והפקיד אצל המנהל פקדון, כערובה לתשלום המס, בשיעור 20% משווי המכירה של הזכות במקרקעין, או שניתנו בטוחות להנחת דעתו של המנהל;

(תיקון מס' 69)
תשע"א-2011

(2) מכירת זכות במקרקעין לא תירשם בפנקס המקרקעין, אלא אם כן המנהל אישר שהיא פטורה ממס או ששולם המס המגיע על פי שומה שנעשתה לפי הוראות סעיף 78(ב) 1 או 2; לא נעשתה שומה כאמור, תירשם המכירה אם ניתנה ערבות בנקאית או ערובה אחרת להנחת דעתו של המנהל, לגבי ההפרש שבין 20% מהתמורה לבין המס ששולם לפי השומה העצמית כמשמעותה בסעיף 78(א) או 3(ב), להבטחת תשלום המס שיגיע; תוקפה של ערבות או ערובה כאמור יהיה לתקופה שיקבע המנהל, ובלבד שלא תעלה על תשעה חודשים מיום שנמסרה למנהל ההצהרה כאמור בסעיף 73, ולגבי מכירת זכות במקרקעין לרוכש הנמנה עם קבוצת רכישה – ובלבד שהומצא גם אישור מהמנהל, כהגדרתו בחוק מס ערך מוסף, לפי סעיף 136 לחוק האמור, שהמס המגיע לפי אותו חוק בשל אותה מכירה שולם או שניתנה ערובה לתשלומו במועדו;

(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.



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

נוסח מלא ומעודכן

(ג) פעולה באיגוד תהא תקפה אם מסר עושה הפעולה הודעה בדבר הפעולה שנעשתה וכן כי לדעתו האיגוד שבו נעשתה אינו איגוד מקרקעין, אך אין בהוראה זו כדי לפגוע בחובתו של האיגוד או של עושה פעולה בו לגבי כל אחריות המוטלת עליהם לפי חוק זה, לרבות המס, אם יתברר כי הם חייבים בו.

(ד) סעיף זה לא יחול לגבי תקפן של מכירות ופעולות שנעשו על ידי מי שפטור ממס לפי חוק זה או שאין להצהיר עליהן לפי חוק זה.

(ה) (בוטל).

(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984

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

16א. (א) בסעיף זה –

הטלת מס שבח ומס רכישה באזור (תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984

"אזרח ישראלי" – כל אחד מאלה:

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

(א1) יחיד שהוא תושב ישראלי;

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

(ב1) מי שזכאי לעלות לישראל לפי חוק השבות, התש"י-1950, והוא תושב אזור;

(2) חבר-בני-אדם שהוא תושב ישראלי;

"חבר בני אדם" – כהגדרתו בסעיף 1 לפקודה;

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

"תושב אזור" – כהגדרתו בסעיף 3א לפקודה;

"זכות במקרקעין המצויים באזור" – זכות במקרקעין, במקרקעין המצויים באזור, לרבות הרשאה כאמור בהגדרה "זכות במקרקעין" שבסעיף 1, להשתמש במקרקעין המצויים באזור, שנתן הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור שמינה מפקד כוחות צבא הגנה לישראל באזור, או מי מטעמו, או שההרשאה להשתמש ניתנה מכוח הרשאה כאמור, והכל אפילו אם ניתנה ההרשאה לתקופה הקצרה מ-25 שנים;

"בעל שליטה" – כהגדרתו בסעיף 32(9) לפקודה;

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

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

"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, במקרקעין המצויים בישראל.

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

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

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(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. (א) שווי המכירה הוא שווי ביום המכירה של הזכות במקרקעין הנמכרת כשהיא נקיה מכל שעבוד הבא להבטיח חוב, משכנתה או זכות אחרת הבאה להבטיח תשלום.

שווי המכירה

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

(ג) שווי המכירה במכירה של זכות במקרקעין או פעולה באיגוד שסעיף 5 דן בהן, ואיננה הפקעה - היא התמורה שנתקבלה במכירת הזכות.

(ד) נקבע בהסכם המכירה כי המס ישולם על ידי הקונה, רשאי המנהל לקבוע את שווי המכירה בדרך של גילום מלא; לענין זה, "גילום מלא" - התמורה בהסכם המכירה, בתוספת סכום המס שהיה על המוכר לשלם על מנת שתיוותר בידו התמורה האמורה, אילו הקונה לא היה מקבל על עצמו את תשלום המס.

(תיקון מס' 38)
תשנ"ז-1997

18. (בוטל).

(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984

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

יום המכירה

(1) במכירה או בפעולה באיגוד באמצעות הליכי הוצאה לפועל - היום שבו הושלמה המכירה או הפעולה על ידי הרשות המוסמכת לכך;

(2) בהפקעה - היום שבו הועמד הפיצוי בעד הזכות שהופקעה לרשות מי שהזכות הופקעה ממנו; ואולם, אם נקבע על ידי בית משפט סופית כי הפיצוי שיש לשלמו בעד הזכות - למעט הריבית עליו - עולה ב- 50% על הסכום שהועמד לרשות מי שהזכות הופקעה ממנו, יהיה יום המכירה יום מתן פסק הדין הסופי;

(3) במכירת זכות במקרקעין בידי מדינת ישראל, רשות הפיתוח או קרן קיימת לישראל - יום אישור העסקה בידי מנהל רשות מקרקעי ישראל או בידי מי שהוא הסמיך לכך;

(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984
(תיקון מס' 65)
תשס"ט-2009
(תיקון מס' 69)
תשע"א-2011

(3א) במכירת זכות במקרקעין המותנית בהתקיימות תנאי עתידי שלפיו יוגדלו אפשרויות הניצול של הזכות לפי תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה, שתמורתה הושפעה מהגדלת אפשרויות הניצול כאמור וכולה אינה בכסף - יום אישור התכנית;

(4) (א) במכירה בתקופה הקובעת של חלק מזכות במקרקעין, שתמורתה היא בניה על יתרת המקרקעין (להלן - עסקת קומבינציה) - יום מכירת החלק כאמור או אם בחר זאת המוכר - המוקדם מבין יום סיום הבניה או יום מכירת הזכויות ביתרת המקרקעין, כולן או מקצתן, על ידי המוכר (להלן - יום התקיים התנאי) ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

(1) החל במועד ההתקשרות בעסקת הקומבינציה ועד למכירת הזכויות במקרקעין שבידי הרוכש, היו הזכויות האמורות מלאי עסקי בידי הרוכש;

(2) המוכר אינו קרוב של הרוכש;

(3) בתוך 30 ימים מיום עסקת הקומבינציה, מסר המוכר הודעה למנהל בהתאם לכללים שקבע המנהל, על בחירתו בהחלת הוראות פסקה זו.

(ב) לענין פסקה זו -

(1) יראו את זכויותיו של המוכר במקרקעין הגובלים זה בזה כזכות אחת במקרקעין;

(2) "סיום הבניה" - המועד המוקדם מבין אלה: המועד שבו הבנין או חלק הבנין, לפי הענין, שנבנה על יתרת המקרקעין, ראוי לשימוש, או מועד קבלת אישור לאספקת חשמל, מים או חיבור של טלפון לבנין, לפי סעיף 265 לחוק התכנון והבניה (להלן - אישור לאספקת שירותים);

ת"ט תשס"ה-2004

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



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

נוסח מלא ומעודכן

- המניות" ובמקום "את רובו של הסכום" יבוא "20% או יותר";
- (4) "התקופה הקובעת" – התקופה שמיום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) עד יום י' בטבת התשס"ז (31 בדצמבר 2006).
20. (בוטל).
21. (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 שבח, יהיה שווי הרכישה לענין חישוב השבח - השווי שנקבע כאמור.
22. שווי הרכישה במכירת זכות בחלק מסויים או בלתי מסויים במקרקעין - הוא חלק יחסי משווי הרכישה לפי פרק זה, של הזכות שממנה נמכר החלק, כיחס שבין החלק הנמכר לכלל הזכות.
23. (בוטל).
24. (א) שווי הרכישה במכירת חכירה יהיה חלק יחסי משווי הרכישה של הזכות במקרקעין שרכש המוכר שיחסו לכלל אותו שווי כיחס שווי המכירה של החכירה לשווי שהיה נקבע לפי סעיף 17 או 18 אילו מכר המוכר ביום מכירת החכירה את כל הזכות במקרקעין שרכש.
- (ב) במכירת זכות במקרקעין, שבהם נמכרה חכירה בעבר, ייקבע שווי הרכישה של הזכות במקרקעין שרכש המוכר בהתאם להוראות סעיף 25.
- (ג) לענין סעיף זה ולענין סעיפים 25 ו-42, "מכירת חכירה" - כמשמעות כל מכירה במועד המכירה.
25. במכירת זכות במקרקעין, שבהם נמכרה חכירה בעבר, תיחשב כשווי הרכישה של הזכות במקרקעין יתרת שווי הרכישה לאחר הפחתת הסכומים שנקבעו כשווי הרכישה במכירות חכירה קודמות באותם מקרקעין.
26. (א) שווי הרכישה של זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין, שהגיעה למוכר או לעושה הפעולה בדרך הורשה או בדרך ויתור של אחר על זכותו לרשת אותה הוא כלהלן:
- (1) נפטר המוריש לפני כ"ו באדר ב' תשמ"א (1 באפריל 1981) - שוויה ביום פטירת המוריש, ואם נקבע שוויה לצורך מס עזבון - השווי שנקבע כאמור; ובלבד שאם המנהל סבור שהשווי שנקבע לצורך מס עזבון גבוה משוויה של הזכות לפי חוק זה ביום פטירת המוריש, והמוכר או עושה הפעולה לא הוכיחו שהשווי שנקבע לצורך מס עזבון שונה מהשווי שהוצהר עליו בדו"ח שהוגש לפי חוק מס עזבון, התש"ט-1949, יהא שווי הרכישה של הזכות - שוויה ביום פטירת המוריש;
- (2) נפטר המוריש בכ"ו באדר ב' תשמ"א (1 באפריל 1981) או לאחר מכן - השווי שהיה נקבע לפי חוק זה אילו נמכרה בידי המוריש.
- (ב) קבע המנהל, על פי סעיף קטן (א)1) שווי רכישה שונה מהשווי שנקבע לצורך מס עזבון, ומס העזבון ששולם בשל הזכות במקרקעין גבוה ממס העזבון שהיה מתחייב בו החייב במס אילו שווי הזכות לצורך מס עזבון היה שווי הרכישה 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 של זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין שהגיעה למוכר או לעושה הפעולה בהעברה ללא תמורה שחל עליה סעיף 3(א)3 לחוק מס עזבון, התש"ט-1949, הוא השווי לפי סעיף 26(א)1), ובלבד שאם מסר המוכר, במועד הקבוע בסעיף 73, הצהרה לגבי רכישת הזכות, ושילם לפני מות המוריש את מס הרכישה שהוא חייב בו, יהיה השווי, אם ביקש זאת המוכר או עושה הפעולה, לפי הסיפה של סעיף 29.
28. שווי הרכישה בזכות במקרקעין שהוקנתה כאמור בסעיף 3, הוא השווי שהיה נקבע לפי



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

נוסח מלא ומעודכן

פרק זה, אילו נמכרה הזכות על ידי מי שממנו הוקנתה אותה זכות.

29. שווי הרכישה של זכות במקרקעין שנתקבלה על ידי המוכר ללא תמורה הוא שוויה ביום קבלתה, ואולם אם מכירתה למוכר היתה פטורה ממס לפי הסעיפים 62, 63, 66 ו-69, יהיה שוויה השווי שהיה נקבע לפי פרק זה אילו נמכרה על ידי מי שממנו נתקבלה.

שווי רכישה ללא תמורה (תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984 (תיקון מס' 49) תשס"ב-2002

29א. (בוטל).

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

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

שווי הרכישה בחילוף זכויות במקרקעין - הוראת שעה (הוראת שעה) (מס' 2) תשס"ב-2002

(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 ולפי הענין, גם לענין קרקע חקלאית נמכרת או חלופית, דירת מגורים נמכרת או חלופית, זכות במקרקעין שנמכרה כאמור בסעיף 49ג וזכות למגורים בבית אבות.

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

30. שווי הרכישה בזכות במקרקעין של איגוד שרכישתם על ידי האיגוד היתה פטורה ממס לפי סעיף 70, יהיה השווי שהיה נקבע לפי פרק זה אילו מכר אותה האדם שממנו נתקבלה.

שווי רכישה באיגוד במקרים מסויימים

31. (א) שווי הרכישה של זכות במקרקעין או של זכות באיגוד מקרקעין שמכירתה לבעליה היתה פטורה ממס לפי סעיף 71, יהיה השווי שהיה נקבע לפי פרק זה אילו נמכרה על ידי האיגוד שממנו נתקבלה.

שווי רכישה של מקרקעין שנתקבלו אגב פירוק (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א), שווי הרכישה של זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין כאמור באותו סעיף קטן, יהיה שוויה ביום שהמוכר רכש את הזכות באיגוד שמכוחה התקבלה הזכות במקרקעין, או שוויה ביום רכישתה בידי האיגוד, לפי המאוחר, בהתקיים שניים אלה:

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(1) ערב פירוקו היה האיגוד איגוד מקרקעין;

(2) יום הרכישה של הזכות באיגוד שמכוחה התקבלה הזכות במקרקעין קדם ליום פרסומו של חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תיקון מס' 55), תשס"ה-2005.

32. שווי הרכישה של זכות במקרקעין שנתקבלה כפיצוי בעד זכות אחרת במקרקעין שהופקעה כאמור בסעיף 64, או בחליפין הפטורים ממס לפי סעיפים 65, 67 או 68, יהיה שווי הרכישה של הזכות במקרקעין שהופקעה או שנתן בחליפין ובחליפין כאמור בסעיפים 65 ו-67 ששולם עמהם גם הפרש בכסף או בשווה כסף, יהיה שווי הרכישה חלק יחסי משווי הרכישה כאמור, כיחס שווי הזכות במקרקעין שקיבל בתמורה, לתמורה כולה.

שווי רכישה של זכות במקרקעין שהיא פיצוי בהפקעה או בחליפין (תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984 (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

33. סעיפים 28 עד 32 לא יחולו לענין קביעת השבח והמס במכירתם של מקרקעין שנתקבלו על ידי המוכר לפני תחילת חוק זה.

זכויות במקרקעין שנתקבלו לפני תחילת חוק זה

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

שווי הרכישה בחליפין שנעשו לפני תחילת החוק



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

שווי הרכישה של זכות במקרקעין שנתקבלה במתנה לפני תחילת החוק

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

שווי רכישה כשהיתה הפקעה חלקית

37. "יום הרכישה" לענין חישוב השבח והמס:

יום הרכישה

(1) לגבי זכות במקרקעין שנרכשה לאחר תחילתו של חוק זה -

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

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

(ב) לגבי זכות במקרקעין שנרכשה מאיגוד בעת פירוקו ושווי רכישה נקבע לפי סעיף 31 - היום שבו נרכשה הזכות באיגוד שמכוחה נתקבלה הזכות במקרקעין על ידי המוכר, או היום בו נרכשה הזכות במקרקעין על ידי האיגוד, לפי התאריך המאוחר יותר.

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(ג) לגבי זכות במקרקעין ששווי רכישה 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 רכישה נקבע לפי סעיף 26(א)(1), לרבות שווי רכישה שנקבע כאמור מכוח סעיף 27 - יום פטירת המוריש.

(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984

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

(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984

(ח) (נמחקה);

(ט) לגבי זכות במקרקעין ששווי רכישה נקבע לפי סעיף 29(ב), (ג), ו-(ד) - יום הרכישה של הזכות הנמכרת כמשמעותה בסעיף האמור, ולגבי זכות במקרקעין ששווי רכישה נקבע לפי סעיף 29(ה) - היום שבו נרכשה אותה זכות; הוראות פסקת משנה זו יחולו, בשינויים המחויבים ולפי הענין, גם לענין קרקע חקלאית נמכרת או חלופית, דירת מגורים נמכרת או חלופית, זכות במקרקעין שנמכרה כאמור בסעיף 49 וזכות למגורים בבית אבות כמשמעותם בפרק חמישי 3.

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

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

(א) במכירה ששולם בה מס שבח, לפי חוק מס שבח מקרקעין תש"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 רכישה הזכות שנמכרה בה נקבע לפי סעיף 35 - היום



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

נוסח מלא ומעודכן

שבו נרכשה הזכות על ידי מי שממנו קיבל אותה המוכר;
(4) בכל מקרה אחר - היום שבו רכש את הזכות למעשה.

(א2) לגבי זכות במקרקעין שמקורה בהרשאה במקרקעי ישראל - ביום שבו ניתנה למוכר לראשונה הרשאה לשימוש באותם מקרקעין.

(תיקון מס' 33)
תשנ"ו-1996

(3) אולם, על אף האמור בסעיף זה, אם הוכיח המוכר, להנחת דעתו של המנהל, כי הוא היה בעל הזכות שביושר בזכות במקרקעין בתאריך מוקדם יותר, יראה המנהל אותו תאריך כיום הרכישה.

38. (בוטל).

(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

פרק רביעי: ניכויים

39. לשם קביעת סכום השבח יותרו בניכוי הוצאות שהוצאו לרכישת הזכות במקרקעין או במכירתה, לרבות כל אחד מאלה, אם אינן כלולות בשווי הרכישה ואינן מותרות בניכוי לפי הפקודה:

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

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

(תיקון מס' 6)
תשל"ה-1975

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

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

(א2) סכום ששולם למי שהחזיק במקרקעין שנה או יותר בעד פינויים, ובלבד שאינו קרובו של המוכר; לענין זה, "קרוב" - כהגדרתו בסעיף 105יא לפקודה;

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(3) עלה שוויים של המקרקעין שהזכות בהם נמכרת עקב הוצאות שהוציא המוכר להשבחתם של מקרקעין שלו הסמוכים להם, חלק יחסי מהוצאות אלה כיחס סכום עליית השווי של המקרקעין שהזכות בהם נמכרת, לבין סכום עליית שוויים של מקרקעין אלה ושל הסמוכים להם יחד, ובלבד שסכום הניכוי בשל כל המקרקעין לפי פסקה זו לא יעלה על סכום ההוצאות שהוציא עליהם כאמור;

(4) אגרות ששילם המוכר בקשר לרכישת הזכות במקרקעין לפי תקנות העברת מקרקעין (אגרות), תשט"ז-1956, או לפי תקנות שהיו בתוקף בעת העברת המקרקעין על שם המוכר, וכן אגרה ששילם המוכר כאמור לפי חוק הרשויות המקומיות (אגרת העברת מקרקעין), תשי"ט-1959, וכן תוספת מס ששילם המוכר בקשר לרכישת הזכות לפי סעיף 7(א);

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

(א7) שכר טרחת שמאי מקרקעין ושכר טרחת מודד מוסמך, ששולמו בקשר עם רכישת הזכות במקרקעין, השבחתה ומכירתה;

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(ב7) הוצאות שהוציא החוכר או בעל הזכות במקרקעין, לפי הענין, לשם הוכחת זכותו במקרקעין;

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(8) מס רכוש עירוני - לפי פקודת מס רכוש עירוני, 1940, או מס רכוש לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961, וכן ארנונת רכוש המשתלמת לרשות מקומית;

(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984



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

נוסח מלא ומעודכן

(א8) (נמחקה);

(9) במכירת חכירה – כל סכום ששילם המוכר, לבעל המקרקעין, בעד הסכמתו לרשום שעבוד על זכות החכירה או בעד הסכמתו למכירה, בעד חכירת הזכות, ולרבות בעד דמי חכירה מהוונים או דמי היוון, ששולמו בשלה לרשות מקרקעי ישראל;

(10) היתה משכנתה על המקרקעין שהזכות בהם נמכרת - דמי עמילות המוכר לבעל המשכנתה בעד הסכמתו לאותה מכירה, אך לא יותר מ-2% מסכום המשכנתה שטרם נפרע;

(11) כל סכום ששילם המוכר על המקרקעין שהזכות בהם נמכרת כמס השבחה לפי פקודת בנין ערים, 1936, או לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, או לפי פקודה שבוטלה על ידי אחת משתי הפקודות האמורות, או מס השבחה אחר או תשלום חובה כיוצא באלה;

(א11) הוצאות כאמור בסעיף 17(11) לפקודה, לרבות בשל הליכי השגה, ערר וערעור;

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

(א) אם נתקבלה הזכות ללא תמורה או שנתקבלה אגב הליכי גירושין וחלו עליה הוראות סעיף 4א – ההוצאות המותרות בניכוי לפי סעיף זה או לפי סעיף 39א, שהוציא האדם שממנו נתקבלה הזכות;

(ב) אם נתקבלה הזכות בחליפין, פטורים ממס כאמור בסעיף 32 או 34 - ההוצאות המותרות בניכוי לפי סעיף זה או לפי סעיף 39א שהוציא המוכר בקשר לזכות שהוא נתן בחליפין ואם נתקבלה הזכות בחליפין ששולם עמהם גם סכום הפרש בכסף או בשווה כסף כאמור בסעיף 32 - חלק יחסי מהוצאות כאמור, כיחס שווי הזכות במקרקעין שקיבל בתמורה, לתמורה כולה;

(ג) אם הזכות היא זכות חלופית כהגדרתה בסעיף 49א – ההוצאות המותרות בניכוי לפי סעיף זה או לפי סעיף 39א, שהוציא המוכר בשל הזכות הנמכרת, כהגדרתה בסעיף 49א, שמכירתה היתה פטורה ממס לפי הוראות פרק חמישי 3; הוראות פסקת משנה זו יחולו, בשינויים המחויבים, גם לענין קרקע חקלאית חלופית, דירת מגורים חלופית וזכות למגורים בבית אבות, כמשמעותם בפרק חמישי 3;

(ד) אם הזכות היא יחידה מגורים חלופית, כהגדרתה בסעיף 49א – ההוצאות המותרות בניכוי לפי סעיף זה או לפי סעיף 39א, שהוציא המוכר בשל יחידת המגורים הנמכרת, כמשמעותה בסעיף 49א, שמכירתה היתה פטורה ממס לפי הוראות פרק חמישי 4; הוראות פסקת משנה זו יחולו, בשינויים המחויבים, גם לענין יחידת מגורים חלופית או יחידה אחרת, שהתקבלה בתמורה ליחידה אחרת נמכרת, כאמור בסעיף 49כז.

39א. (א) במכירת זכות במקרקעין יותרו בניכוי לשם קביעת סכום השבח, נוסף על ההוצאות המותרות בניכוי לפי סעיף 39, תשלומי ריבית ריאלית, אם אינם מותרים בניכוי לפי הפקודה, ששילם המוכר, החל ביום הרכישה עד 90 ימים לאחר יום המכירה, בשל הלוואה שקיבל, ושהתקיימו לגביה כל אלה:

(1) (נמחקה);

(2) ההלוואה התקבלה לאחד מאלה:

(א) לרכישה או להשבחה של הזכות במקרקעין סמוך לרכישה או להשבחה;

(ב) לשם פירעון של יתרת הלוואה כאמור בפסקה (א);

(3) ההלוואה אינה מקרוב; לענין זה –

"קרוב" – לרבות איגוד השולט בו ואיגוד שבשליטת השולט בו;

"שליטה" – כמשמעותה בסעיף 2 ובשינויים אלה: בכל מקום בסעיף האמור, במקום "רובו של הון המניות" ייקרא "20% או יותר של הון המניות" ובמקום "את רובו של הסכום" ייקרא "20% או יותר של הסכום";

(תיקון מס' 61)
תשס"ח-2008
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 65)
תשס"ט-2009

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

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

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

ניכוי הוצאות ריבית
ריאלית
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(תיקון מס' 58)
תשס"ז-2007



(4) לגבי זכות במקרקעין שאינה רשומה בפנקסי חשבונות המנוהלים בשיטת החשבוונאות 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 בהתקייםם יותר הניכוי לפי סעיף זה, וכן את השיטה לחישוב הריבית הריאלית, הגבלת שיעורה, דרכי ההוכחה לייחוס ההלוואה והוצאות הריבית לזכות במקרקעין.

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

חישוב הניכוי במכירת חלק מזכות במקרקעין (תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

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

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(ג) במכירת זכות חלופית יותרו הניכויים המותרים, בהתאם להוראות אלה:

(1) הניכויים המותרים שהם הוצאות בשל הזכות הנמכרת שמכירתה היתה פטורה ממס לפי הוראות פרק חמישי 3, יותרו כנגד השבח כמפורט להלן:

(א) היה שווי הזכות החלופית המתואמת כשווי המכירה של הזכות הנמכרת - כנגד השבח במכירת הזכות החלופית;

(ב) עלה שווי הזכות החלופית המתואמת על שווי המכירה של הזכות הנמכרת - כנגד השבח במכירת חלק הזכות החלופית;

(2) הניכויים המותרים שהם הוצאות בשל הזכות החלופית, יותרו כנגד השבח במכירת חלק הזכות החלופית וכנגד השבח במכירת הזכות החלופית הנוספת, כיחס שבין חלק הזכות החלופית והזכות החלופית הנוספת, לכלל הזכות החלופית הנוספת.

(ד) הוראות סעיפים קטנים (ב) ו-(ג) יחולו, בשינויים המחויבים ולפי הענין, גם לענין קרקע חקלאית נמכרת או חלופית, דירת מגורים נמכרת או חלופית או זכות במקרקעין שנמכרה כאמור בסעיף 49ג וזכות למגורים בבית אבות.

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

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

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

41. (בוטל).

(תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984

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

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

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

(תיקון מס' 40) תשנ"ה-1997

43. (בוטל).

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

44. (בוטל).

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

45. (בוטל).

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

46. הוצאות שהוצאו בשל מכירה שסעיפים 29 או 31 חלים עליה, או במכירה לאיגוד מקרקעין שסעיף 30 חל עליה, לא יותרו בניכוי בחישוב השבח החל על מכירת הזכות במקרקעין על ידי מקבל המתנה או ממכירת הזכות על ידי האיגוד, חוץ מסכומים ששולמו בעת המכירה האמורה כאגרת העברת מקרקעין, ולפי חוק הרשויות המקומיות (אגרת העברת מקרקעין), תשי"ט-1959.

הוצאות שלא יותרו

פרק חמישי: סכום המס

47. בפרק זה -

"מדד" - מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ולגבי התקופה

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



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

נוסח מלא ומעודכן

שלפני שנת 1951 - המדד שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת, והכל כפי שפורסם לאחרונה לפני היום שבו מדובר, זולת אם היום נקוב בתאריך; ואולם מי שבהיותו תושב חוץ כמשמעותו בפקודת מס הכנסה רכש זכויות במקרקעין או זכויות באיגוד מקרקעין במטבע חוץ כדין, רשאי לבקש שיראו את שער המטבע שבו נרכשו כמדד;

"פחת" - הסכומים הניתנים לניכוי לגבי מקרקעין לפי סעיף 21 לפקודת מס הכנסה, בצירוף הסכומים שהופחתו מהמחיר המקורי שלהם לענין מס הכנסה;
"פחת מתואם" - (בוטל);

(תיקון מס' 12)
תשמ"ב-1982
(תיקון מס' 12)
תשמ"ב-1982

"ערך הוצאות ששולמו לאחר יום המכירה" - סכום השווה להוצאות המותרות בניכוי לפי סעיף 39 ששולמו לאחר יום המכירה בתוספת ריבית והפרשי הצמדה אם שולמו עליהן, בשל התקופה שמיום המכירה ועד יום תשלום ההוצאה, כשהוא מוכפל במדד ביום המכירה ומחולק במדד ביום תשלום ההוצאה;

"יתרת שווי רכישה" - שווי הרכישה לאחר הוספת הסכומים המותרים בניכוי לפי סעיפים 39 ו-39א שהוצאו עד יום המכירה בתוספת ערך ההוצאות ששולמו לאחר יום המכירה ולאחר ניכוי הפחת, ולענין זכות חלופית, כהגדרתה בסעיף 49יא - גם לאחר ניכוי הפחת בשל הזכות הנמכרת הפטורה, ובשל יתרת הזכות הנמכרת, כהגדרתן באותו סעיף; האמור בהגדרה זו לענין זכות חלופית, יחול, בשינויים המחויבים, גם לענין קרקע חקלאית חלופית, דירת מגורים חלופית וזכות למגורים בבית אבות, כמשמעותם בפרק חמישי 3.

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

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

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

(1) המסים המותרים בניכוי לפי סעיף 39(8) כשהם מתואמים כך:

(א) מחצית המסים ששולמו מיום הרכישה ועד יום 31 במרס 1972, כפול במדד ביום המכירה ומחולק במדד ביום הרכישה;

(ב) המסים ששולמו מיום 1 באפריל 1972 ועד יום י"ט בטבת תשמ"ו (31 בדצמבר 1985), כפול במדד ביום המכירה ומחולק במדד הממוצע;

(תיקון מס' 35)
תשנ"ו-1997

לענין זה, "מדד ממוצע" - סיכום המדדים שפורסמו ב- 15 לחודש יולי בכל אחת מהשנים החל בשנת 1972 או בשנה הראשונה שבה שולם מס רכוש עבור הזכות במקרקעין, לפי המאוחר, ועד לשנה שהסתיימה ביום י"ט בטבת תשמ"ו (31 בדצמבר 1985), מחולק במספר השנים שהובאו בחשבון לענין הסיכום האמור;

(תיקון מס' 35)
תשנ"ו-1997

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

(תיקון מס' 35)
תשנ"ו-1997

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

ת"ט תשמ"ב-1982
ת"ט תשמ"ג-1982

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

(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

(3) ערך ההוצאות ששולמו לאחר יום המכירה;

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

(תיקון מס' 12)
תשמ"ב-1982

"סכום אינפלציוני חייב" - הסכום האינפלציוני שהיה מתחייב במס אילו נמכרה זכות במקרקעין או נעשתה פעולה באיגוד מקרקעין, לפי הענין, ביום י"ז בטבת התשנ"ד (31 בדצמבר 1993) כששווי המכירה הוא יתרת שווי רכישה מתואמת;

(תיקון מס' 25)
תשנ"ד-1994

"שבח ריאלי" - השבח פחות הסכום האינפלציוני;

(תיקון מס' 12)
תשמ"ב-1982



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

נוסח מלא ומעודכן

"יום התחילה" - כ"א בחשוון תשס"ב (7 בנובמבר 2001);

(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

"שבח ריאלי עד יום התחילה" - לענין מכירה או פעולה באיגוד מקרקעין שנעשו לאחר יום התחילה כשהזכות במקרקעין או באיגוד נרכשה לפני יום התחילה - החלק מהשבח הריאלי שיחסו לכלל השבח הריאלי הוא כיחס שבין התקופה שמיום הרכישה ועד יום התחילה לבין התקופה שמיום הרכישה ועד ליום המכירה; שר האוצר רשאי לקבוע כללים לעיגול התקופות האמורות;

"יתרת השבח הריאלי" - (נמחקה);

(תיקון מס' 72)
תשע"ב-2011
(תיקון מס' 72)
תשע"ב-2011
(תיקון מס' 72)
תשע"ב-2011

"מועד השינוי" - ו' בטבת התשע"ב (1 בינואר 2012);

"שבח ריאלי לאחר יום התחילה ועד למועד השינוי" - שבח ריאלי, כשהוא מוכפל ביחס שבין התקופה שמיום התחילה או מיום הרכישה, לפי המאוחר, ועד ליום שקדם למועד השינוי, לבין התקופה שמיום הרכישה ועד ליום המכירה; שר האוצר רשאי לקבוע כללים לעיגול התקופות האמורות;

"יתרת שבח ריאלי לאחר מועד השינוי" - ההפרש שבין שבח ריאלי לבין הסכום המתקבל מצירוף שבח ריאלי עד יום התחילה ושבח ריאלי לאחר יום התחילה ועד למועד השינוי;

(תיקון מס' 72)
תשע"ב-2011

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

(תיקון מס' 8)
תש"ס-1980

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

"דירת מגורים מזכה" - כהגדרתה בסעיף 49(א);

(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013
(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013
(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013

"יום המעבר" - כ"ט בטבת התשע"ד (1 בינואר 2014);

"שבח ריאלי עד יום המעבר" - לענין מכירת דירת מגורים מזכה שנעשתה לאחר יום המעבר, כשהזכות במקרקעין נרכשה לפני יום המעבר - החלק מהשבח הריאלי שיחסו לכלל השבח הריאלי הוא כיחס שבין התקופה שמיום הרכישה ועד ליום המעבר, לבין התקופה שמיום הרכישה ועד ליום המכירה;

"יתרת שבח ריאלי לאחר יום המעבר" - ההפרש שבין השבח הריאלי לבין השבח הריאלי עד יום המעבר.

(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013

48. (בוטל).

(תיקון מס' 64)
תשס"ח-2008

48א. (א) חבר-בני-אדם יהיה חייב במס על שבח ריאלי, בשיעור הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה.

המס על השבח
(תיקון מס' 6)
תשל"ה-1975
(תיקון מס' 18)
תשמ"ז-1987
(תיקון מס' 18)
תש"ן-1990
(תיקון מס' 22)
תשנ"ג-1992
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002
(תיקון מס' 56)
תשס"ה-2005

(ב) (1) יחיד יהיה חייב במס על שבח ריאלי כאמור בסעיף 121 לפקודה, בשיעור של עד 25%;

(תיקון מס' 42)
תשנ"ח-1998
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002
(תיקון מס' 56)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 72)
תשע"ב-2011
(תיקון מס' 72)
תשע"ב-2011

(א1) על אף האמור בפסקה (1), יחיד יהיה חייב במס על שבח ריאלי כאמור בסעיף 121 לפקודה בשיעור של עד 30%, בפעולה באיגוד מקרקעין, אם הוא בעל מניות מהותי באיגוד המקרקעין במועד הפעולה באותו איגוד, או במועד כלשהו בשנים עשר החודשים שקדמו לפעולה כאמור; לענין זה, "בעל מניות מהותי" - כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה;

(2) על אף הוראות פסקאות (1) ו-(א1) רשאי המנהל להתיר בכתב, חיוב במס על השבח הריאלי, בשיעור הנמוך מהקבוע בפסקה (1) או בפסקה (א1), לפי העניין, אם הוא סבור כי המס שיחול לגביו לא יגיע לשיעור האמור.

(תיקון מס' 72)
תשע"ב-2011



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

נוסח מלא ומעודכן

(ב1)⁵ על אף האמור בסעיף קטן (ב1), במכירת זכות במקרקעין, למעט במכירת דירת מגורים מזכה, או בפעולה באיגוד מקרקעין שעשה יחיד, כשיום הרכישה של הזכות במקרקעין או באיגוד המקרקעין, לפי הענין, היה לפני מועד השינוי, יחולו הוראות אלה:

(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002
(תיקון מס' 56)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 72)
תשע"ב-2011
(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013

(1) נרכש הנכס לפני יום התחילה, יחויב השבח הריאלי במס בשיעורים כמפורט להלן:

(תיקון מס' 76)
תשע"ב-2011

(א) על השבח הריאלי עד יום התחילה – בשיעור המס הגבוה ביותר הקבוע בסעיף 121 לפקודה;

(ב) על השבח הריאלי לאחר יום התחילה ועד למועד השינוי – בשיעור כאמור בסעיף 121 לפקודה עד 20%;

(ג) על יתרת השבח הריאלי לאחר מועד השינוי – בשיעור הקבוע בסעיף קטן (ב1) או (א1), לפי העניין;

(2) נרכש הנכס לאחר יום התחילה יחויבו השבח הריאלי לאחר יום התחילה ועד למועד השינוי ויתרת השבח הריאלי לאחר מועד השינוי, במס, בהתאם להוראות פסקה (1)(ב) ו-(ג);

(תיקון מס' 76)
תשע"ב-2011

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

(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013

(2)(1) על אף האמור בסעיף קטן (ב1), במכירת דירת מגורים מזכה שיום רכישה היה לפני יום המעבר, יחויב השבח הריאלי בהתאם להוראות אלה:

(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013

(א) השבח הריאלי עד יום המעבר יהיה פטור ממס;

(ב) על יתרת השבח הריאלי לאחר יום המעבר יחול מס בשיעור הקבוע בסעיף קטן (ב1);

(2) הוראות סעיף קטן (ב2) יחולו, בשינויים המחויבים, על חיוב במס של יחיד לפי סעיף קטן זה.

(3) על אף האמור בסעיף קטן (ב2), במכירת דירת מגורים מזכה שלדעת המנהל התמורה המשתלמת בעדה הושפעה מזכויות לבנייה נוספת ויום רכישה קדם ליום המעבר יחולו הוראות אלה:

(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013

(1) יראו את סכום שווי המכירה עד לסכום שווי הדירה בצירוף סכום הפטור הנוסף לפי סעיף 49(א) או (3), לפי העניין, כדמי מכר של דירת מגורים מזכה ועל השבח הריאלי בשלה יחול הוראות סעיף קטן (ב2)(1);

(2) יראו את יתרת סכום שווי המכירה לאחר הפחתת הסכומים שנקבעו כדמי מכר של דירת מגורים מזכה כאמור בפסקה (1) כדמי מכר של זכות אחרת במקרקעין ועל השבח הריאלי בשלה יחול מס בשיעור הקבוע בסעיף קטן (ב1) או סעיף קטן (ב1), לפי העניין;

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

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

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

(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984
(תיקון מס' 25)
תשנ"ד-1994
(תיקון מס' 18)
תשמ"ז-1987
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(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

⁵ ר' חוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים – הוראת שעה), תשע"א-2011 לענין הפחתת שיעור מס השבח במקרים מסוימים.

(תיקון מס' 60)
תשס"ח-2008
(תיקון מס' 72)
תשע"ב-2011



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

נוסח מלא ומעודכן

בשנות המס 1949 עד 1960 לא יעלה המס על 12% מהשבח ועוד 1% לכל שנה משנת המס 1949 ועד לשנת הרכישה;

(2)⁶ על אף הוראות פסקה (1) לגבי מכירת זכות במקרקעין לאחר יום התחילה בידי חברה כמשמעותה בחוק החברות, תשנ"ט-1999, שהכנסתה מעסק (בסעיף זה - חברה) או בידי יחיד שקיבל זכות במקרקעין בפירוק החברה, החל בשנת המס 2005 ייווסף לשיעור המס לפי סעיף קטן זה 1% לכל שנת מס החל בשנת המס 2005 ועד לשנת המכירה, ואולם אם שיעור המס בשנת המכירה לפי הוראות סעיף קטן זה עולה על השיעור הקבוע בסעיפים קטנים (א) או (ב), יחויב השבח בשיעורים לפי הוראות סעיפים קטנים (א) או (ב), לפי הענין;

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

(3) על אף הוראות פסקה (1), לגבי מכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד מקרקעין, בידי מי שפסקה (2) אינה חלה עליו, ייווספו לשיעור המס לפי סעיף קטן זה, השיעורים המפורטים בפסקאות משנה (א) עד (ג) להלן, לכל שנת מס; ואולם אם שיעור המס בשנת המכירה לפי הוראות פסקה זו עולה על השיעור הקבוע בסעיפים קטנים (א) או (ב), יחויב השבח במס בשיעורים לפי הוראות אותם סעיפים קטנים, לפי הענין:

(תיקון מס' 60)
תשס"ח-2008
(תיקון מס' 72)
תשע"ב-2011

(א) בשנת המס 2011 – 1%;

(ב) בשנת המס 2012 – 1% נוסף על השיעור האמור בפסקת משנה (א);

(ג) בשנותה מס 2013 ואילך – 2% נוסף על השיעורים האמורים בפסקאות משנה (א) ו-(ב), לכל שנת מס עד לשנת המכירה.

(2)⁷ על אף הוראות פסקה (1), לגבי מכירת זכות במקרקעין לאחר יום התחילה בידי יחיד שקיבל זכות במקרקעין בפירוק חברה כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט-1999, שהכנסתה מעסק, החל בשנת המס 2005 ייווסף לשיעור המס לפי סעיף קטן זה 1% לכל שנת מס החל בשנת המס 2005 ועד לשנת המכירה, ואולם אם שיעור המס בשנת המס 2012, לפי הוראות סעיף קטן זה, עולה על 20%, יחויב השבח בשנת המכירה בשיעור של 20% בתוספת השיעורים המפורטים להלן, לכל שנת מס או חלק ממנה, משנת המס 2012 עד שנת המכירה, או שיחויב השבח בשיעור שהיה מחויב בו לפי הוראת הקבע, לפי הנמוך מביניהם:

(תיקון מס' 72)
הוראת שעה)
תשע"ב-2011

(א) בשנת המס 2012 – 1%;

(ב) משנת המס 2013 עד שנת המס 2017 – 2%, נוסף על השיעור האמור בפסקת משנה (א), לכל שנת מס;

בפסקה זו ובפסקה (3), "הוראת הקבע" – הוראת פסקה זו, כנוסחה אחרי יום תחילתו של חוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב-2011, אילולא הוראת השעה שבסעיף 7 לחוק האמור;

(3) על אף הוראות פסקה (1), לגבי מכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד מקרקעין, בידי יחיד שפסקה (2) אינה חלה עליו, ייווספו לשיעור המס לפי סעיף קטן זה, השיעורים המפורטים בפסקאות משנה (א) ו-(ב) להלן, לכל שנת מס או חלק ממנה עד לשנת המכירה; ואולם אם שיעור המס בשנת 2012 לפי הוראות פסקה זו עולה על 20%, יחויב השבח בשנת המכירה בשיעור של 20% בתוספת השיעורים המפורטים בפסקאות משנה (א) ו-(ב), לכל שנת מס או חלק ממנה, משנת המס 2012 עד לשנת המכירה, או שיחויב השבח בשיעור שהיה מחויב בו לפי הוראת הקבע, לפי הנמוך מביניהם:

(תיקון מס' 72)
הוראת שעה)
תשע"ב-2011

(א) בשנת המס 2012 – 1%;

⁶ בתקופת הוראת השעה יחולו פסקאות 48א(ד)(2), 48א(ד)(3) לענין יחיד בנוסחן כמודגש להלן.

⁷ בתקופת הוראה השעה יחולו פסקאות 48א(ד)(2), 48א(ד)(3) בנוסחן זה על יחיד.



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

נוסח מלא ומעודכן

(ב) משנת המס 2013 עד שנת המס 2017 – 2%, נוסף על השיעור האמור בפסקת משנה (א), לכל שנת מס.

(1) (ד1) במכירת זכות במקרקעין שיום הרכישה שלה היה בתקופה שמיום התחילה עד יום כ"ו בטבת התשס"ג (31 בדצמבר 2002) זכאי המוכר להנחה בשיעור של 20% מהמס החל לפי סעיף זה;

(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

(2) במכירת זכות במקרקעין שיום הרכישה שלה היה בתקופה שמיום כ"ז בטבת התשס"ג (1 בינואר 2003) עד יום ו' בטבת התשס"ג (31 בדצמבר 2003), זכאי המוכר להנחה בשיעור של 10% מהמס החל לפי סעיף זה;

(3) האמור בפסקאות (1) ו-(2) לא יחול לגבי מכירת זכות במקרקעין במקרקעין שהיו ביום רכישתם קרקע, אלא אם כן התקיימו כל אלה:

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(א) קיימת תכנית, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה (בסעיף זה - התכנית), המתירה בניה על הקרקע;

(ב) לא יאוחר מתום 5 שנים מיום הרכישה, נבנה על הקרקע בנין ששטחו לפחות 70% מהשטח הכולל הניתן לבניה לפי התכנית החלה על הקרקע במועד שבו ראוי הבנין לשימוש או במועד קבלת אישור לאספקת שירותים כמשמעותו בסעיף 19(4)(ב), לפי המוקדם;

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

(א) לפי סעיף 70 או לפי חלק ה'2 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:

(תיקון מס' 42)
תשנ"ח-1998

(א) בכל אחת משנות המס בתקופת הפריסה - חלק השבח הריאלי יצורף להכנסה החייבת הקובעת של המוכר באותה שנת המס, וחישוב המס ייעשה בהתחשב בשיעור המס הקבוע בסעיף קטן (ב), בשיעורי המס החלים על כלל הכנסתו החייבת של המוכר לפי הוראות הפקודה וביתרת נקודות הזיכוי שזכאי להן המוכר בכל אחת משנות המס בתקופה האמורה;

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

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

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

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



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

נוסח מלא ומעודכן

כאמור לגביה טרם חלף, יראו כהכנסה החייבת במס את ההכנסה החייבת במס בשנת המס האחרונה שלגביה הוגש דוח, או שלגביה נקבעה שומה סופית, לפי שנת המס המאוחרת;

"שומה סופית" - שומה שאין עליה זכות להשגה או לערעור;
"המוכר" - מוכר שהוא תושב ישראל.

(א1) במכירת זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד מקרקעין, כשיום הרכישה של הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד המקרקעין, לפי הענין, היה לפני מועד השינוי, יחולו הוראות פסקה (1), בשינויים אלה:

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

(א) השבח הריאלי עד יום התחילה, השבח הריאלי לאחר יום התחילה ועד למועד השינוי ויתרת השבח הריאלי לאחר מועד השינוי יחושבו כפי שהיו מחושבים אילו לא הגיש המוכר בקשה כאמור בפסקה (1);

(תיקון מס' 72)
תשע"ב-2011

(ב) חישוב המס ייעשה בהתחשב בשיעורי המס הקבועים בסעיף קטן (ב1), וכן בהתחשב בשיעורי המס החלים על כלל הכנסתו החייבת של המוכר וביתרת נקודות הזיכוי שלהם הוא זכאי, כאמור בפסקה (1);

(ג) בשנה שבה נבע הרווח, יחושב המס על חלק השבח המיוחס למכירת הזכות במקרקעין או לפעולה באיגוד מקרקעין, לפי האמור בסעיף קטן (ב1).

(2) התברר לאחר עשיית השומה על פי סעיף 91(ד) לפקודת מס הכנסה שהסכום המגיע על פי אותה שומה גבוה מהמס המגיע על פי סעיף זה, יהיה המוכר חייב בתשלום הפרשי הצמדה וריבית כמשמעותם בסעיף 159א(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.

(תיקון מס' 8)
תש"ס-1980

48א1. (א) במכירת זכות במקרקעין בתקופה הקובעת, שיום הרכישה שלה היה לפני יום התחילה, זכאי המוכר להנחה ממס כמפורט להלן:

הפחתת שיעור מס שבח במכירת מקרקעין בתקופה הקובעת - הוראת שעה
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

(1) נעשתה המכירה בתקופה החל ביום התחילה עד יום כ"ו בטבת התשס"ג 31 בדצמבר 2002) - בשיעור של 20% מהמס החל לפי סעיף 48א;

(2) נעשתה המכירה בתקופה החל ביום כ"ז בטבת התשס"ג (1 בינואר 2003) עד יום ו' בטבת התשס"ד (31 בדצמבר 2003) - בשיעור של 10% מהמס החל לפי סעיף 48א.

(ב) (1) במכירת זכות במקרקעין, בתקופה הקובעת, בנכס שחוק הגנת הדייר חל עליו, לדייר המחזיק באותו הנכס בשכירות לפי החוק האמור יחולו הוראות אלה:

(א) נעשתה המכירה בתקופה החל ביום התחילה עד יום כ"ו בטבת התשס"ג (31 בדצמבר 2002), המס על השבח הריאלי יהיה בשיעור שלא יעלה על 15%;

(ב) נעשתה המכירה בתקופה החל ביום כ"ז בטבת התשס"ג (1 בינואר 2003) עד יום ו' בטבת התשס"ד (31 בדצמבר 2003), המס על השבח הריאלי יהיה בשיעור שלא יעלה על 20%.

(2) הוראות פסקה (1) יחולו רק אם התקיימו כל אלה:

(א) ביום התחילה החזיק הדייר בנכס בשכירות שחוק הגנת הדייר חל עליה;

(ב) לאחר המכירה לא חל חוק הגנת הדייר על שכירות באותו הנכס.

(3) בסעיף קטן זה, "דייר" ו"נכס" - כהגדרתם בחוק הגנת הדייר.

(ג) האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) לא יחול על מכירת זכות במקרקעין שנעשתה בלא תמורה או בין קרובים או שחל לגביה פטור ממס, כולו או חלקו, או שיעור מס מופחת, לפי חוק זה, או לפי הפקודה; לענין זה, "קרוב" - כהגדרתו בסעיף 19(4) והמונח "שליטה" יפורש לפי אותו סעיף.

48ב. (א) לענין שיעורי המס והזיכויים ממנו, יראו את השבח, כפי שנקבע על פי חוק זה, כחלק מההכנסה החייבת במס הכנסה בשנת המס שבה נעשתה המכירה, והוראות סעיף 91(ג), (ד) (א3), (ה) ו-(ז) לפקודת מס הכנסה יחולו עליו, ובלבד ששיעור המס על השבח הריאלי לא יעלה על 25% לענין חבר-בני-אדם, ולא יעלה על השיעור האמור בסעיף 48א(ב) או (א1), לפי העניין - לענין

השבח - חלק מההכנסה החייבת
(תיקון מס' 6)
תשל"ה-1975
(תיקון מס' 7)
תשל"ז-1977
(תיקון מס' 42)
תשנ"ה-1998
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002
(תיקון מס' 51)
תשס"ב-2002
(תיקון מס' 56)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 72)
תשע"ב-2011



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

נוסח מלא ומעודכן

יחיד, ויראו את השבח כשלב הגבוה ביותר בסולם ההכנסה החייבת; על החייב במס על פי חוק זה לכלול את השבח כפי שנקבע בשומה, בהשגה, בערר או בערעור, לפי הענין, בדו"ח שהוא מגיש על פי סעיף 131 לפקודת מס הכנסה, ואולם –

(1) המס שחייבים בו על פי חוק זה, יראוהו כמקדמה על חשבון מס הכנסה, זולת אם המציא המוכר אישור מפקיד השומה שלפיו יש להפחית מסכום השבח סכום כלשהו בשל קיזוז הפסדים, או שיש לזכות מהמס סכום כלשהו בשל זיכויים על פי פקודת מס הכנסה, ובמקרה זה יתאם המנהל את המס לפי זה והוראות חוק זה יחולו על גביית המקדמה;

(2) במכירה או פעולה באיגוד מקרקעין שמועד תשלום המס עליהן נקבע לפי סעיפים 51 או 52, ייחשב מועד זה כמועד התשלום גם לענין פקודת מס הכנסה.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), במכירת זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד מקרקעין כשיום הרכישה של הזכות במקרקעין או באיגוד המקרקעין, לפי הענין, היה לפני מועד השינוי יחולו הוראות אלה:

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

(1) על השבח הריאלי עד יום התחילה יחולו הוראות סעיפים 91(ג), (ד)3א, (ה) ו-1(ד) לפקודה, וכן הוראות סעיפים 121 או 126, לפי הענין;

(תיקון מס' 51)
תשס"ב-2002

(2) על השבח הריאלי לאחר יום התחילה ועד למועד השינוי ועל יתרת השבח הריאלי לאחר מועד השינוי יחול האמור בסעיף קטן (א) ובלבד ששיעור המס לא יעלה על 25% - לענין חבר-בני-אדם ולא יעלה על השיעור האמור בסעיף 48א(ב)1 או (א)1, לפי העניין – לענין יחיד;

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

(3) על שבח שחלות לגביו הוראות סעיף 48א(ג) או (ד), או סעיף 48א(ב)1, יחולו הוראות סעיפים 91(ג), (ד)3א, וכן הוראות סעיפים 121 או 126 לפקודה, לפי הענין, ובלבד ששיעור המס לא יעלה על המס החל לפי סעיף 48א(ג) או (ד) או סעיף 48א(ב)1 לפי הענין;

(תיקון מס' 51)
תשס"ב-2002

(4) על שבח שחלות לגביו הוראות סעיף 48א(ד) או 48א(א), יחולו הוראות סעיפים 91(ג), (ד)3א, (ה) ו-1(ד) וכן הוראות סעיפים 121 או 126 לפקודה, לפי הענין, ובלבד שתינתן ההנחה מהמס לפי הקבוע בסעיף 48א(ד) או בסעיף 48א(א)1, לפי הענין.

(תיקון מס' 51)
תשס"ב-2002

(5) לענין פסקאות (1) עד (4), יראו את השבח כשלב הגבוה ביותר בסולם ההכנסה החייבת.

(תיקון מס' 51)
תשס"ב-2002

48ג. (א) במכירת זכות במקרקעין שהיא הפקעה או מכירה שלפי סעיף 65 רואים בה את המוכר כמוכר חלק יחסי מהזכות במקרקעין – לגבי החלק האמור – יינתן למוכר זיכוי מן המס שהוא חייב בו, בסכומים אלה:

שיעור מיוחד להפקעה
(תיקון מס' 6)
תשל"ה-1975
(תיקון מס' 8)
תש"ם-1980
(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984

הזיכוי	סכום המס
100%	על 1,000 לירות
75%	על 1,000 לירות נוספות
66 ² / ₃ %	על 1,000 לירות נוספות
50%	על כל סכום נוסף

(ב) בסעיף זה, "המס" – למעט מס הרכישה שיחיד חייב בו לפי סעיף 9.
(ג) במכירת זכות במקרקעין המשותפת לאחדים יינתן הזיכוי לכל אחד מן השותפים בשיעור חלקו היחסי בזכות.

(תיקון מס' 8)
תש"ם-1980

פרק חמישי 1: פטור לדירת מגורים מזכה⁸

(תיקון מס' 8)
תש"ם-1980
(תיקון מס' 34)
תשנ"ז-1997
הגדרה וחזקה
(תיקון מס' 8)
תש"ם-1980

49. (א) לענין פרק זה,

⁸ ר' חוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים – הוראת שעה), תשע"א-2011 לענין פטור ממס רכישה או הפחתת המס במקרים מסוימים של מכירת דירת מגורים מזכה.



"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.

(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. (א) תושב ישראל או תושב חוץ שאין לו דירת מגורים במדינה שבה הוא תושב, המוכר את כל הזכויות במקרקעין שיש לו בדירת מגורים מזכה, שלגביה נתקיימו התנאים האמורים בפרק זה, יהיה זכאי, על פי בקשתו שתוגש במועד הגשת ההצהרה לפי סעיף 73, לפטור ממס במכירתה; לענין סעיף קטן זה, יראו תושב חוץ כמי שיש לו דירת מגורים במדינה שבה הוא תושב, כל עוד לא המציא אישור משלטונות המס באותה מדינה כי אין לו דירה כאמור.

(א1) על אף האמור בסעיף 49ב, עלה סכום שווי המכירה על 4,500,000 שקלים חדשים (בסעיף קטן זה – סכום התקרה), יהיה המוכר זכאי לפטור ממס על חלק השווי שעד סכום התקרה, ויראו את סכום ההפרש שבין שווי המכירה לסכום התקרה כדמי מכר של זכות אחרת בדירת מגורים מזכה החייבת במס אשר שווי רכישתה הוא חלק יחסי משווי הרכישה של הזכות כולה, כיחס חלק שווי המכירה המתייחס לזכות זו למלוא שווי המכירה, ובהתאם לכך ייוחסו גם הניכויים והתוספות; הסכום הנקוב בסעיף קטן זה יתואם בתחילת כל שנת מס לפי שיעור עליית המדד, לעומת המדד שפורסם לאחרונה לפני יום כ"ט בטבת התשע"ד (1 בינואר 2014), ויעוגל ל-1,000 השקלים החדשים הקרובים.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), אך בכפוף לסעיף 49ב, מוכר המוכר חלק מזכויותיו בדירת מגורים מזכה שתמורתה היא שירותי בנייה בבנין שייבנה על הקרקע שעליה נמצאת דירת המגורים המזכה, זכאי על פי בקשתו, שתוגש במועד האמור בסעיף קטן (א), לפטור ממס על החלק הנמכר בדירת המגורים המזכה.

49ב. המוכר דירת מגורים מזכה יהא זכאי לפטור ממס במכירתה אם נתקיים אחד מאלה:

(1) (נמחקה);

(2) הדירה הנמכרת היא דירתו היחידה של המוכר בישראל ובאזור כהגדרתו בסעיף 16א, והמוכר הוא בעל הזכות בה במשך 18 חודשים לפחות מיום שהיתה לדירת מגורים, ולא מכר, במשך שמונה עשר החודשים שקדמו למכירה האמורה, דירת מגורים אחרת כאמור, בפטור ממס לפי פסקה זו; הוראה זו לא תחול על מכירת חלק בדירה שאינו עולה על שליש ממנה ועל מכירת דירה שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב בטבת תשנ"ז (1 בינואר 1997) אם בשל החלק או הדירה האמורים הוחלה החזקה שבסעיף 49ג במכירת דירת מגורים אחרת בפטור ממס לפי פסקה זו;

(3) – (נמחקה);

(4) – (נמחקה);

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

(תיקון מס' 34)
תשנ"ז-1997
(תיקון מס' 34)
תשנ"ו-1997

(תיקון מס' 34)
תשנ"ז-1997
(תיקון מס' 36)
תשנ"ו-1997

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

(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013

(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013

פטור לדירת מגורים
מזכה
(תיקון מס' 8)
תש"ס-1980
(תיקון מס' 34)
תשנ"ו-1997
(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013
(תיקון מס' 34)
תשנ"ו-1997
(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013

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



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

נוסח מלא ומעודכן

(א) המוכר הוא בן זוגו של המוריש, או צאצא של המוריש, או בן זוגו של צאצא של המוריש;

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

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

(א) בפסקה זו –

"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.

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

(1) היא נרכשה כתחליף לדירה הנמכרת ב-18 החודשים שקדמו למכירה;

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

(3) חלקו של המוכר בבעלותה הוא אינו עולה על שלישי;

(4) היא דירה שהתקבלה בירושה והתקיימו בה תנאי סעיף 49ב(5)(א) ו-(ב).

חוקת דירת מגורים יחידה (תיקון מס' 8) תש"ס-1980 (תיקון מס' 34) תשנ"ז-1997 (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005 (תיקון מס' 34) תשנ"ו-1997

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

49ד. לענין סעיף 49ב(2) יראו כדירת מגורים נוספת גם דירה המשמשת למגורים או מיועדת למגורים לפי טיבה שהיא בבעלותו של איגוד, למעט דירה המהווה מלאי עסקי לענין מס הכנסה, אך למוכר יש באמצעות זכויותיו באיגוד, במישרין או בעקיפין, חלק העולה על שלישי בבעלות בה והיא לא הושכרה בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב בטבת התשנ"ז (1 בינואר 1997): לענין זה, "זכויות" – כל אחת מאלה: הזכות לקבלת נכסי האיגוד בעת פירוקו, הזכות לקבל רווחים והזכות למנות מנהלים.

חוקת דירת מגורים נוספת (תיקון מס' 8) תש"ס-1980 (תיקון מס' 34) תשנ"ז-1997 (תיקון מס' 76) תשע"ג-2013

49ה. (א) על אף הוראות סעיף 49ב, המוכר דירת מגורים מזכה (בסעיף זה – הדירה הראשונה), יהיה זכאי לפטור ממס במכירתה, אם התקיימו כל אלה:

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

(1) במועד המכירה של הדירה הראשונה יש בבעלותו, דירת מגורים נוספת אחת בלבד (בסעיף זה – הדירה הנוספת);

(2) המוכר מכר את הדירה הנוספת בפטור ממס, בתוך 12 חודשים מיום מכירת



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

נוסח מלא ומעודכן

הדירה הראשונה;

(3) סכום השווי של הדירה הראשונה ושל הדירה הנוספת, יחד, לא עלה על 1,986,000 שקלים חדשים;

(4) המוכר רכש בשנה שלפני מכירת הדירה הנוספת או ירוש בשנה שלאחר מכירתה, דירת מגורים אחרת כהגדרתה בסעיף 9(ג), בישראל או באזור כהגדרתו בסעיף 16א (בסעיף זה – הדירה החלופית), בסכום השווה לשלושה רבעים לפחות משווי הדירות כאמור בפסקה (3); הדירה החלופית לא תבוא במניין הדירות כאמור בפסקה (1).

(1א) על אף הוראות סעיף 49ב, התקיימו במוכר דירה ראשונה הוראות סעיף קטן (א)(1), (2) ו-4(4), וסכום השווי של הדירה הראשונה והדירה הנוספת, יחד, לא עלה על 3,303,000 שקלים חדשים, יהיה המוכר זכאי לפטור ממס במכירה של הדירה הראשונה, על סכום השווי להפרש שבין 1,986,000 שקלים חדשים לבין סכום השווי של הדירה הנוספת; את יתרת סכום השווי של הדירה הראשונה 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.

(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013

(2א) הסכומים הנקובים בסעיף זה יתואמו בתחילת כל שנת מס לפי שיעור עליית המדד, לעומת המדד שפורסם לאחרונה לפני יום י"ט בטבת התשע"ד (1 בינואר 2013) ויעוגלו ל-1,000 השקלים החדשים הקרובים.

(תיקון מס' 44)
תשנ"ט-1999
(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013

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

(תיקון מס' 44)
תשנ"ט-1999

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

סייג לדירה שנתקבלה במתנה

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

(תיקון מס' 8)
תש"ס-1980
(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013

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

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

(ב) מוכר כאמור בסעיף קטן (א) שקיבל את הדירה לפני שמלאו לו 18 שנים, יתחיל לגביו מנין השנים האמורות מיום שמלאו לו 18 שנים.

(ג) לענין סעיף זה –

(1) יראו קבלת 50% לפחות ממחיר הדירה במתנה, בתוך שלוש שנים שקדמו לרכישתה, כקבלתה במתנה;

(2) אם הבעלות בדירה הנמכרת משותפת לבני-זוג, יביאו בחשבון לענין התקופות האמורות בסעיף קטן (א) את גילו של המבוגר שבהם.

49. (א) (1) במכירת דירת מגורים מזכה, שלדעת המנהל התמורה המשתלמת בעדה הושפעה מאפשרויות קיימות או צפויות לבניית שטח גדול יותר מהשטח הכולל הנמכר (להלן – זכויות לבנייה נוספת), יהא המוכר זכאי, על פי בקשתו שתוגש במועד ההצהרה לפי סעיף 73, לפטור, בכפוף, להוראות סעיפים 49א ו-49ב, בשל סכום שווי המכירה, עד לסכום שיש לצפות לו ממכירתה של הדירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, ללא הזכויות לבנייה הנוספת כאמור (להלן – סכום שווי הדירה);

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

(2) היה סכום שווי הדירה כאמור בפסקה (1) נמוך מ-1,777,600 שקלים חדשים יהא המוכר זכאי לפטור נוסף בשל הזכויות לבנייה הנוספת כאמור, בסכום שווי הדירה או בסכום ההפרש שבין 1,777,600 שקלים חדשים לבין סכום שווי הדירה, לפי הנמוך;

הודעה (תוספת בניה)
תשע"א-2011

(3) סכום הפטור הכולל לפי פסקאות (1) ו-(2) בשל מכירת דירה כאמור, שבנייתה הסתיימה לפני יום כ"ג באדר ב' תשנ"ז (1 באפריל 1997) ואשר יום רכישתה על ידי המוכר קדם למועד האמור, לא יפחת מ-445,000 שקלים חדשים;

הודעה (תוספת בניה)
תשע"א-2011

(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



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

נוסח מלא ומעודכן

חלק יחסי משווי הרכישה של הזכות כולה, כחס 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 תשנ"ח (15 בינואר 1998).

(א1) על אף הוראות סעיף קטן (א), במכירת חלק מדירת מגורים מזכה, יקראו כל אחד מהסכומים הנקובים בסעיף קטן (א) (2) ו-(3), באופן יחסי, בהתאם לחלקו של המוכר בדירת המגורים המזכה.

(תיקון מס' 55 תשס"ה-2005)

(ב) הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(א1) יחולו גם במכירת משק חקלאי הכולל את דירת מגוריו של המוכר, כאשר לא ניתן למכור את הדירה בנפרד.

(תיקון מס' 55 תשס"ה-2005)

49. תשלומי איזון כמשמעותם בסעיף 71(ד) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, ששולמו לבעל דירה, פטורים ממש כל עוד סכומם אינו עולה על מחצית התמורה שיש לצפות לה ממכירת הדירה, ללא זכויות ההרחבה, ממוכר מרצון לקונה מרצון.

פטור על תשלומי איזון (תיקון מס' 32 תשנ"ה-1995)

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

כללים למגורי קבע (תיקון מס' 8 תשס"ח-1980)

49ט. (בוטל).

(תיקון מס' 15 תשס"ד-1984)

פרק חמישי 2: אופציה במקרקעין

(תיקון מס' 50 תשס"ב-2002)

(תיקון מס' 58 תשס"ז-2007)

49א. (א) בסעיף זה -

הגדרות (תיקון מס' 50 תשס"ב-2002)

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

(1) האופציה ניתנה בכתב;

(2) האופציה ניתנת להעברה ולמימוש בתנאים הקבועים בהסכם האופציה;

(תיקון מס' 55 תשס"ה-2005)

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

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

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

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

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

"התקופה הקובעת" - (נמחקה);

(תיקון מס' 58 תשס"ז-2007)

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

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

(ב) על אף הוראות חוק זה, במכירה של אופציה, שאינה מימוש אופציה יחולו הוראות

(תיקון מס' 58 תשס"ז-2007)



אלה:

- (1) המכירה תהיה פטורה ממס שבח וממס רכישה;
- (2) המכירה תהיה חייבת במס רווח הון לפי חלק ה' לפקודה או במס הכנסה לפי סעיף 2(1) לפקודה, הכל לפי הענין.

(תיקון מס' 61)
תשס"ח-2008

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

- (1) לצורך חישוב השבח, תיווסף לשווי המכירה התמורה שקיבל בעל הזכות במקרקעין בעבור האופציה, אלא אם כן חויבה התמורה במס על פי הוראות סעיף קטן (ב)2;

(א1) (נמחקה);

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

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

1.49. במכירת זכות במקרקעין שהיא מימוש זכות לקבלת זכות במקרקעין לרבות מימוש אופציה, לא יחולו פטור או הקלה אחרת ממס, אם במועד מתן הזכות לראשונה לא היתה מכירת הזכות במקרקעין פטורה מאותו המס או זכאית לאותה הקלה.

הוראה מיוחדת
במימוש זכות
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

פרק חמישי 3: חילוף זכויות במקרקעין – הוראת שעה

49.א. (א) בפרק זה -

(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002
פטור ממס בחילוף
זכויות במקרקעין
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

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

- (1) הוא משמש בייצור הכנסה לפי סעיף 2(1) לפקודה, בידי המוכר או בידי שוכר המבנה בתנאים שקבע שר האוצר ולמשך תקופה שקבע, או שהוא מושכר למדינה או לגוף שחלות עליו הוראות סעיף 9(2) לפקודה, ומשמש אותם במישרין;
- (2) הוא מיועד לשמש לפי טיבו, ליצור הכנסה לפי סעיף 2(1) לפקודה בידי מוכר, ובלבד שלא שימש למגורים בידי המוכר, שוכר או קרוב של מי מהם;

"הזכות הנמכרת" ו"הזכות החלופית" - כמשמעותן בסעיף קטן (ב);

"שווי הזכות החלופית" - שווי המכירה של הזכות החלופית ואם היא זכות במקרקעין במקרקעין שהם קרקע לבניית מבנה עסקי, לרבות הוצאות בניית המבנה העסקי עליה;

"שווי הזכות החלופית המתואמת" - שווי הזכות החלופית כפול במדד ביום המכירה של הזכות הנמכרת ומחולק במדד יום רכישת הזכות החלופית ובתוספת הוצאות שהוצאו לבניית המבנה העסקי, כשהן מוכפלות במדד יום המכירה ומחולקות במדד יום ההוצאה; לענין זה יראו כיום ההוצאה את היום שבו תמו שני שלישים מהתקופה המתחילה ביום תחילת הבניה, ומסתיימת ביום גמר הבניה;

"מלאי עסקי" - כהגדרתו בסעיף 85 לפקודה;

"התקופה הקובעת" - התקופה שמיום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) עד יום כ"ד בטבת התשע"א (31 בדצמבר 2010).

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 58)
תשס"ז-2007
(תיקון מס' 66)
תש"ע-2009

(ב) מכירה בתקופה הקובעת של זכות במקרקעין במקרקעין שהם מבנה עסקי (בפרק זה - הזכות הנמכרת) פטורה ממס, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

- (1) המוכר רכש בתוך שנים עשר החודשים שלפני המכירה או שנים עשר החודשים שלאחריה, זכות במקרקעין במקרקעין שהם מבנה עסקי או קרקע לבניית מבנה עסקי, לחילוף הזכות הנמכרת (בפרק זה - הזכות החלופית);
- (2) היתה הזכות החלופית זכות במקרקעין במקרקעין שהם קרקע לבניית מבנה עסקי, והתקיים, בתוך חמש שנים מיום רכישתה או מיום מכירת הזכות הנמכרת, לפי המוקדם, אחד מאלה:

(א) קיימת תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה (בסעיף זה - תכנית) המתירה בניה על הקרקע ונבנה עליה מבנה עסקי ששטחו 70% לפחות מהשטח הכולל הניתן לבניה לפי התכנית החלה על הקרקע במועד קבלת אישור לאספקת חשמל, מים או חיבור של טלפון לבנין, לפי סעיף 265 לחוק התכנון והבניה;

(תיקון מס' 58)
תשס"ז-2007



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

נוסח מלא ומעודכן

(ב) קיימת תכנית כאמור בפסקה (א) ונבנה עליה מבנה עסקי והוצאות הבניה לא פחתו מ-70% משווי המכירה של הזכות הנמכרת.

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

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

(4) מכירת הזכות הנמכרת אינה לקרוב ורכישת הזכות החלופית אינה מקרוב, והן אינן שינוי ייעוד; לענין זה -

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

"קרוב" - לרבות איגוד השולט בו ואיגוד שבשליטת השולט בו;

(תיקון מס' 58)
תשס"ז-2007
(תיקון מס' 58)
תשס"ז-2007

"שליטה" - כמשמעותה בסעיף 2 ובשינויים אלה: בכל מקום בסעיף האמור, במקום "רובו של הון המניות" ייקרא "20% או יותר של הון המניות" ובמקום "את רובו של הסכום" ייקרא "20% או יותר של הסכום";

"שינוי ייעוד" - העברה כמשמעותה בסעיף 5(ב) או הפיכת מלאי עסקי בעסק לנכס קבוע באותו עסק כאמור בסעיף 85.

(ג) במכירת זכות במקרקעין שהתקיימו לגביה התנאים האמורים בסעיף קטן (ב), למעט התנאי האמור בפסקה (3) של אותו סעיף קטן - יחולו הוראות אלה:

(1) מכירת החלק מהזכות הנמכרת שהוא כיחס שבין שווי הזכות החלופית המתואמת, לבין שווי המכירה של הזכות הנמכרת - פטורה ממס (בפרק זה - הזכות הנמכרת הפטורה);

(2) מכירת החלק מהזכות הנמכרת שהוא כיחס שבין יתרת הזכות הנמכרת לבין שווי הזכות הנמכרת - חייבת במס; לענין זה, "יתרת הזכות הנמכרת" - ההפרש שבין שווי המכירה של הזכות הנמכרת לבין שווי הזכות הנמכרת הפטורה.

(ד) עלה שווי הזכות החלופית המתואמת על שווי המכירה של הזכות הנמכרת, יראו את המוכר, לצורך חישוב השבח והמס, כרוכש שתי זכויות במקרקעין כמפורט להלן:

(1) זכות במקרקעין ששוויה כשווי המכירה של הזכות הנמכרת (בפרק זה - חלק הזכות החלופית);

(2) זכות במקרקעין ששוויה כהפרש שבין שווי הזכות החלופית המתואמת לבין שווי המכירה של הזכות הנמכרת (בפרק זה - הזכות החלופית הנוספת).

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(ה) שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת רשאי לקבוע תנאים שבהתקיימם יראו רכישה בתקופה הקובעת של מספר זכויות במקרקעין במקרקעין שהם מבנה עסקי או קרקע לבניית מבנה עסקי כזכות חלופית אחת לענין סעיף זה; בתקנות כאמור יקבע שר האוצר את התיאומים הנדרשים.

94יא1. (א) מכירה בתקופה הקובעת של זכות במקרקעין במקרקעין שהם קרקע חקלאית (בפרק זה - הקרקע החקלאית הנמכרת), פטורה ממס ובלבד שהתקיימו כל אלה:

פטור ממס בחילוף
קרקע חקלאית
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

(1) המוכר רכש בתוך שנים עשר החודשים שלפני המכירה או שנים עשר החודשים שלאחריה זכות במקרקעין במקרקעין שהם קרקע חקלאית לחילוף הקרקע החקלאית הנמכרת (בפרק זה - הקרקע החקלאית החלופית);

(2) הקרקע החקלאית הנמכרת שימשה בייצור הכנסה מחקלאות במשך חמש שנים לפחות קודם למכירתה ומשמשת בייצור הכנסה מחקלאות במשך חמש שנים לפחות לאחר המכירה;

(3) הקרקע החקלאית החלופית משמשת בייצור הכנסה מחקלאות במשך חמש שנים לפחות, לאחר רכישתה;

(4) שווי הקרקע החקלאית החלופית לא פחת משווי המכירה של הקרקע החקלאית הנמכרת;

(5) המכירה אינה לקרוב; לענין זה -

(תיקון מס' 58)
תשס"ז-2007

"קרוב" - לרבות איגוד השולט בו ואיגוד שבשליטת השולט בו;

"שליטה" - כמשמעותה בסעיף 2 ובשינויים אלה: בכל מקום בסעיף האמור, במקום "רובו של הון המניות" ייקרא "20% או יותר של הון המניות", ובמקום "את רובו של הסכום" ייקרא "20% או יותר של הסכום".



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

נוסח מלא ומעודכן

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

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(2) עלה שווי הקרקע החקלאית החלופית על שווי המכירה של הקרקע החקלאית הנמכרת - יחולו הוראות סעיף 49א(ד), בשינויים המחוייבים.

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(ג) בסעיף זה -

"קרקע חקלאית" - קרקע שיועדה לחקלאות לפי תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, למעט קרקע כאמור שאף שיועדה לחקלאות ניתן לפי התכנית לבנות עליה גם מבנה שאינו משמש לייצור הכנסה מחקלאות או להשתמש בה שלא לצורכי חקלאות;

"הכנסה מחקלאות" - הכנסה מחקלאות לפי סעיף 2(1) או 2(8) לפקודה.

(ד) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע תנאים שבהתקיימם יראו ברכישה בתקופה הקובעת של מספר זכויות במקרקעין במקרקעין שהם קרקע חקלאית, כקרקע חקלאית חלופית אחת לענין סעיף זה; בתקנות כאמור יקבע שר האוצר את התיאומים הנדרשים.

49ב. (א) מכירה בתקופה הקובעת של זכות במקרקעין במקרקעין שהם דירת מגורים (בסעיף זה - דירת המגורים הנמכרת), פטורה ממש ובלבד שהתקיימו כל אלה:

פטור ממש בחילוף זכויות בדירת מגורים (תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

(1) המוכר רכש בתוך שנים עשר החודשים שלפני המכירה או שנים עשר החודשים שלאחריה, זכות במקרקעין במקרקעין שהם דירת מגורים כהגדרתה בסעיף 9(ג) לחילוף דירת המגורים הנמכרת (בסעיף זה - דירת המגורים החלופית);

(2) שווי דירת המגורים החלופית לא פחת משווי המכירה של דירת המגורים הנמכרת;

(3) המכירה אינה לקרוב; לענין זה -

(תיקון מס' 58)
תשס"ז-2007

"קרוב" - לרבות איגוד השולט בו ואיגוד שבשליטת השולט בו;

"שליטה" - כמשמעותה בסעיף 2 ובשינויים אלה: בכל מקום בסעיף האמור, במקום "רובו של הון המניות" ייקרא "20% או יותר של הון המניות" ובמקום "את רובו של הסכום" ייקרא "20% או יותר של הסכום".

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

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(2) עלה שווי דירת המגורים החלופית על שווי המכירה של דירת המגורים הנמכרת, יחולו הוראות סעיף 49א(ד), בשינויים המחוייבים.

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(ג) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע תנאים שבהתקיימם יראו רכישה בתקופה הקובעת של מספר זכויות במקרקעין במקרקעין שהם דירת מגורים כזכות חלופית אחת לענין זה; בתקנות כאמור יקבע שר האוצר את התיאומים הנדרשים.

49ג. (א) על מכירה בתקופה הקובעת של זכות במקרקעין במקרקעין שהם דירת מגורים מזכה, בידי מי שמלאו, לו או לבן זוגו, 60 שנים יחולו הוראות סעיפים 49א ו- 49ב, בשינויים המחוייבים, ובלבד שהזכות החלופית היא זכות למגורים בבית אבות, למגורי המוכר או בן זוגו.

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

(ב) הוראות סעיף קטן (א) יחולו גם לגבי מוכר שטרם מלאו לו או לבן זוגו 60 שנים, ובלבד שאחד מהם זקוק לשירותי סיעוד כהגדרתם בחוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה-1995 (בסעיף זה - שירותי סיעוד); שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת יקבע הוראות לביצוע סעיף קטן זה.

(ג) (1) הוראות סעיף קטן (א) יחולו גם במכירת זכות במקרקעין במקרקעין שאינם דירת מגורים מזכה, ובלבד שלא היתה למוכר או לבן זוגו דירת מגורים מזכה בארבע השנים שקדמו למכירת הזכות הנמכרת ואולם סכום הפטור במכירה לפי סעיף קטן זה, לא יעלה על 540,500 שקלים חדשים;

הודעה תשס"ג-2003

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



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

נוסח מלא ומעודכן

(ד) לענין זה -

"בית אבות" - מקום מגורים קבוע לשלושים אנשים או יותר, שהם או בני זוגם בני 60 שנים לפחות או שהם נזקקים לשירותי סיעוד, שהוא אחד מאלה:

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(1) דיור מוגן;

(2) מקום המעניק שירותי סיעוד לנזקקים, שניתן לו רישיון על פי חוק הפיקוח על המעונות, התשכ"ה-1965;

"דירת מגורים מזכה" - כהגדרתה בסעיף 49;

"זכות למגורים בבית אבות" - זכות בעלות או חכירה ביחידת מגורים בבית אבות או זכות אחרת ביחידה כאמור כפי שקבע שר האוצר.

49ד. (א) מוכר זכות במקרקעין שהוראות פרק זה חלות עליו חייב בתשלום מס השבח ומס הרכישה, לפי הענין כל עוד לא התקיימו כל התנאים המזכים בפטור ממס לפי פרק זה.

החזר מס ודחיית מס
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002
(תיקון מס' 61)
תשס"ח-2008

(ב) התקיימו כל התנאים המזכים בפטור ממס או בהנחה ממס רכישה לפי פרק זה, זכאי המוכר להחזר המס ששילם ויחולו לענין זה הוראות סעיף 103א.

(ג) המנהל רשאי לקבוע כללים לענין החזר מס ששולם כאמור בסעיף קטן (א) וכן לדחות את תשלום המס, כולו או חלקו, אם המוכר המציא ערובה בדרך ובתנאים שקבע שר האוצר להבטחת התשלום האמור.

(ד) התקיימו התנאים המזכים בפטור לפי פרק זה, לאחר מועד המכירה, ולאחר שחלפו ארבע שנים מיום שנעשתה השומה, תתוקן השומה על אף האמור בסעיף 85.

49טו. (בוטל).

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

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

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

(א1) הוראות פסקה (1) לא יחולו במכירת זכות חלופית במקרקעין שחלות עליה הוראות סעיפים 60, 61(א), 64, 65, 67 ו-69 וכן לא יחולו לענין הוראות סעיפים 51 ו-91א.

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(2) היתה הזכות החלופית במקרקעין זכות במקרקעין שאינה בעלות, ובפקיעתה לא הוארחה הזכות או חודשה, יראו את פקיעתה כמכירתה של הזכות במקרקעין שפקעה ושווי מכירתה יהיה השווי שהיה נקבע אילו נרכשה לראשונה במועד הפקיעה;

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(3) הוראות פסקה (2) לא יחולו על זכות למגורים בבית אבות.

(ב) נוסף על האמור בסעיף קטן (א), מי שרכש דירת מגורים חלופית כאמור בסעיף 49יב (בסעיף זה - רוכש דירה) לא יהא זכאי לפטור ממס במכירתה לפי פרק חמישי 1.

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

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

(ד) האמור בסעיפים קטנים (א) עד (ג) לא יחול על רוכש דירת מגורים חלופית שהיא דירת מגורים באזור עדיפות לאומית, כפי שקבע שר האוצר בתקנות, ובלבד שהדירה שימשה דרך קבע למגוריו במשך שנתיים לפחות.

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

אי-שליטת פטור
לדירת מגורים מזכה
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

49יז. (א) ברכישה בתקופה הקובעת של זכות במקרקעין שהיא זכות חלופית, ישולם מס רכישה כאמור בסעיף 9, ואולם על חלק מהזכות החלופית ששוויה כשווי הזכות הנמכרת הפטורה, ישולם מס רכישה בשיעור 50% ממס הרכישה החל עליה.

פטור חלקי ממס
רכישה בחילוף זכויות
במקרקעין
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005



(ב) הוראות סעיף קטן (א) יחולו, בשינויים המחויבים, גם לענין קרקע חקלאית חלופית, דירת מגורים חלופית וזכות למגורים בבית אבות.

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

49. הוראות פרק זה יחולו רק אם הזכות הנמכרת, הקרקע החקלאית הנמכרת, דירת המגורים הנמכרת או הזכות למקרקעין שנמכרה כאמור בסעיף 49, נמכרו בתקופה הקובעת.

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

פרק חמישי 4: פינוי ובינוי

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

49ט. (א) בפרק זה –

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

"התקופה הקובעת" – (נמחקה);

(תיקון מס' 58)
תשס"ז-2007

"יחידה" – יחידת מגורים או יחידה אחרת;

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

"יחידת מגורים" – דירה או חלק מדירה המשמשת למגורים לרבות למגורי המחזיק בה ואשר שימשה למגורים כאמור במשך תקופה של שנתיים רצופות לפחות, סמוך לפני מתן צו ההכרזה על המתחם לפי סעיף 33א לחוק התכנון והבניה או לפי סעיף 49כח, לפי הענין;

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

"יחידה אחרת" – מבנה או חלק ממבנה שאינו יחידת מגורים, המשמש את בעל הזכויות בו, לרבות כשהוא משמש את המחזיק בו, ואשר שימש כאמור במשך תקופה של שנתיים רצופות לפחות, סמוך לפני מתן צו ההכרזה על המתחם לפי סעיף 33א לחוק התכנון והבניה או לפי סעיף 49כח, לפי הענין;

"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;

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

"מתחם" – מתחם פינוי ובינוי או מתחם 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.

(ב) לענין פרק זה –

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(1) יראו מוכר ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים – כמוכר אחד;

(2) יראו מכירה ליזם של זכות דיירות מוגנת ביחידת מגורים לפי חוק הגנת הדייר כמכירת זכות במקרקעין, ויחולו עליה לענין זה הוראות חוק זה החלות על מכירת זכות במקרקעין בלבד;

(3) יראו תמורה המשתלמת למחזיק ביחידה שאינה מלאי עסקי כתמורה בשל מכירת זכות במקרקעין, ויחולו עליה הוראות חוק זה החלות על מכירת זכות במקרקעין בלבד.

(תיקון מס' 74)
תשע"ב-2012

49כ. על אף האמור בחוק זה ובחלק ב' לפקודה, לענין פינוי לשם בינוי, במכירה ליזם של כל הזכויות ביחידה במתחם או בשטח שלגביו הוגשה בקשה לפי סעיף 49כח להכריז עליו כעל מתחם

יום המכירה
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 74)
תשע"ב-2012



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

נוסח מלא ומעודכן

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 בבניין שבו נמצאת היחידה הנמכרת.

(תיקון מס' 74)
תשע"ב-2012

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

חובת הודעה ודיווח
(תיקון מס' 50)
תשע"ב-2002

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

(ג) (1) יזם רשאי לפנות למנהלים לפני יום המכירה כמשמעותו בסעיף 49כב בבקשה שיאשרו כי תנאי עסקה כפי שהוצגו למנהלים יזכו בהטבות הקבועות בפרק זה, ובלבד שהיחידות שלגביהן נתבקש האישור הן חלק ממתחם או יהיו חלק ממתחם;

(2) המנהלים ישיבו בתוך 120 ימים מהיום שהומצאו להם כל הפרטים והמסמכים הדרושים כפי שקבעו בכללים שפורסמו.

(ד) המבקש אישור לפי סעיף קטן (ג) ישלם אגרת בקשה כפי שקבע שר האוצר, ורשאי השר לקבוע שהאגרה תהיה בשיעור משווי המכירה לפי סעיף קטן (ג) או לפי חישוב אחר.

49כב. (א) (1) המוכר ליזם את הזכויות שיש לו ביחידת מגורים במתחם (בפרק זה - יחידת המגורים הנמכרת), ולענין פינוי לשם בינוי - המוכר ליזם את כל הזכויות שיש לו ביחידת המגורים הנמכרת שתמורתה ניתנה רק זכות ביחידת מגורים חלופית אחת ותמורה כספית אחרת, זכאי בשל המכירה לפטור ממס לפי חוק זה, ובלבד ששווי הזכות ביחידת המגורים החלופית והתמורה הכספית הנוספת לא עלו על תקרת השווי; לענין זה, "תקרת השווי" - אחד מאלה, לפי הגבוה:

פטור ממסים
(תיקון מס' 50)
תשע"ב-2002
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 74)
תשע"ב-2012

(1) 150% משווי יחידת המגורים הנמכרת, בניכוי שוויין של זכויות לבניה נוספת ביחידת המגורים הנמכרת, כמשמעותן בסעיף 49א(ב)(1);

(2) שווי דירת מגורים, כהגדרתה בסעיף 9(ג), באותו מתחם, ששטחה 120 מ"ר;

(3) שווי דירת מגורים, כהגדרתה בסעיף 9(ג), באותו מתחם, ששטחה 150% משטחה של יחידת המגורים הנמכרת, ולא יותר מ-200 מ"ר;

(תיקון מס' 67)
תשע"א-2010

והכל בתוספת תשלום בעבור דמי שכירות לתקופת בניית יחידת המגורים החלופית, ולכיסוי הוצאות כרוכות כפי שקבע המנהל.

(2) על אף האמור בפסקה (1), עלה שוויה של הזכות ביחידת המגורים החלופית על תקרת השווי (בפרק זה - הפרש השווי), יחולו הוראות אלה:

(תיקון מס' 55)
תשע"ה-2005

(א) יראו את המוכר כמוכר זכות ביחידת מגורים ששוויה כתקרת השווי (בפרק זה - הזכות הנמכרת הפטורה), וזכות נוספת ביחידת מגורים ששוויה כהפרש השווי (בפרק זה - הזכות הנמכרת החייבת);

(ב) יראו את המוכר כרוכש זכות בדירת המגורים החלופית שוויה כתקרת השווי (בפרק זה - הזכות החלופית הבסיסית), וזכות נוספת ששוויה כהפרש השווי (בפרק זה - הזכות החלופית הנוספת);

(ג) מכירת הזכות הנמכרת הפטורה, פטורה ממס.

(א) המוכר ליזם את כל הזכויות שיש לו ביחידת המגורים הנמכרת במתחם, שתמורתה בכסף בלבד, זכאי בשל המכירה לפטור ממס לפי הוראות סעיף קטן (א), בתנאים הקבועים בו, ובלבד שהוא רכש, בכספי התמורה, כולה או חלקה, בתוך שנים עשר החודשים שלפני המכירה או שנים עשר החודשים שלאחריה, זכות למגורים בבית אבות, למגוריו או למגוריו בן זוגו, והתקיים בו

(תיקון מס' 67)
תשע"א-2010



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

נוסח מלא ומעודכן

או בכך זוגו אחד מאלה:

(1) מלאו לו 60 שנים;

(2) טרם מלאו לו 60 שנים והוא נזקק לשירותי סיעוד;

בסעיף קטן זה –

"בית אבות", "זכות למגורים בבית אבות" – כהגדרתם בסעיף 49ג(ד);

"שירותי סיעוד" – כמשמעותם בסעיף 49ג(ב).

(ב) הפטור לפי סעיף קטן (א) יינתן בשל מכירת הזכויות ביחידת מגורים אחת במתחם, ובלבד ששיעור זכותו של המוכר ביחידת המגורים החלופית לא יפחת משיעור זכותו ביחידת המגורים הנמכרת; הועברה יחידת מגורים לקרוב בפטור ממס לפי חוק זה, בתקופה של 24 חודשים שלפני ההסכם למכירה כאמור בסעיף 49כ לא יחול במכירתה ליזם פטור ממס לפי פרק זה; בסעיף קטן זה –

"קרוב" – לרבות איגוד השולט בו ואיגוד שבשליטת השולט בו;

"שליטה" – כמשמעותה בסעיף 2 ובשינויים אלה: בכל מקום בסעיף האמור, במקום "רובו של הון המניות" ייקרא "20% או יותר של הון המניות" ובמקום "את רובו של הסכום" ייקרא "20% או יותר של הסכום".

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

(תיקון מס' 58)
תשס"ז-2007

יום ושווי רכישה של יחידת המגורים החלופית והזכות הנוספת (תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

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

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

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

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(4) שווי הרכישה של יחידת המגורים החלופית שהתקבלה על ידי המוכר במכירה כאמור בסעיף 49כב(א)(2), הוא כמפורט להלן:

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(א) שווי הרכישה של הזכות החלופית הבסיסית הוא השווי שהיה נקבע לפי חוק זה במכירת יחידת המגורים הנמכרת, בניכוי שווי הרכישה שנקבע לזכות הנמכרת החייבת, כאמור בפסקה (2);

(ב) שווי הרכישה של הזכות החלופית הנוספת הוא שווי רכישה כפי שנקבע לפי חוק זה.

(5) יום הרכישה של יחידת המגורים החלופית כאמור בפסקה (4) הוא כמפורט להלן:

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(א) יום הרכישה של הזכות החלופית הבסיסית הוא יום הרכישה של הזכות הנמכרת החייבת כאמור בפסקה (3);

(ב) יום הרכישה של הזכות החלופית הנוספת הוא יום רכישה כפי שנקבע לפי חוק זה.

(6) שווי הרכישה של יחידת המגורים החלופית שהתקבלה על ידי מוכר של זכות ביחידת המגורים הנמכרת שאינה זכות במקרקעין ואשר לא שולם בעד רכישה, יהיה אפס, ויום הרכישה יהיה יום המכירה שנקבע כאמור בסעיף 49כ.

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

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

49כה. שווי המכירה של זכות במקרקעין שרכש היזם, לצורך חישוב מס הרכישה, הוא כלל התמורות שנדרש לשלם בשל רכישת הזכות במתחם; ואולם על אף הוראות חוק זה, כלל שווי הרכישה לפי סעיף זה את שווייה של הקרקע ביחידת המגורים החלופית, ינוכה שווייה של הקרקע משווי המכירה כאמור.

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



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

נוסח מלא ומעודכן

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

פטור נוסף
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

49כז. האמור בסעיפים 49כב עד 49כו יחול, בשינויים המחויבים, גם לגבי מכירה לזים של יחידה אחרת במתחם שאינה מהווה מלאי עסקי בידי המוכר, ואולם הפטור לפי סעיף 49כב לא יחול על תמורה כספית נוספת, אם ניתנה, ובמכירת הזכות ביחידת מגורים חלופית או ביחידה אחרת שהתקבלה תמורת היחידה האחרת הנמכרת, לא יחול פטור ממס, כולו או חלקו, או שיעור מס מופחת או דחיית מס לפי הוראות חוק זה או לפי הפקודה.

פטור ליחידה אחרת
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002
(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013

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

הכרזה על מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 58)
תשס"ז-2007

(ב) הועדה רשאית, לבקשת יזם שהוגשה החל ביום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) ועל פי כללים שקבע שר האוצר בתקנות, בהתייעצות עם הועדה, להמליץ לממשלה להכריז בצו על שטח שיש בו עשרים וארבע יחידות לפחות, כעל מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי, לצורך החלת פרק זה וסעיף 31 לחוק מס ערך מוסף.

(ג) הכריזה הממשלה על מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי בצו כאמור בסעיף קטן (ב)⁹, תקבע בו את תקופת תוקפו, ובלבד שתקופה זו לא תחל לפני יום כ"א בחשון תשס"ב (7 בנובמבר 2001), ולא תעלה על שש שנים.

תחולת הפרק
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

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
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

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

(ב) הוראות פרק זה יחולו גם על מכירת זכויות ביחידה במתחם להתחדשות עירונית ועל מכירת אופציה לגבי זכויות ביחידה כאמור, ובלבד שהסכם המכירה כאמור בסעיף 49כ נעשה אחרי יום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) וכל עוד הכרזת הממשלה לגבי המתחם האמור עומדת בתוקפה.

49לא. שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע כללים ותיאומים ככל הנדרש לענין פרק זה.

הסמכה
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

פרק חמישי 5: פטור במכירת זכות במקרקעין שתמורתה מושפעת מזכויות בניה לפי תמ"א 38

49לב. בפרק זה –

(תיקון מס' 62)
תשס"ח-2008
הגדרות
(תיקון מס' 62)
תשס"ח-2008

"אזור מוטב" – אזור שמתקיים בו אחד מאלה:

(תיקון מס' 74)
תשע"ב-2012

(1) הוא נמצא בנגב, כהגדרתו בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב-1991, או בגליל, כהגדרתו בחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993;

(2) הוא מסווג ברמה חברתית-כלכלית באשכול 1 עד 6 בדירוג הרמה החברתית-כלכלית לפי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

"זכויות בניה לפי תכנית החיזוק" – זכויות לבניה נוספת שהוקנו לפי הוראות תכנית החיזוק;

"זכויות בנייה לפי תכנית החיזוק בדרך של הריסה" – זכויות לבנייה נוספת שהוקנו לפי

(תיקון מס' 74)
תשע"ב-2012

⁹ ר' ק"ת תשס"ז: מס' 6555 מיום 28.1.2007 עמ' 482. מס' 6576 מיום 29.3.2007 עמ' 684.



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

נוסח מלא ומעודכן

הוראות תכנית החיזוק בדרך של הריסה, לרבות תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית החיזוק שמטרתה חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה, ולמעט זכויות בנייה מכוח תכנית אחרת;

"מלאי עסקי" – כהגדרתו בסעיף 85 לפקודה;

"מס מכירה" – כהגדרתו בסעיף 72ג, כנוסחו ערב ביטולו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח מכירה ורכישה) (תיקון מס' 61), התשס"ח-2008;

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

"שירותי בניה לפי תכנית החיזוק" – כל אחד מאלה, לפי הוראות תכנית החיזוק:

- (1) חיזוק של מבנה שלגביו ניתנו זכויות בניה לפי תכנית החיזוק (בהגדרה זו – מבנה), מפני רעידות אדמה;
- (2) הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה;
- (3) התקנת מעלית במבנה;
- (4) עיצוב המבנה ושיפוצו;
- (5) תשלום לכיסוי הוצאות כרוכות בשירותי בניה לפי תכנית החיזוק כפי שיקבע המנהל;

"תכנית החיזוק" – תכנית מיתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), כפי שתהיה בתוקף מעת לעת;

"תכנית החיזוק בדרך של הריסה" – הוראות תכנית החיזוק בעניין הריסת מבנה והקמתו מחדש כפי שתהיה בתוקף מעת לעת.

(תיקון מס' 74)
תשע"ב-2012

49לב1. על אף האמור בחוק זה, היתה המכירה של הזכות הנמכרת לפי סעיף 49לב1 או 49לב1ג, לפי העניין, מותנית בתנאי מתלה, או מכירה של זכות לרכישת זכות במקרקעין (בפרק זה – האופציה), יהיה יום המכירה המוקדם מבין אלה, ובלבד שנמסרה הודעה למנהל כאמור בסעיף 49לב2:

יום המכירה
(תיקון מס' 68)
תשע"א-2010
(תיקון מס' 74)
תשע"ב-2012

(1) המועד שבו התקיים התנאי או שבו מומשה האופציה, לפי העניין;

(2) המועד שבו הוחל במתן שירותי בנייה לפי תכנית החיזוק או המועד שבו החלה הבנייה לפי תכנית החיזוק בדרך של הריסה, לפי העניין.

(תיקון מס' 74)
תשע"ב-2012

49לב2. (א) המוכר יודיע למנהל על הסכם למכירה כאמור בסעיף 49לב1 בתוך 30 ימים מיום ההסכם, על גבי טופס שקבע המנהל.

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

(ב) לעניין הצהרה על מכירת הזכות הנמכרת לפי סעיף 49לב1 או 49לב1ג, לפי העניין, יחולו הוראות חוק זה מיום המכירה כמשמעותו בסעיף 49לב1.

(תיקון מס' 74)
תשע"ב-2012

49לבג. (א) מכירת זכות במקרקעין שהתמורה המשתלמת בעדה מושפעת מזכויות בניה לפי תכנית החיזוק (בפרק זה – הזכות הנמכרת), תהא פטורה ממס וממס מכירה, עד גובה שוויין של זכויות הבניה כאמור, ובלבד שהתקיימו שניים אלה:

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

(1) התמורה בעד המכירה ניתנה בשירותי בניה לפי תכנית החיזוק;

(2) בוצע חיזוק של המבנה שלגביו ניתנו זכויות בניה לפי תכנית החיזוק, מפני רעידות אדמה, בהתאם להוראות תכנית החיזוק.

(ב) תמורה בעד מכירה כאמור בסעיף קטן (א) שניתנה שלא בשירותי בניה לפי תכנית החיזוק, יראו אותה כדמי מכר של זכות אחרת במקרקעין אשר שווי רכישה הוא חלק יחסי משווי הרכישה של הזכות הנמכרת, כיחס שבין התמורה האמורה לבין שווי הזכות הנמכרת, ובהתאם לכך ייחסו גם הניכויים והתוספות.

49לבג¹⁰. (א) מכירת זכות במקרקעין שהתמורה המשתלמת בעדה מושפעת מזכויות בנייה לפי תכנית החיזוק בדרך של הריסה (בסעיף זה – הזכות הנמכרת), תהיה פטורה ממס עד גובה שוויין

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

¹⁰ ההוראה תחול על מכירת זכות מיום 1.1.2013 עד יום 31.12.2016.



של זכויות הבנייה כאמור, ובלבד שהתקיימו שניים אלה:

- (1) ניתנה למוכר, תמורת הזכות הנמכרת, דירת מגורים חלופית, ובאזור מוטב – שתי דירות מגורים חלופיות, לכל היותר, שמתקיים בהן אחד מאלה:
 - (א) שטח הדירה או השטח המצטבר של הדירות, לפי העניין, אינו עולה על שטח דירת המגורים הנמכרת בתוספת 25 מ"ר;
 - (ב) שווי הדירה או השווי המצטבר של הדירות, לפי העניין, אינו עולה על סכום הפטור הקבוע בסעיף 49(א)(2) או על שווייה של דירת המגורים הנמכרת, בלא הזכויות לבנייה נוספת, לפי הגבוה;
- (2) והכל בתוספת תשלום בעבור דמי שכירות לתקופת הריסת המבנה ובנייתו מחדש ולכיסוי הוצאות כרוכות כפי שקבע המנהל;
- (2) בוצעה הקמתו מחדש של המבנה שנהרס בהתאם לתכנית החיזוק בדרך של הריסה.

(ב) תמורה בעד מכירה כאמור בסעיף קטן (א) שניתנה שלא כאמור באותו סעיף קטן, יראו אותה כדמי מכר של זכות אחרת במקרקעין אשר שווי רכישה הוא חלק יחסי משווי הרכישה של הזכות הנמכרת, כיחס שבין התמורה האמורה לבין שווי הזכות הנמכרת, ובהתאם לכך ייוחסו גם הניכויים והתוספות.

(ג) הפטור לפי סעיף זה יחול לגבי דירת מגורים אחת בלבד, ובאזור מוטב – שתי דירות מגורים בלבד, שניתנו למוכר בשל מכירת הזכויות בדירת מגורים אחת בכל בניין, ובלבד ששיעור זכותו של המוכר בדירת המגורים החלופית לא יפחת משיעור זכותו בדירת המגורים הנמכרת.

(ד) הועברה דירת מגורים לקרוב בפטור ממס לפי חוק זה, בתקופה של 24 חודשים שלפני ההסכם למכירת הזכות הנמכרת, לא יחול במכירתה פטור ממס לפי סעיף זה; בסעיף קטן זה, "קרוב" ו"שליטה" – כהגדרתם בסעיף 49(ב).

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

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

(2) במכירת זכות בדירת מגורים חלופית שהתקבלה תמורת זכות נמכרת שאינה דירת מגורים, לא יחולו פטור ממס, כולו או חלקו, שיעור מס מופחת או דחיית מס לפי הוראות חוק זה או לפי הפקודה.

(ז) המנהל יפרסם את רשימת היישובים הנכללים בהגדרה "אזור מוטב".

49לד. על אף האמור בסעיף 9, מכירת זכות במקרקעין שהיא רכוש משותף במבנה שלגביו ניתנו זכויות בניה לפי תכנית החיזוק תהא פטורה ממס וממס רכישה, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

- (1) המוכר והרוכש מכרו את הזכות הנמכרת בפטור ממס לפי הוראות סעיף 49לג;
- (2) המכירה נעשתה בסמוך למכירת הזכות הנמכרת;
- (3) לא ניתנה תמורה כספית בעד המכירה.

49לה. הוראות פרק זה לא יחולו על מכירת זכות במקרקעין, במקרקעין המהווים מלאי עסקי בידי המוכר.

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

49לז. הוראות פרק זה יחולו על מכירת זכות נמכרת לפי סעיף 49לג שנעשתה בתקופה שמיום ט' באייר התשס"ה (18 במאי 2005) ועד יום ב' בטבת התשע"ז (31 בדצמבר 2016) ולעניין מכירת זכות נמכרת לפי סעיף 49לג – מיום י"ט בטבת התשע"ג (1 בינואר 2013) עד יום ב' בטבת התשע"ז (31 בדצמבר 2016).

פרק חמישי 6: העברת מפעל לאזור מוטב – הוראת שעה

פטור ממס וממס רכישה במכירת זכות במקרקעין שהיא רכוש משותף (תיקון מס' 62) תשס"ח-2008

סייג לפטור (תיקון מס' 62) תשס"ח-2008

פטור נוסף (תיקון מס' 62) תשס"ח-2008

תחולה – הוראת שעה (תיקון מס' 68) תשע"א-2010 (תיקון מס' 74) תשע"ב-2012

(תיקון מס' 63) תשס"ח-2008



49. בפרק זה –

"אזור מוטב" – אחד מאלה:

(1) תחום רשות מקומית במחוז הדרום, במחוז הצפון או בנפת חיפה, ובלבד שבתייה, כולם או חלקם, נמצאים מעל קו רוחב 710 או מתחת לקו רוחב 600, ומתקיימים בה שני אלה:

(א) רמה חברתית-כלכלית נמוכה לפי אשכול 1 עד 3;

(ב) שיעור אבטלה שנתי ממוצע, לפי פרסומי שירות התעסוקה, של 10% ומעלה; תנאי זה לא יחול על רשות מקומית שהיא מועצה אזורית;

(2) אזור תעשייה מרחבי בתחום מחוז הצפון או מחוז הדרום, ובלבד שכולו או חלקו, נמצא מעל קו רוחב 710 או מתחת לקו רוחב 600; ואולם בנפת אשקלון – רק אזור תעשייה מרחבי בתחום רשות מקומית שבה רמה חברתית-כלכלית נמוכה לפי אשכול 1 עד 4; בפסקה זו, "אזור תעשייה מרחבי" – אזור תעשייה ששטחו, בהתאם לתכנית בניין עיר מאושרת המיועדת לתעשייה, 100 דונם לפחות;

(3) אזור תעשייה ביישוב מיעוטים ובלבד שכולו או חלקו נמצא מעל קו רוחב 710 או מתחת לקו רוחב 600; בפסקה זו, "יישוב מיעוטים" – יישוב ש-80% לפחות מתושביו אינם יהודים לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

(4) שדרות ויישובי עוטף עזה; בפסקה זו, "יישובי עוטף עזה" – היישובים במרעצות האזוריות שער הנגב, חוף אשקלון, שדות נגב ואשכול, שבתייהם, כולם או חלקם, שוכנים עד 7 קילומטרים מגדר המערכת המקיפה את רצועת עזה;

"אשכול" – דירוג הרמה החברתית-כלכלית לפי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

"הפעלה מהותית", במפעל באזור מוטב – העסקת עובדים במפעל באזור מוטב שמספרם לא פחת מ-75% ממספר העובדים שהועסקו במפעל הנמכר בתקופה של שלוש שנים רצופות סמוך לפני מכירתו, לפי חישוב ממוצע שנתי, והכל לפי אישור מאת רואה חשבון, בטופס שקבע המנהל; "מפעל" – מפעל תעשייתי כהגדרתו בסעיף 51 לחוק לעידוד השקעות הון, וכן מרכז לסיוע לוגיסטי או מוקד מענה טלפוני;

"מפעל באזור מוטב", "מפעל נמכר" – כמשמעותם בסעיף 49 לח;

"עובד" – עובד המועסק במשרה מלאה במהלך שנה שלמה, ולעניין זה יימנה עובד המועסק במשרה חלקית או עובד המועסק בחלק מהשנה, באופן יחסי בהתאם לחלקיות המשרה או למשך עבודתו באותה שנה, לפי העניין;

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

"רשות מקומית מוטבת" – אחד מאלה, ובלבד שהרמה החברתית-כלכלית בו אינה עולה על אשכול 5;

(1) רשות מקומית שנמצאת באזור מוטב;

(2) יישוב במחוז הדרום או יישוב מיעוטים שבתייהם, כולם או חלקם, נמצאים מעל קו רוחב 710 או מתחת לקו רוחב 600;

(3) יישוב במחוז הצפון.

49. מכירה של זכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל שאינו נמצא באזור מוטב (בפרק זה – מפעל נמכר), פטורה ממש עד לסכום הפטור כאמור בסעיף 49לט, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(1) המוכר רכש, עד סוף שנת המס 2009, זכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל שנמצא באזור מוטב או שהם קרקע לבניית מפעל כאמור (בפרק זה – מפעל באזור מוטב) לחילוף הזכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל נמכר;

(2) המכירה התבצעה בתקופה שתחילתה ביו תחילתו של חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 63 – הוראת שעה), התשס"ח-2008, וסיומה בתום ארבע שנים מיום רכישת הזכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל באזור מוטב;



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

נוסח מלא ומעודכן

- (3) המפעל הנמכר שימש בייצור הכנסה לפי סעיף 2(1) לפקודה, במשך חמש שנים רצופות, לפחות, סמוך לפני מכירתו;
- (4) רכישת הזכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל באזור מוטב אינה מקרוב ומכירת הזכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל נמכר אינה לקרוב;
- (5) לא התקיימו לגבי המכירה הוראות סעיף 70 והיא אינה במסגרת שינוי מבנה כהגדרתו בסעיף 103 לפקודה;
- (6) לא יאוחר מתום ארבע שנים מיום רכישת הזכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל באזור מוטב התקיימה במפעל האמור הפעלה מהותית והיא המשיכה להתקיים בו במשך עשר שנים רצופות לפחות (בסעיף זה – תקופת ההפעלה המהותית);
- (7) במהלך כל תקופת ההפעלה המהותית לא פחת שטחו של המפעל באזור מוטב מ-75% משטחו של המפעל הנמכר;
- (8) בשלוש שנים האחרונות של תקופת ההפעלה המהותית הועסקו במפעל באזור מוטב שישים עובדים לפחות, לפי חישוב ממוצע שנתי, וכן 80% לפחות מכלל העובדים, בכל שנה, היו תושבי רשות מקומית מוטבת, והכל לפי אישור מאת רואה חשבון בטופס שקבע המנהל;
- (9) הזכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל באזור מוטב לא נמכרה במהלך כל תקופת ההפעלה המהותית;
- (10) בהצהרה שהגיש המוכר, בהתאם להוראות סעיף 73(א), הוא הודיע על בחירתו בהחלת הוראות פרק זה;
- (11) נקבעו בהסכם קיבוצי כמשמעותו בחוק הסכמים קיבוציים, התשי"ז-1957, ואם לא חל הסכם קיבוצי כאמור – בהסכם או בהסדר אחר, הוראות המסדירות את הזכויות של עובד המפעל הנמכר שסיים את עבודתו עקב העברת המפעל הנמכר, וכן הוראות המסדירות את שמירת הזכויות ותנאי העבודה, שהיו ערב העברת המפעל הנמכר, לעובד המפעל הנמכר שהמשיך בעבודתו במפעל באזור מוטב; אין בהוראה זו כדי לפגוע בזכויות עובדי המפעל הנמכר לפי כל דין.

49ט. הסכום הפטור ממס לפי סעיף 49לח הוא הסכום הנמוך מבין אלה:

- (1) הסכום המתקבל מצירוף של שווי הרכישה של הזכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל באזור מוטב ושל כל ההוצאות כמפורט להלן שהוצאו עד למועד שבו היתה במפעל האמור הפעלה מהותית:

(א) הוצאות לבניית מבנה שימש למפעל באזור מוטב;

(ב) הוצאות הקשורות במישרין לחילוף הזכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל נמכר בזכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל באזור מוטב;

(ג) הוצאות להכשרת כוח אדם שיועסק במפעל באזור מוטב;

- (2) הסכום המתקבל ממכפלה של 337,500 שקלים חדשים, במספר העובדים שהם תושבי רשות מקומית מוטבת שהועסקו במפעל באזור מוטב בשלוש השנים האחרונות של תקופת ההפעלה המהותית, לפי חישוב ממוצע שנתי, והכל לפי אישור מאת רואה חשבון בטופס שקבע המנהל.

49מ. יראו את יתרת סכום שווי המכירה של הזכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל נמכר לאחר הפחתת הסכום הפטור ממס לפי סעיף 49לט, כדמי מכר של זכות אחרת במקרקעין אשר שווי רכישתה הוא חלק יחסי משווי הרכישה של הזכות כולה במקרקעין שהם מפעל נמכר, כיחס בין חלק שווי המכירה המתייחס לזכות האחרת כאמור לבין מלוא שווי המכירה של הזכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל נמכר, ובהתאם לכך ייוחסו גם הניכויים והתוספות.

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

(ב) התקיימו כל התנאים המזכים בפטור, זכאי המכר להחזר המס ששילם ויחולו לעניין

הסכום הפטור
(תיקון מס' 63)
תשס"ח-2008

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

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



זה הוראות סעיף 103א.

(ג) המנהל רשאי לקבוע כללים לעניין החזר המס ששולם כאמור בסעיף קטן (א), וכן לדחות את תשלום המס, כולו או חלקו, אם המוכר המציא ערובה, בדרך ובתנאים שקבע המנהל, להבטחת התשלום האמור.

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

49מב. התקיימו לגבי מכירת זכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל נמכר התנאים המזכים בפטור, לא יחולו הוראות פרק חמישי 3 ולא יראו את רכישת הזכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל באזור מוטב כרכישת זכות חלופית לפי הוראות הפרק האמור.

49מג. שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע הוראות לביצוע פרק זה, ובין השאר הוראות בעניינים אלה:

(1) החלת הוראות פרק זה, בתנאים שיקבע, באחד מאלה:

(א) במקרה שבו מכירת הזכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל נמכר היתה לקרוב, וזאת על אף הוראות פסקה (4) של סעיף 49לח;

(ב) במקרה שבו ההפעלה המהותית במפעל באזור מוטב לא התקיימה במשך עשר שנים רצופות לפחות, כאמור בפסקה (6) של סעיף 49לח, ובלבד שהיא התקיימה המשך חמש שנים רצופות לפחות, והופסקה לאחר התקופה האמורה בשל משבר כלכלי בענף שאליו משתייך המפעל באזור מוטב או בשל מצב ביטחוני מיוחד במקום הפעלתו; קבע שר האוצר כאמור, יחושב הסכום הפטור ממס לפי סעיף 49לט באופן יחסי בהתאם לתקופת ההפעלה המהותית;

(2) תנאים מיוחדים שצריכים להתקיים לגבי עובדים שהם תושבי רשות מקומית מוטבת כאמור בפסקה (8) של סעיף 49לח, לרבות תנאים בדבר גילם או מצבם המשפחתי או דרישה להיותם עולים חדשים; קביעה כאמור תיעשה לאחר התייעצות עם שר הרווחה והשירותים החברתיים ועם שר התעשייה המסחר והתעסוקה וכשים לב למידת השתלבותם של עובדים שמתקיימים לגביהם תנאים כאמור בשוק העבודה באזור המוטב.

פרק ששי: פטורים אחרים ודחיית מועדי תשלום

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

(ב) הפטור לפי סעיף זה יינתן לאדם שימציא למנהל אישור בדרך שתקבע בתקנות, כי הריווח מאותה מכירה או מאותה פעולה באיגוד נתון לשומה לפי פקודת מס הכנסה.

המנהל רשאי להתנות מתן האישור בתשלום מס הכנסה המגיע מאותו אדם, או במתן ערובה כדי הנחת דעתו של פקיד השומה להבטחת תשלום מס הכנסה; ובלבד שלא יידרשו תשלום או ערובה כאמור בסכום העולה על 40% מהתמורה שנתקבלה בעד מכירת הזכות במקרקעין או הפעולה באיגוד שבשלה נדרש האישור; אם מבקש האישור הוא איגוד מקרקעין יחולו ההוראות כאמור גם לגבי מס הכנסה המגיע מבעל זכויות באיגוד.

(ג) (בוטל).

51. 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% מהמחיר לעניין מס רכישה ו-40% מהמחיר לעניין מס שבח, 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. בהסכם לעשות פעולה באיגוד מקרקעין ישולם המס במועד שנקבע לפי סעיף 91 או

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

הסמכה
(תיקון מס' 63)
תשס"ח-2008

(תיקון מס' 8)
תש"ס-1980
מכירה החייבת במס
הכנסה
(תיקון מס' 1)
תשכ"ה-1965
(תיקון מס' 1)
תשכ"ה-1965

(תיקון מס' 3)
תשכ"ח-1968

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

(תיקון מס' 70)
תשע"א-2011

(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984

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



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;

(תיקון מס' 70)
תשע"א-2011

(2) הקונה שילם או זיכה, על חשבון המחיר, את המתחייב לעשות פעולה באיגוד, בדרך של פקדון או בכל דרך אחרת, בסכום העולה על 50% מהמחיר לעניין מס רכישה ו-40% מהמחיר לעניין מס שבח, או העמיד לפקודתו את הסכום האמור;

(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984

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

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

יפוי כוח לבצע מכירה

(1) המרשה יכול לבטל את יפוי הכוח בכל עת;

(2) יפוי הכוח תקף לתקופה שאינה עולה על ששה חדשים;

(3) יפוי הכוח ניתן על ידי בעלי הזכות לאדם החייב לפעול לטובתם ולא להבטחת הזכות של מי שרכש זכות במקרקעין או מי שעומד לרכוש זכות כזו ואין המורשה רשאי ליהנות מתמורת המכירה - למעט שכר סביר והחזרת הוצאות שהוציא וחייב הוא למסרה בשלמותה למרשה, ויפוי הכוח אינו ניתן להעברה על ידיו;

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

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

העברת שליטה פטורה ממס

(1) הענקת שליטה באיגוד כאמור היא לפעול לטובת בעל הזכות באיגוד ולמי שהוענקה השליטה אין שום זכות ליהנות במישרין או בעקיפין, מנכסי האיגוד או מהכנסותיו בשל אותה הענקה, למעט זכות לשכר סביר ולהחזרת הוצאות שהוציא;

(2) מי שהוענקה לו השליטה באיגוד כאמור איננו יכול להעבירה לאחר ומי שהעניק את השליטה יכול לחזור ולנטלה.

(ב) מי שהוענקה לו השליטה חייב להודיע למנהל על כל שינוי שחל בזכויותיו של נותן השליטה תוך שלושים יום מיום שנודע לו על כך.

55. מכירת זכות במקרקעין או עשיית פעולה באיגוד תהיה פטורה ממס אם בעד מכירת אותה זכות לאותו קונה או בעד עשיית אותה פעולה שולם בעבר מס, והמוכר או עושה הפעולה, לא הפך להיות שוב בעל הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד בה נעשתה הפעולה לאחר המכירה או הפעולה הראשונה.

מניעת מס כפל

56. שולמה תוספת מס לפי סעיף 9(א) על רכישת זכות במקרקעין, לא תשולם אגרת העברת מקרקעין והתוספת המשתלמת לפי חוק הרשויות המקומיות (אגרת העברת מקרקעין), תשי"ט-1959, בזמן הרישום של הזכות האמורה בפנקס המקרקעין על שם האדם ששילם את התוספת.

פטור מאגרת העברת מקרקעין

57. (בוטל).

(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

58. (בוטל).

(תיקון מס' 1)
תשכ"ה-1965

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

פעולות באיגוד שנקבעו

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

מכירה למדינה לרשויות מקומיות ולמוסדות לאומיים

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

מוסדות ציבור

(ב) מכירת זכות במקרקעין בידי מוסד ציבורי -

(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984

(1) אם המקרקעין שהזכות בהם נמכרת היו בידי המוסד במשך תקופה של שנה לפחות, ושימשו במישרין את המוסד במשך תקופה של 80% לפחות מהתקופה



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

נוסח מלא ומעודכן

- 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. (א) מכירת זכות במקרקעין והקניית זכות באיגוד ללא תמורה מיחיד לקרובו - יהיו פטורים ממס; לענין זה, "קרוב" - קרוב כאמור בפסקאות (1) ו-(2) להגדרה "קרוב" שבסעיף 1, וכן אח או אחות, לגבי זכות שקיבלו מהורה או מהורי הורה בלא תמורה או בירושה.
- (ב) (בוטל).
63. ויתור על זכות ללא תמורה - פטור ממס.
64. הפקעה של זכות במקרקעין, שתמורתה ניתנה כפיצוי רק זכות במקרקעין - תהא פטורה ממס.
65. החלפת מקרקעין בשל צו רשות מוסמכת שניתן על פי כל דין, שהוראות סעיף 67 אינן חלות לגביה כשלא שולם גם סכום הפרש בכסף או בשווה כסף - תהא פטורה ממס; שולם סכום הפרש כאמור - יראו את המוכר לענין חישוב השבח והמס כמוכר חלק יחסי מהזכות במקרקעין שנתן, שהוא כיחס שבין סכום ההפרש האמור, לבין כל התמורה שקיבל בעד הזכות במקרקעין שנתן.
66. מכירת זכות במקרקעין שהיא חלוקת מקרקעין המשמשים למטרה חקלאית, ושעובדו על-ידי חברי אגודה שיתופית חקלאית במשותף, לחברי אותה אגודה בהתאם לזכויותיה בה וללא תמורה נוספת - פטורה ממס.
67. (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 (להלן - סכום הפרש) - פטורה המכירה ממס;
- (2) שולם סכום הפרש - פטורה המכירה ממס, למעט מכירת הזכות שבשלה שולם סכום ההפרש.
- (ב) בסעיף זה -
- "איחוד מקרקעין" -
- (1) איחוד חלקות גובלות או חלקות רצופות לשם תכנון מחדש, לרבות איחוד

(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984

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

(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013

פטור על ויתור וללא תמורה

פטור בהפקעה שתמורתה זכות במקרקעין

פטור בהחלפת מסויימות
(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984
(תיקון מס' 49)
תשס"ב-2002

פטור בחלוקת קרקע למתיישבים

פטור באיחוד וחלוקה
(תיקון מס' 49)
תשס"ב-2002

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005



חלקות כאמור לפי תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;
(2) מכירה של חלק מזכות במקרקעין שתמורתה היא בניה על יתרת המקרקעין בחלקות גובלות או בחלקות רצופות;

(תיקון מס' 58)
תשס"ז-2007

"הזכות שבשלה שולם סכום הפרש" - החלק היחסי מהזכות במקרקעין שנתן המוכר, שהוא כיחס שבין סכום ההפרש שקיבל המוכר, לבין הסכום הכולל של שווי הזכות במקרקעין שקיבל המוכר עקב איחוד המקרקעין או חלוקת המקרקעין, בתוספת סכום ההפרש שקיבל המוכר.

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

פטור בהחלפת מקרקעין בין חברי אגודה להתיישבות חקלאית

69. (א) מכירה של זכות במקרקעין והעברת זכות באיגוד, מנאמן לנהנה, יהיו פטורות ממס.
(ב) לענין סעיף זה -

העברה מסויימת של זכות מנאמן

"נאמן" - אדם המחזיק בשמו הוא בשביל פלוני בזכות במקרקעין או בזכות באיגוד;
"נהנה" - אדם שבשבילו מוחזקת הזכות האמורה.

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

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

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

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

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

(3) (נמחקה);

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

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 39)
תשנ"ז-1997
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(5) היחס שבין שווי הזכויות באיגוד שהוקצו, לבין שווי כלל הזכויות באיגוד מיד לאחר ההקצאה, הוא כיחס שבין השווי של הזכות במקרקעין שנמכרה, לשווי האיגוד מיד לאחר המכירה.

(ב) בסעיף זה, "הקצאה" - כמשמעותה בהגדרה "פעולה באיגוד" שבסעיף 1.

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

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

העברת זכות במקרקעין אגב פירוק איגוד (תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

(1) המכירה או הפעולה באיגוד נעשו אגב פירוק האיגוד המתפרק;

(2) לא ניתנה תמורה בעד הזכות;

(3) הזכויות במקרקעין או הזכויות באיגוד הוקנו לבעלי הזכות באיגוד המתפרק באותה מידה שבה היו להם זכויות באיגוד המתפרק;

(4) (נמחקה);

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

(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 39)
תשנ"ז-1997

(6) בתקופה שקדמה לפירוק לא היתה באיגוד המתפרק הקצאה מטיבה;

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

(7) הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד לא נרכשו בידי האיגוד בתקופה שקדמה לפירוק.

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

(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

(ג) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע סוגי איגודי מקרקעין נוספים שעליהם יחולו הוראות סעיף קטן (ב), וכן את התיאומים הנדרשים בשל קביעה כאמור.

(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002



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

נוסח מלא ומעודכן

(ד) בסעיף זה –

"הקצאה" – כמשמעותה בהגדרה "פעולה באיגוד" שבסעיף 1;

"הקצאה מטיבה" – הקצאה, אחת או יותר, למעט הקצאה במועד התאגדותו של איגוד, שמתקיימים לגביה שניים אלה:

- (1) ההקצאה היא לבעלי זכויות באיגוד, או למי שאינו בעל זכויות באיגוד ואשר בשל ההקצאה כאמור היה לבעל זכויות בו, במישרין או בעקיפין;
- (2) בעקבות ההקצאה שונו זכויותיהם של בעלי הזכויות באיגוד, כולם או חלקם, במישרין או בעקיפין, בשיעור של 10% או יותר;

"התקופה שקדמה לפירוק" – תקופה של ארבע שנים שסיומה ביום שבו הוחל בפירוק האיגוד המתפרק.

71א. (א) הועברה זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין בפטור ממס לפי הוראות סעיף 71, יחויב בעל המניות שקיבל את הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד המקרקעין כאמור, במס מיוחד על הרווח הנוסף, אם הודיע על רצונו להתחייב במס בהצהרה שהגיש למנהל לפי סעיף 73 על העברת הזכות לידי.

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

(ב) לא הודיע בעל המניות על רצונו להתחייב במס כאמור בסעיף קטן (א) או שלא שילם את המס המיוחד בשל הרווח הנוסף במועד האמור, יחויב במס על הרווח הנוסף במועד מכירתה של הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד המקרקעין שהעברתה אליו היתה פטורה ממס לפי סעיף 71, נוסף על המס החל על השבח כאמור בחוק זה.

(ג) שיעור המס שיחול על הרווח הנוסף הוא השיעור שהיה חל אילו היה הרווח הנוסף מתקבל כדיבידנד לפי סעיפים 125ב(1) או (2) או 126ב(ג) לפקודה, או בשיעור שהיה חל אילו היו רואים ברווח הנוסף רווחים ראויים לחלוקה לפי סעיף 94 לפקודה, לפי הענין.

(תיקון מס' 56)
תשס"ה-2005

(ד) נמכרה הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד מקרקעין כאמור בסעיף קטן (א) בפטור ממס, לא יחולו לגבי הרווח הנוסף פטור ממס, כולו או חלקו, או דחיית מס, למעט פטור ממס לפי סעיפים 60, 61, 64, 65, 67 עד 69 ו-71; חל פטור כאמור בסעיף קטן זה, יחולו הוראות סעיף קטן (ב) במכירת זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין בידי מי שקיבל אותה מהמוכר.

(ה) (1) היה למוכר כאמור בסעיף קטן (ב) הפסד במכירת זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין, רשאי המוכר לקזז הפסד כאמור בהתאם להוראות הפקודה או כנגד הרווח הנוסף, לפי בחירתו.

(2) היה הרווח הנוסף בסכום שלילי, יראוהו כניכוי שיותר במכירת זכות במקרקעין, לצורך הוראות חוק זה או כהפסד לצורך הוראות הפקודה; הוראות סעיף 33 לפקודה לא יחולו לענין הפסד כאמור בפסקה זו.

(ו) בסעיף זה –

"בעל מניות" – בעל הזכות באיגוד שקיבל זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין בפטור ממס לפי סעיף 71;

"המחיר המקורי של המניות" – המחיר המקורי של המניות בהפחתת המחיר המקורי של המניות כשהוא מוכפל ביחס שבין התמורה שהתקבלה במכירת המניות לפי סעיף 93(א)(3) לפקודה, אם היתה כזו, לבין הסכום המתקבל מצירוף התמורה שהתקבלה כאמור ושוויה של הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד המקרקעין, כפי שהיתה ביום שבו הוחל בפירוקו של האיגוד;

"מחיר מקורי", "תמורה" – כהגדרתם בסעיף 88 לפקודה;

"יתרת שווי רכישה מתואמת" – כהגדרתה בסעיף 47; לענין הגדרה זו, יראו את שווי הרכישה כפי שנקבע לפי סעיף 31;

"רווח נוסף" – ההפרש שבין יתרת שווי הרכישה המתואמת של הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד המקרקעין, לפי הענין, כפי שהיתה במועד שבו הוחל בפירוקו של האיגוד, כשהיא מתואמת ליום המכירה, לבין המחיר המקורי של המניות כשהוא מתואם ליום המכירה.

72. מכירת זכות במקרקעין על ידי -

רשות מקומית;

פטור לרשות הפתוח
וכו'



רשות הפתוח;

הקרן הקיימת לישראל;

הימנותא בע"מ, כל עוד היא בשליטה של הקרן הקיימת לישראל;

תהיה פטורה ממס.

72א. על אף האמור בכל דין, מכירת דירה בידי מי שהיה זכאי להטבות בשלה לפי פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959, למעט סעיף 1ג53 שבו, או לפי חוק מס הכנסה (עידוד להשכרת דירות) (הוראת שעה ותיקוני חוק), תשמ"א-1981, והכל בבנין שבנייתו נגמרה אחרי כ"ד בטבת תשמ"א (31 בדצמבר 1980), למעט לפי סעיף 2 שבו, לא יחול לגביה פטור ממס או דחיית מס.

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

72ב. (א) נמכרה בפטור ממס זכות במקרקעין לבעל זכות באיגוד אגב פירוק האיגוד, לפי הוראות סעיף 71, ולאחר מכן נמכרה הזכות במקרקעין והמוכר, הזכאי לפטור ממס במכירתה לפי הוראות פרק חמישי 1, ביקש פטור, יחויב המוכר, על אף הוראות הפרק האמור, במס כאמור בסעיף קטן (ב); לענין זה -

שלילת פטור לזכות במקרקעין שנתקבלה אגב פירוק איגוד (תיקון מס' 37) תשנ"ז-1997 (תיקון מס' 51) תשס"ב-2002

"מוכר" - מי שהיה בעל זכות באיגוד ורכש את הזכות במקרקעין אגב פירוק האיגוד, או מי שיום הרכישה שנקבע לגביו הוא יום הרכישה שהיה נקבע לבעל הזכות באיגוד אילו היה מוכר את הזכות במקרקעין;

"איגוד" - למעט איגוד שהיה איגוד מקרקעין במשך כל התקופה שמיום תחילת פעילותו או מיום ח' בטבת תשמ"ה (1 בינואר 1985), לפי המאוחר, ועד ליום פירוקו.

(א) נמכרה בפטור ממס זכות במקרקעין על ידי איגוד לבעל זכות באיגוד אגב פירוק האיגוד לפי הוראות סעיף 71, כאשר המקרקעין האמורים הגיעו לאיגוד בפטור ממס לפי חלק ה' 2 לפקודה, ולאחר מכן נמכרה הזכות במקרקעין, והמוכר הזכאי לפטור ממס במכירתה לפי הוראות פרק חמישי 1 ביקש פטור ממס, יחויב המוכר, על אף הוראות הפרק האמור, במס כאמור בסעיף קטן (ב); לענין זה, "מוכר" - כהגדרתו בסעיף קטן (א).

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

(ב) המס שבו יחויב המוכר לפי הוראות סעיף קטן (א) הוא המס שהיה חל במועד מכירת הזכות במקרקעין לבעל הזכות באיגוד אגב פירוק האיגוד, אילו המכירה היתה חייבת במס או המס שהיה חל לפי הפקודה, אילו הועברה זכות כאמור כדיבידנד מיד לפני תחילת הפירוק, לפי הגבוה מביניהם, והכל בתוספת הפרשי הצמדה וריבית, עד ליום התשלום בפועל.

פרק שישי 1: מס מכירה (בוטל)

(תיקון מס' 61) תשס"ח-2008

72ג. עד 72יא. (בוטלו).

(תיקון מס' 61) תשס"ח-2008

פרק שביעי: הצהרות ושומה

73. (א) המוכר זכות במקרקעין ימסור למנהל, בתוך 40 ימים מיום המכירה, הצהרה שבה יפרט את כל אלה:

הצהרות (תיקון מס' 70) תשע"א-2011

- (1) פרטי הזכות;
- (2) פרטי העסקה;
- (3) התמורה בעד מכירת הזכות ותאריך מכירתה;
- (4) התמורה בעד רכישת הזכות ותאריך רכישתה;
- (5) הניכויים והתוספות שהוא תובע לעניין חישוב השבח;
- (6) סכום המס המגיע ודרך חישובו;
- (7) זכאות לפטור או להנחה מהמס החל.

(ב) העושה פעולה באיגוד מקרקעין ימסור למנהל, בתוך 40 ימים מיום עשיית הפעולה, הצהרה שבה יפרט את כל אלה:

(תיקון מס' 70) תשע"א-2011

- (1) הפעולה שנעשתה;
- (2) תאריך עשיית הפעולה;



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

נוסח מלא ומעודכן

- (3) התמורה בעד הפעולה;
- (4) התמורה בעד רכישת הזכות באיגוד ותאריך רכישתה;
- (5) הניכויים והתוספות שהוא תובע לעניין חישוב השבח;
- (6) סכום המס המגיע ודרך חישובו;
- (7) זכאות לפטור מהמס החל;

להצהרה יצורף מאזן של איגוד המקרקעין לסוף השנה שלפני יום עשיית הפעולה, ככל שהאיגוד חייב בעריכתו.

(ג) הרוכש זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין ימסור למנהל, בתוך 40 ימים מיום הרכישה, הצהרה שבה יפרט את כל אלה:

(תיקון מס' 70)
תשע"א-2011

- (1) פרטי הזכות;
- (2) פרטי העסקה;
- (3) התמורה בעד הזכות;
- (4) סכום המס המגיע, אם מגיע, ודרך חישובו;
- (5) זכאות לפטור מהמס החל;

(6) פרטי כלל הזכויות במקרקעין וכלל הזכויות באיגודי מקרקעין שבידי האיגוד ושויים.

(ד) מוכר, עושה פעולה או רוכש כאמור, לפי העניין, שלא פירט בהצהרתו את כל הפרטים הנדרשים לפי סעיפים קטנים (א) עד (ג), לפי העניין, יראוהו, לעניין סעיף 82, כאילו לא הגיש הצהרה; הוראה זו לא תחול אם שוכנע המנהל כי הפרטים האמורים אינם מצויים בידיעת המצהיר; עושה פעולה שלא צירף להצהרתו מאזן של איגוד המקרקעין כאמור בסעיף קטן (ב), יראוהו, לעניין סעיף 82, כאילו לא הגיש הצהרה, זולת אם יגיש מאזן כאמור במועד אחר שהתיר לו המנהל או אם האיגוד הגיש מאזן כאמור לפי הוראות סעיף 75(א).

(תיקון מס' 70)
תשע"א-2011

(ד1) הוראות סעיפים קטנים (א) עד (3), (ג) עד (1) ו-(ד), יחולו על המדינה.

(תיקון מס' 70)
תשע"א-2011

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

(ו) כל אדם המחזיק בשמו הוא בשביל פלוני בזכות במקרקעין או בזכות באיגוד מקרקעין, וכן כל אדם המחזיק ביפוי כוח לרישום זכות במקרקעין על שם הקונה או לפקודתו, יודיע למנהל, על אף האמור בכל דין, על כל מכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד מקרקעין שכתוצאה ממנה הוא יחזיק באותה זכות או יפוי הכוח בשביל אדם אחר, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו ההודעה על אותה מכירה או פעולה, אלא אם אותה מכירה או פעולה אינן עשויות להיות חייבות במס לפי חוק זה; אין האמור בזה בא לגרוע מהחובה לפי סעיף קטן (א).

(ז) (בוטל).

(תיקון מס' 70)
תשע"א-2011

74. כל אדם הרוכש בשמו הוא בשביל פלוני זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין, יודיע למנהל, בטופס שקבע המנהל, תוך שלושים יום מיום הרכישה, כי רכש את הזכות בשמו הוא בשביל אחר, ומשיודיע כך יראו אותו כנאמן לענין סעיף 69.

הודעה על נאמנות
(תיקון מס' 69)
תשע"א-2011

75. (א) נעשתה פעולה באיגוד מקרקעין, ימסור האיגוד למנהל, יחד עם ההצהרה שעושה הפעולה או רוכש הזכות באיגוד חייב למסרה לפי סעיף 73(ב) או (ג) ונוסף עליה, הצהרה שבה יפרט את כל אלה:

הצהרות על ידי איגוד
או על ידי בעלי
הזכויות בו
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 70)
תשע"א-2011

- (1) זכויותיו במקרקעין וזכויותיו באיגוד מקרקעין אחר;
- (2) תיאור סוגי הזכויות באיגוד;

להודעה יצורף מאזן של האיגוד לסוף השנה שלפני יום עשיית הפעולה או יום רכישת הזכות באיגוד, לפי העניין, ככל שהאיגוד חייב בעריכתו.

(ב) (בוטל).

(תיקון מס' 70)
תשע"א-2011
(תיקון מס' 55)
תשס"ה-2005

(ג) היתה הקצאה באיגוד מקרקעין, כמשמעותה בהגדרה "פעולה באיגוד" שבסעיף 1,



ימסרו האיגוד ובעלי הזכויות בו, למנהל, בתוך 30 ימים מיום ההקצאה, הודעה על כך, בטופס שקבע המנהל לענין זה לפי הוראות סעיף 112.

75 א. נעשתה עסקה שיום המכירה שלה נקבע לפי הוראות סעיף 19(א3), ימסרו הצדדים למנהל, בתוך 30 ימים מהיום שהיה נקבע כיום המכירה אילולא היו חלות הוראות סעיף 19(א3), הודעה על ביצוע העסקה, בטופס שקבע המנהל.

הודעה על עסקה המותנית בתנאי עתידי (תיקון מס' 69) תשע"א-2011

76. חדל להתקיים במכירת זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד, תנאי הדוחה את מועד תשלום המס לפי סעיפים 51 או 52, יודיעו על כך הצדדים להסכם למנהל, תוך 14 יום מיום שחדל התנאי להתקיים.

מועד הודעה כשתנאי של פטור חדל להתקיים (תיקון מס' 8) תש"ס-1980

76 א. שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע כי הצהרות לפי סעיפים 73 עד 76, כולן או חלקן, יוגשו באופן מקוון, בדרך שיקבע, וכן חריגים להגשת ההצהרות כאמור, ורשאי הוא לקבוע בדרך האמורה מקרים שבהם מי שלא הגיש הצהרה באופן מקוון כפי שקבע יראו אותו כמי שלא הגיש הצהרה לענין ההוראות לפי חוק זה.

הגשת הצהרה באופן מקוון (תיקון מס' 76) תשע"ג-2013

77. שר האוצר רשאי בתקנות לפטור מחובת מסירת הצהרות לפי חוק זה, סוגי מכירות של זכויות במקרקעין או סוגי פעולות באיגוד מקרקעין, הפטורים ממס לפי חוק זה.

פטור מהצהרות בעסקאות מסוימות

78. (א) נמסרה למנהל הצהרת מוכר או עושה פעולה לפי סעיף 73(א) או (ב), יראו את ההצהרה כקביעת שבח בידי אותו אדם (להלן – שומה עצמית), והמנהל ישלח למוסר ההצהרה, בתוך 20 ימים מיום שנמסרה לו ההצהרה, הודעה בדבר סכום המס שמוסר ההצהרה חייב בו לפי ההצהרה; דין הודעה כאמור כדין שומה שנמסרה לגביה הודעת שומה לפי סעיף 86.

שומה במכירת זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד מקרקעין (תיקון מס' 70) תשע"א-2011

(ב) המנהל רשאי, בתוך שמונה חודשים מיום שנמסרה לו ההצהרה, לבדוק אותה ולעשות אחת מאלה:

(1) לאשר את השומה העצמית;

(2) אם יש לו טעמים סבירים להניח שההצהרה אינה נכונה – לקבוע לפי מיטב שפיטתו כאמור בסעיף 79א, את יום המכירה, שווי המכירה, יום הרכישה, שווי הרכישה, סכום השבח, התוספות, הפטורים המותרים מהשבח על פי כל דין והמס החל; שומה לפי פסקה זו יכול שתיעשה בהתאם להסכם שנערך עם המוכר או עושה הפעולה, לפי העניין;

(3) אם שוכנע שנפלה בשומה כאמור בפסקה (1) או (2) טעות חשבון – תקנה, ביזמתו או לבקשת המוכר או עושה הפעולה; תיקן המנהל כאמור שומה שאושרה לפי פסקה (1), יוסיפו לראות בה שומה עצמית.

(ג) הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב) יחולו, בשינויים המחויבים, גם על הצהרת רוכש זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין, לפי סעיף 73(ג).

79. (בוטל).

(תיקון מס' 70) תשע"א-2011

79 א. (א) נעשתה שומה לפי מיטב השפיטה לפי סעיף 78(ב) או (ג), יפרט המנהל, נוסף על הנימוקים לאי-אישור השומה העצמית, את הדרך שלפיה נעשתה השומה.

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

(ב) לא תיעשה שומה לפי מיטב השפיטה כאמור בסעיף קטן (א), בלי שניתנה למוכר, לעושה הפעולה או לרוכש, לפי העניין, הזדמנות סבירה להשמיע את טענותיו.

80. (בוטל).

(תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984

81. הוברר למנהל כי פעולה באיגוד שנמסרה עליה הודעה לפי סעיף 16(ג) או לפי סעיף 75(ג) היא פעולה באיגוד מקרקעין שחייבים עליה במס, יודיע על כך לעושה הפעולה ולמי שהוקנתה לו הזכות באיגוד באותה פעולה, ומי שנמסרה לו הודעה כאמור יהא חייב במסירת הצהרות למנהל כאמור בסעיפים 72ה, 73 ו-75 כאילו עשו את הפעולה ביום שנמסרה להם הודעת המנהל לפי סעיף זה.

הודעה על חיוב במס באיגוד (תיקון מס' 45) תשנ"ט-1999 (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

82. לא נמסרה למנהל הצהרת המוכר או עושה פעולה באיגוד, או הצהרת הרוכש והמנהל סבור שאדם פלוני חייב בתשלום מס, רשאי המנהל לדרוש את מסירת ההצהרה ומשלא נענה רשאי הוא

שומה כשלא נמסרה הצהרת המוכר או הרוכש (תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984 (תיקון מס' 70) תשע"א-2011



לקבוע לפי מיטב שפיטתו את יום המכירה, שווי המכירה, יום הרכישה, שווי הרכישה, סכום השבח ואת המס שאותו אדם חייב בו.

83. (בוטל).

(תיקון מס' 70)
תשע"א-2011

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

84. סבור המנהל כי עיסקה פלונית או פעולה פלונית באיגוד, המפחיתה או העלולה להפחית את סכום המס העשוי להשתלם על ידי אדם פלוני, או למנוע תשלום מס, היא מלאכותית או בדויה, או כי אחת ממטרותיה העיקריות של עסקה פלונית היא הימנעות ממס או הפחתת מס בלתי נאותה, רשאי הוא להתעלם מהן ולשום את המס המגיע לפי זה. הימנעות ממס או הפחתת מס, ניתן לראותן כבלתי נאותות אפילו אינן נוגדות את החוק.

85. (א) המנהל רשאי, בין ביוזמתו ובין לפי דרישת מי ששילם מס, לתקן שומה שנעשתה לפי סעיף 78(ב) או (ג) או לפי סעיף 82, תוך ארבע שנים מיום שאושרה כשומה עצמית או מיום שנקבעה שומה לפי מיטב השפיטה, לפי העניין, בכל אחד מהמקרים האלה:

תיקון שומה
(תיקון מס' 70)
תשע"א-2011

- (1) נתגלו עובדות חדשות העשויות, לבדן או ביחד עם החומר שהיה בידי המנהל, בעת עשיית השומה, לחייב במס או לשנות את סכום המס;
- (2) המוכר מסר הצהרה בלתי נכונה שהיה בה כדי לשנות את סכום המס או למנוע תשלום מס;
- (3) נתגלתה טעות בשומה.

(תיקון מס' 17)
תשמ"ז-1986
(תיקון מס' 70)
תשע"א-2011

(ב) הורשע מוכר זכות במקרקעין, עושה פעולה באיגוד מקרקעין, רוכש זכות במקרקעין או רוכש זכות באיגוד מקרקעין, בעבירה לפי סעיף 98, או הוטל עליו כופר כסף לפי סעיף 101, רשאי המנהל לפעול כאמור בסעיף קטן (א), בתוך התקופה המסתיימת בתום שנה מיום ההרשעה או מיום תשלום הכופר, לפי העניין, או עד תום התקופה הקבועה בסעיף קטן (א), לפי המאוחר.

85א. התקיימו התנאים המזכים בפטור ממס לפי חלק ה' לפקודה, לאחר שחלפו ארבע שנים מיום שאושרה כשומה עצמית או מיום שנקבעה שומה לפי מיטב השפיטה, לפי העניין, יתקן המנהל את השומה, על אף האמור בסעיף 85.

תיקון שומה בשינויי
מבנה
(תיקון מס' 55)
תשמ"ה-2005
(תיקון מס' 70)
תשע"א-2011

86. אישר המנהל שומה עצמית או שעשה שומה לפי פרק זה, ימסור לחייב בתשלום המס הודעת שומה, בה יפורטו הניכויים והתוספות שהותרו, שווי הרכישה, שווי המכירה, וסכום המס.

הודעות שומה
(תיקון מס' 70)
תשע"א-2011

פרק שמיני: השגה וערעור

87. (א) היה אדם חולק על השומה רשאי הוא לבקש מהמנהל, בהודעת השגה, בכתב, לחזור ולעיין ולשנות את השומה; בקשה כאמור תפרש את הנימוקים להשגה על השומה, את סכום המס הנובע מהם ואת דרך חישובו (להלן – סכום המס שאינו שנוי במחלוקת), ותוגש בתוך 30 ימים מיום שנמסרה לו הודעת השומה; הוכח להנחת דעתו של המנהל שהאדם החולק על השומה היה מנוע מלהגיש את הבקשה בתוך המועד האמור משום שנעדר מן הארץ או היה חולה או מכל סיבה סבירה אחרת, רשאי הוא להאריך את המועד ככל שנראה סביר לפי הנסיבות.

השגה
(תיקון מס' 70)
תשע"א-2011

(ב) לא הגיש אדם הצהרה לפי הוראות סעיף 73 והוצאה לו שומה לפי סעיף 82, יראו כהשגה על אותה שומה רק הצהרה מפורטת, כאמור בסעיף 73, שהגיש לגבי העסקה או הפעולה.

(ג) בא המשיג על השומה שנערכה לו לידי הסכם עם המנהל, תתקן השומה לפי זה ותמצא לו הודעה על המס שעליו לשלם.

(ד) המנהל ייתן למשיג את החלטתו המנומקת בכתב בתוך שמונה חודשים מיום שנמסרה לו הודעת ההשגה או בתוך 30 ימים מיום שאישר כי המשיג המציא את כל המסמכים והפרטים שנדרש להמציאם, לפי המאוחר; המנהל יהיה רשאי, מטעמים מיוחדים, להאריך את התקופה האמורה עד תום שנה מהיום שנמסרה לו הודעת ההשגה.

(ה) על אף האמור בסעיף קטן (ד), על השגה שהוגשה על שומה שהוצאה לפי סעיף 82, ייתן המנהל למשיג את החלטתו בתוך 12 חודשים מיום שקיבל את הצהרה המפורטת כאמור בסעיף קטן (ב).

(ו) לא נתן המנהל את החלטתו למשיג במהלך התקופה האמורה בסעיפים קטנים (ד) או



(ה), לפי העניין, לרבות תקופה שהוארכה, יראו את ההשגה כאילו התקבלה.
(ז) לא יחליט המנהל לדחות את ההשגה, כולה או חלקה, בלי שניתנה למשיג הזדמנות סבירה להשמיע את טענותיו.

87א. מי שערך את השומה לא יחליט בהשגה עליה.

החלטה בהשגה (תיקון מס' 41) תשנ"ה-1997

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

ערר

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

ועדת ערר (תיקון מס' 19) תשנ"ב-1992

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

(תיקון מס' 70) תשע"א-2011

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

(תיקון מס' 45) תשנ"ט-1999

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

ערעור לבית המשפט העליון (תיקון מס' 8) תש"ם-1980

פרק תשיעי: תשלום המס וגבייתו

90א. חייב במס שקיבל הודעה בדבר סכום המס שהוא חייב בו לפי סעיף 78(א), ישלם את המס המגיע ממנו בתוך 60 ימים מיום המכירה או מיום הפעולה באיגוד המקרקעין, לפי העניין, ואם חלים על המכירה סעיפים 51 או 52 – במועד למסירת ההודעה לפי סעיף 76.

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

91. (א) נמסרה לאדם הודעת שומה לפי סעיף 86, חייב הוא, בתוך 15 ימים מיום מסירת הודעת השומה, לשלם את יתרת המס המגיעה ממנו לפיה; הגיש השגה לפי סעיף 87 – ישלם את סכום המס שאינו שנוי במחלוקת בתוך 30 ימים מיום מסירת ההודעה כאמור.

תשלום יתרת מס על פי שומה (תיקון מס' 8) תש"ם-1980 (תיקון מס' 70) תשנ"א-2011 (תיקון מס' 70) תשע"א-2011

(ב) נמסרה לאדם החלטה בהשגה לפי סעיף 87, ישלם את סכום המס המגיע ממנו לפיה בתוך 15 ימים מיום שנמסרה לו ההחלטה; הגיש ערר לפי סעיף 88 – ישלם את סכום המס שאינו שנוי במחלוקת בתוך 30 ימים מיום שנמסרה לו ההחלטה.

(1) ניתנה החלטה של ועדת ערר לפי סעיף 89, ישולם סכום המס המגיע לפי החלטה בתוך 45 ימים מיום שניתנה, זולת אם קבע בית המשפט העליון אחרת.

(תיקון מס' 70) תשע"א-2011

(2) ניתן פסק דין של בית המשפט העליון בערעור לפי סעיף 90, ישולם סכום המס המגיע לפי פסק הדין בתוך 15 ימים מיום שניתן.

(תיקון מס' 70) תשע"א-2011

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

91א. המנהל רשאי, אם ראה סיבה מספקת לכך, לדחות את המועד לתשלום המס, כולו או מקצתו, לתקופה שימצא לנכון, ובלבד שהחייב במס ישלם על תקופת הדחיה הפרשי הצמדה וריבית.

ריבית על דחיית מועד תשלום (תיקון מס' 37) תשנ"ו-1997

92. (א) על גביית המס וכן על גביית הפרשי הצמדה וריבית וקנסות לפי פרק זה, תחול פקודת המסים (גבייה).

גביית המס (תיקון מס' 8) תש"ם-1980 (תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984 (תיקון מס' 79) תשע"ד-2014



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

נוסח מלא ומעודכן

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

(תיקון מס' 79)
תשע"ד-2014

(1) הרכב חונה סמוך לחצריו של החייב;

(2) אם הרכב אינו חונה סמוך לחצריו של החייב – מתקיימים תנאים אלה:

(א) לעיקול קדם עיקול ברישום של הרכב במשרד הרישוי והומצאה לחייב הודעה על כך; לעניין המצאה כאמור יחולו הוראות סעיף 12ב לפקודת המסים (גבייה);

(ב) המנהל עשה מאמץ ממשי להודיע, סמוך לפני העיקול, לחייב, ואם הוא תאגיד – למי שנוהג דרך קבע ברכב, לבא כוחו של החייב או למשרד הרישום של התאגיד, על הכוונה לעקל את הרכב;

(ג) הרכב אינו רשום כרכב של נכה על פי הרישום במשרד הרישוי.

93. במכירת זכות במקרקעין או זכות באיגוד שלא על ידי המוכר לשם פרעון משכנתה, שעבוד אחר או לפי פסק-דין וכן במכירה בהליכי הוצאה לפועל, ישולם המס מתוך תמורת המכירה, לפני העברתה לשימוש לכל מטרה שהיא, לרבות המטרה שלשמה נמכרה אותה זכות, אך לא לפני פרעון תשלומים לעובדים במידה שהם מסוג התשלומים שיש להם דין קדימה על פי סעיף 220א(1) לפקודת החברות או סעיף 33(2) לפקודת פשיטת הרגל, 1936.

גביית המס במכירה
תאונס

94. (א) על סכומי מס, לרבות סכום מס שאינו שנוי במחלוקת, שלא שולמו בתוך 60 ימים מיום המכירה או מיום הפעולה באיגוד המקרקעין, לפי העניין, ייוספו, החל ביום שלאחר תום התקופה האמורה עד יום התשלום, הפרשי הצמדה וריבית, גם אם חלים על המכירה או על הפעולה סעיפים 5(ב), 51 או 52.

ריבית בשל פיגור
בתשלום
(תיקון מס' 8)
תש"ס-1980
(תיקון מס' 70)
תשע"א-2011

(ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו לגבי התקופה שעד המועד שנקבע בסעיף 91א(א) לתשלום המס, אם ההפרש שבין סכום המס שנקבע בשומה לפי סעיף 78(ב) לבין סכום המס ששולם לפי ההודעה בדבר סכום המס שאדם חייב בו לפי סעיף 78א(א), אינו עולה על 10%.

(תיקון מס' 70)
תשע"א-2011

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

(תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984

(ד) (בוטל).

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

(ה) המועד לתשלום הפרשי ההצמדה והריבית על פי סעיף קטן (א) הוא –

(1) לגבי הריבית שנצברה עד המועד שנקבע בסעיף 91 לתשלום המס – במועד לתשלום המס;

(2) לגבי הריבית שנצברה לאחר המועד האמור בפסקה (1) – בתום ארבעה עשר ימים מהיום האחרון של כל תקופת פיגור של ארבעה עשר ימים.

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

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

(1) בסעיפים 73 ו-76 – 250 שקלים חדשים;

(2) בסעיפים 74 ו-75 – 200 שקלים חדשים;

הסכומים האמורים יתואמו אחת לשנה, ב-16 לינואר, לפי שיעור עליית המדד שפורסם בחודש ינואר של אותה שנה לעומת המדד שפורסם בחודש ינואר 2011; הסכומים שתואמו כאמור יעוגלו לסכום הקרוב שהוא מכפלה של 10 שקלים חדשים.

(ב) המנהל רשאי, אם הוכח להנחת דעתו כי האיחור היה מנסיבות מוצדקות, לפטור אותו מתשלום הקנס לפי סעיף קטן (א), כולו או חלקו.

94ב¹¹. (א) סכום שחייבים לשלמו על פי חוק זה ולא שולם במועדו, יוסף עליו קנס של 1/2% לכל שבוע של פיגור ובלבד שלא יוטל קנס לפי סעיף זה על אי-תשלום מס בשל תקופה שחייבים

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

¹¹ ר' חוק המסים (קנס פיגורים), תשמ"א-1980 לעניין גובה הקנס וכן לעניין סמכות המנהל.



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

סמכות המנהל לפטור מתשלום קנס (תיקון מס' 8) תש"ס-1980 (תיקון מס' 70) תשע"א-2011

זקיפת תשלומים (תיקון מס' 14) תשמ"ד-1984

(תיקון מס' 76) תשע"ג-2013

94ד. (א) אדם ששילם סכום כלשהו על חשבון חוב מס, ייזקף כנגד כל סוג חיוב שבאותו חוב מס, חלק יחסי מהסכום ששילם כיחס חלקו של הסכום שבאותו סוג לסך כל חוב המס; לענין זה –

- (1) דין מס שנוכה במקור לפי סעיף 164 לפקודה ולא קוּוּז לפי סעיף 177 לפקודה, דין החזר מס שקוּוּז על פי חוק קיזוז מסים, תש"ס-1980, כנגד חוב מס, ודין סכום שנגבה על פי פקודת המסים (גביה) או בדרך אחרת – כדין סכום ששילם אדם;
- (2) "חוב מס" – סך כל הסכומים מכל סוגי החיוב שחייב אדם עקב מכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד מקרקעין;
- (3) "סוגי חיוב" – כל אחד מאלה: מס שבח, מס רכישה, הפרשי הצמדה וריבית.

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

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

95. (א) במכירה או בפעולה באיגוד שלגביהן שולם מס על פי סעיף 16 ונקבע לגבי גרעון העולה על 50% מהמס המגיע במכירה או בפעולה כאמור, ולמנהל יש טעמים סבירים להאמין כי הגרעון לא היה מתהווה אילו לא התרשל המוכר או עושה הפעולה ללא הצדק סביר בהצהרה שמסר על פי סעיף 72 או על פי הפרק השביעי או באי מסירת הצהרה כאמור, ייוסף לסכום המס המגיע על המכירה, קנס השווה ל-15% מסכום הגרעון.

(ב) היו למנהל טעמים סבירים להאמין כי הגרעון כאמור בסעיף קטן (א) נוצר במזיד ומתוך כוונה להתחמק מתשלום המס, ייוסף לסכום המס קנס השווה ל-30% מסכום הגרעון.

(ב1) נישום שלגביו נקבע גירעון בסכום העולה על 500 אלף שקלים חדשים לשנה, והגירעון האמור עולה על 50% מהמס שהנישום חייב בו, רשאי המנהל להטיל עליו קנס בשיעור של 30% מסכום הגירעון אם הגירעון נובע בשל אחד או יותר מאלה:

(תיקון מס' 76) תשע"ג-2013

(1) הנישום לא דיווח על פעולה שנקבעה לפי סעיף 131(ז) לפקודה כפעולה החייבת בדיווח;

(2) הנישום פעל בעניין מסוים בניגוד להחלטת מיסוי כהגדרתה בסעיף 158ב לפקודה, מפורשת ומנומקת שניתנה לו באותו עניין בשלוש השנים שקדמו להגשת הצהרה לפי הפרק השביעי, ולא דיווח, בטופס שקבע המנהל, על כך שפעל בניגוד להחלטת המיסוי באותו עניין;

(3) תכנון מס שנקבע לגביו בשומה סופית כי הוא מהווה עסקה מלאכותית, ובלבד שהנישום לא דיווח עליה, או עסקה בדויה, לפי סעיף 84.

(2) הוטל קנס כאמור בסעיף קטן (ב1), לא יוטל בשל אותו גירעון קנס לפי סעיפים קטנים (א) או (ב).

(תיקון מס' 76) תשע"ג-2013

(3) הוגש כתב אישום נגד הנישום בשל אחת העילות המנויות בסעיפים קטנים (א) עד (ב1), לא יחויב בשל אותו מעשה בקנס על הגירעון, ואם שילם קנס על הגירעון – יוחזר לו סכום הקנס ששילם, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כהגדרתם בסעיף 159א(א) לפקודה מיום תשלומו עד יום החזרתו.

(תיקון מס' 76) תשע"ג-2013

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

(תיקון מס' 45) תשנ"ט-1999

(ג1) על קנס שהוטל לפי סעיפים קטנים (א) או (ב), ייוספו הפרשי הצמדה וריבית מתום 15 ימים מהיום שבו נמסרה הודעה על הטלתו של הקנס, עד מועד תשלום הקנס, ויראו את הקנס כסוג חיוב לעניין סעיף 94ד.

(תיקון מס' 70) תשע"א-2011



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

95א. (א) בסעיף זה, "חוב מס סופי" – חוב מס כמשמעותו בסעיף 94ד שאין לגביו עוד זכות להשגה, לערר או לערער.

(ב) היה לאדם חוב מס סופי, ולאחר מכן העביר את נכסיו למי שיש לו עמו יחסים מיוחדים בלא תמורה או בתמורה חלקית, או העבירם לאחר בלא תמורה, ולא נותרו לו אמצעים בישראל לסילוק חובו האמור, אפשר לגבות את חוב המס הסופי –

(1) אם המעביר הוא איגוד – ממי שקיבל את הנכסים מאותו איגוד בנסיבות האמורות;

(2) אם המעביר הוא יחיד – ממי שקיבל את הנכסים מאותו יחיד בנסיבות האמורות, כל עוד לא חלפו שלוש שנים מתום השנה שבה הועברו הנכסים כאמור, או מתום השנה שבה היה חוב המס לסופי, לפי המאוחר.

(ג) לא ייגבה ממי שקיבל את הנכסים כאמור בסעיף קטן (א) יותר משווי הנכסים שקיבל בלא תמורה או מההפרש שבין התמורה החלקית ששילם לבין שווי הנכסים, לפי העניין, ואם שילם מס בקשר להעברת הנכסים או הפעילות כאמור – לא יותר מהשווי או מההפרש כאמור, פחות סכום המס ששילם.

(ד) על גביית סכומים לפי סעיף זה תחול פקודת המסים (גבייה).

(ה) החליט המנהל לפעול לפי סעיף זה, יודיע על כך למעביר ולנעבר; על החלטת המנהל אפשר להשיג לפני המנהל, בתוך 21 ימים מיום שנמסרה; על החלטת המנהל בהשגה אפשר לערר, בתוך 30 ימים מיום שנמסרה, לפני ועדת הערר כמשמעותה בסעיף 89.

95ב. הסמכויות הנתונות לרשם לענייני המרכז לפי סעיף 194ב לפקודה, יהיו נתונות לו גם לעניין חוב מס לפי חוק זה שהחלו הליכים לגבייתו לפי פקודת המסים (גבייה), וההוראות לפי אותו סעיף יחולו לעניין זה, בשינויים המחויבים.

פרק עשירי: סמכויות

96. המנהל או מי שהורשה לכך על ידי רשאי לצורך ביצוע חוק זה –

(1) לדרוש מכל אדם, שהמנהל סבור שיש בידו מסמכים, שימסור לו תוך זמן שייקבע בדרישה, כל הסכם, תעודת קנין, 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. שר המשטרה רשאי להסמיך אנשים העובדים בכיצוע 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), וסעיפים 3 ו-4 לפקודה האמורה יחולו על הודעה שרשם כאמור;

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

פרק אחד עשר: עבירות וענשים

98. (א) קונה, מוכר, עושה הפעולה באיגוד או הרוכש זכות באיגוד שלא מסרו – בלא סיבה מספקת – דבר שהם חייבים במסירתו לפי חוק זה, או לא מילאו אחרי דרישה מאת מי שהוסמך לפעול לפי חוק זה, או לא מילאו אחרי הוראות סעיפים 72ח, 73א, (ב) ו-(ג), דינם – מאסר שנה או קנס כאמור בסעיף 61א(2) לחוק העונשין, התשל"ז-1977 (בפרק זה – חוק העונשין) או קנס שהוא פי שניים מסכום המס שלא שולם בגלל אותה עבירה, הכל לפי הסכום הגבוה יותר.

גביית מס בנסיבות מיוחדות (תיקון מס' 69) תשע"א-2011

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

סמכות לדרוש מסמכים וידיעות ולהיכנס

חקירות וחיפושים

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



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

נוסח מלא ומעודכן

(ב) מי שלא חל עליו סעיף קטן (א) ולא מסר – בלא סיבה מספקת – דבר שהוא חייב במסירתו לפי חוק זה, או לא מילא אחרי דרישה מאת מי שהוסמך לפעול לפי חוק זה, דינו – מאסר ששה חדשים או קנס כאמור בסעיף 61(א)(1) לחוק העונשין.

(תיקון מס' 52)
תשס"ג-2003

(ב1) מי שהשמיד או הסתיר מסמכים שיש להם ערך לענין חישוב השומה, דינו – מאסר שנה או קנס כאמור בסעיף 61(א)(2) לחוק העונשין.

(תיקון מס' 52)
תשס"ג-2003

(ג) מי שמסר הצהרה, ידיעה או הודעה ביודעין שאינה נכונה, דינו – מאסר שנתיים או קנס כאמור בסעיף 61(א)(3) לחוק העונשין, או קנס שהוא פי שלושה מסכום המס שלא שולם בגלל אותה עבירה, הכל לפי הסכום הגבוה יותר.

(תיקון מס' 52)
תשס"ג-2003

(ג1) מי שסייע לאחר לערוך הצהרה, ידיעה או הודעה לצורך חוק זה, ביודעו שאינן נכונות, או שהתייצב כמיופה כוח של אחד ומסר הצהרה, ידיעה או הודעה כאמור, ביודעו שאינן נכונות, דינו – כמי שמסר את ההצהרה, הידיעה או ההודעה בניגוד לסעיף קטן (ג).

(תיקון מס' 52)
תשס"ג-2003

(ג2) אדם אשר במטרה להתחמק ממס או לעזור לאחר להתחמק ממס, עבר אחת העבירות המנויות להלן, דינו – מאסר שבע שנים או קנס כאמור בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין, ופי שניים מסכום המס שהעלים או שהתכוון להעלים או שעזר להעלים או שני העונשים כאחד:

(תיקון מס' 52)
תשס"ג-2003

- (1) מסר בהצהרה על פי חוק זה, אמרה או תרשומת כוזבת;
- (2) השיב תשובה כוזבת בעל פה או בכתב, על שאלה שנשאלה, או על דרישת ידיעות שנערכה על פי חוק זה;
- (3) הכין או קיים, או הרשה להכין או הרשה לקיים הצהרה כוזבת או חוזה כוזב או רשומות אחרות כוזבות, או שזייף או הרשה לזייף הצהרה או חוזה או רשומות;
- (4) השתמש בכל מרמה, ערמה או תחבולה, או הרשה להשתמש בהן.

(ד) מי שהפריע לאדם שהוסמך לפעול לפי חוק זה לבצע את סמכויותיו או מנע זאת ממנו, דינו – מאסר שנתיים או קנס כאמור בסעיף 61(א)(3) לחוק העונשין.

(תיקון מס' 52)
תשס"ג-2003

98א. לא ישלם חבר בני אדם, במישרין או בעקיפין, קנס או כופר כסף שהוטל על זולתו בשל עבירה לפי סעיף 98; העובר על הוראה של סעיף זה, דינו – קנס פי שלושה מסכום הקנס או הכופר ששולם; לענין זה, "חבר בני אדם" – למעט חבר בני אדם שחבריו חייבים להעמיד לרשותו את מלוא כוח עבודתם ולהעביר לו את נכסיהם.

תשלום קנס או כופר שהוטל על הזולת (תיקון מס' 21)
תשנ"ב-1992

99. נעברה עבירה לפי סעיף 98 או 98א על ידי תאגיד, אשם בעבירה גם כל מי שבעת ביצוע העבירה היה חבר מינהלה פעיל, מנהל, מזכיר, נאמן, בא-כוח, או חשב ראשי או חשב יחידי של אותו תאגיד, אם לא הוכיח שתי אלה:

עבירות על ידי תאגיד (תיקון מס' 21)
תשנ"ב-1992

- (1) העבירה נעברה שלא בידיעתו;
- (2) הוא נקט כל האמצעים הנאותים לשמירתן של הוראות חוק זה.

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

חבות לתשלום המס

101. נוכח המנהל כי אדם עבר על הוראה מהוראות חוק זה, רשאי הוא, בהסכמתו של האדם, לקחת מידו כופר כסף, שלא יעלה על הקנס הגבוה ביותר שמוותר להטילו בשל אותה עבירה; הואשם האדם בפלילים, אין לקבל כופר כל עוד לא ציווה היועץ המשפטי לממשלה על הפסקת ההליכים.

כופר כסף

פרק שנים-עשר: הוראות שונות

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

החזרת מס בביטול מכירה

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

החזרת מס שנגבה בטעות

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

הפרשי הצמדה וריבית על החזר (תיקון מס' 15)
תשמ"ד-1984

103ב. שר האוצר רשאי לקבוע כללים למתן פטור ממס או החזר מס, כולו או מקצתו, לאדם

סמכות להחזיר מס לתושב חוק (תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002



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

נוסח מלא ומעודכן

שאינו תושב ישראל, אם סכום המס שאותו אדם שילם בישראל או חייב בו בישראל, לפי הענין, עולה על הסכום שמותר לו בארץ מושבו הקבוע כזיכוי מהמס שחל באותה ארץ על אותה הכנסה או מכירה.

זיכוי ממס שבח במס עזבון

104. מס עזבון החל על עזבון שנכללה בו זכות במקרקעין או זכות באיגוד שמכירתה או שפעולה בה לפי הענין, נתחייבו במס שבח, יזוכה בסכום ששולם כמס שבח בשל אותה מכירה או פעולה.

שמירת סוד

105. (א) לא יגלה אדם כל ידיעה שהגיעה אליו בתוקף תפקידו לפי חוק זה אלא אם נדרש לגלותה על ידי בית המשפט, לצורך ביצוע חוק זה או לצורך ביצועו של חוק מס אחר המשתלם לאוצר המדינה או בקשר עם תביעה פלילית על עבירה על חוק זה, או על ידי מי ששר האוצר¹² התיר לגלותה לו.

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

מאגר מידע (תיקון מס' 43) תשנ"ט-1998

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

הסכמה על ידי חברות שיכון

106. 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.

הארכת מועד (תיקון מס' 34) תשנ"ז-1997

107. (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.

פגמים וליקויים

108. הודעה שניתנה או כל פעולה אחרת שנעשתה לפי חוק זה, לא ייגרע תקפן בגלל פגם בצורה או בגלל טעות, ליקוי או השמטה שאין בהם כדי לפגוע בעיקר או להטעות.

מסירת הודעות

109. מותר למסור הודעה וכל מסמך אחר לפי חוק זה לאדם, בין לידו ובין בדואר רשום לפי מען בית מגוריו או בית עסקו, הידוע לאחרונה, בכפוף להוראות בדבר סדרי דין בבתי המשפט.

ייצוג נישום בידי רואה חשבון (תיקון מס' 53) תשס"ד-2004 (תיקון מס' 54) תשס"ה-2005

109א. (א) רואה חשבון או יועץ מס מייצג רשאי לייצג נישום בהליכים המתנהלים בפני המנהל או עובדי משרדו לפי סעיף 87, בכל הקשור לחישוב המס בלבד, בהתקיים כל אלה:

- (1) מכירת הזכות במקרקעין או מכירת הזכות באיגוד המקרקעין אינה פטורה ממס;
- (2) הנישום חייב בהגשת דוח שנתי לפקיד השומה לפי סעיף 131(א) לפקודה.

(ב) הוראת סעיף קטן (א) אינה באה לפגוע בזכותו של עורך דין על פי חוק לשכת עורכי הדין, התשכ"א-1961.

(ג) לענין סעיף זה -

(תיקון מס' 54) תשס"ה-2005

"רואה חשבון" - כהגדרתו בחוק רואי חשבון, התשט"ו-1955;

"יועץ מס מייצג" - כהגדרתו בחוק הסדרת העיסוק בייצוג על ידי יועצי מס, התשס"ה-2005.

¹² סמכותו הואצלה למנהל רשות המסים בי"פ תשס"ה מס' 5418 מיום 21.7.2005 עמ' 3497.



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

סדרי דין ואגרות בועדות ערר (תיקון מס' 47) תשס"א-2000 (תיקון מס' 47) תשס"א-2000 אצילת סמכויות (תיקון מס' 70) תשע"א-2011

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

111. המנהל רשאי לאצול מתפקידו ומסמכויותיו לפי חוק זה לאדם אחר בדרך כלל ואם לענין מסויים או לאזור מסויים, למעט הסמכות להאריך את התקופה לפי סעיף 87(ד), הסמכות להטיל קנס גרעון לפי סעיף 95 והסמכות לקבל כופר כסף לפי סעיף 101.

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

טפסים

(ב) טפסים שנקבעו אין חובה לפרסמם ברשומות.

113. בטלים -

ביטולים

(1) חוק מס שבח מקרקעים, תש"ט-1949;

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

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

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

אי-מתן ניכויים לפי פקודת מס הכנסה

115. (א) שר האוצר ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות בכל ענין הנוגע לביצועו, לרבות הנסיבות בהן מותר לבקש עשיית שומה לפי חוק זה לגבי עסקה שעדיין לא נסתיימה, תקפה של שומה כאמור, והאגרות שיש לשלם בעד עשייתה; כן רשאי שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת, לקבוע אגרות ותשלומים אחרים שיש לשלם בעד פעולות ושירותים שנותן המנהל לצורך ביצוע הוראות חוק זה.

ביצוע ותקנות (תיקון מס' 18ב) תש"ן-1990 (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(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 יוספו לשווי המכירה כשהם מתואמים מתום שנת המס שבה הופחתו ועד מועד המכירה.

(תיקון מס' 18ב) תש"ן-1990

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

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

(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.

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

פרק שלושה עשר: תחילה והוראות מעבר

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

תחילה

117. (א) תוך שנה מיום תחילתו של חוק זה, תהיה העברת זכות במקרקעין בדרך רישום משמו של איגוד לשמות בעלי הזכויות באותו איגוד, בהתאם לזכויותיהם באיגוד ביום תחילתו של חוק זה, לרבות בדרך רישום לפי חוק בתים משותפים, תשכ"א-1961 [נוסח משולב], פטורה ממס ומאגרת העברת מקרקעין, וכן מתוספת האגרה לפי חוק הרשויות המקומיות (אגרת העברת מקרקעין), תשי"ט-1959.

רישום זכות במקרקעין של איגוד על שם בעליו

(ב) שווי הרכישה של זכות במקרקעין שנתקבלה - עקב רישומה לפי סעיף קטן (א), יהיה השווי שהיה נקבע אילו היה בעל הזכות במקרקעין חייב במס על פעולה באיגוד בקשר עם הזכות באיגוד שתמורתה נתקבלו המקרקעין - אלמלא נעשה הרישום על פי סעיף קטן (א), ובלבד שאם בעל הזכות באיגוד היה בעל הזכות במקרקעין לפני מכירתה לאיגוד, יהיה תאריך רכישתה התאריך שבו רכש את הזכות במקרקעין.

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

הצהרות על ידי איגוד מקרקעין



חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963
נוסח מלא ומעודכן

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. כל אדם המחזיק על שמו בשביל פלוני זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין, יודיע למנהל, על אף האמור בכל דין, תוך שלושה חדשים מיום תחילתו של חוק זה, על כל זכות שהוא מחזיק כאמור ואת שמו של האדם שבשבילו הוא מחזיק, וכן את המועד בו רכש את הזכות האמורה בשביל הנהנה.

הצהרות על ידי נאמנים

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

הוראות מעבר

(ב) מי שהוטלה עליו חובה לפי חוק זה - מיום תחילתו ועד יום פרסומו ברשומות - לעשות דבר תוך זמן קצוב, יהא חייב לעשותו תוך שלושים יום מיום פרסומו של חוק זה ברשומות.

(ג) המחזיק ביפוי כוח שעל נתינתו היו חייבים במס לפי חוק זה או שהיו חייבים להפקידו אצל המנהל על פי הוראות סעיף 16(ב) - לו ניתן לאחר תחילתו של חוק זה - יפקידו, תוך שלושים יום מיום פרסום חוק זה ברשומות, במקום שייקבע.

(ד) כדי להסיר ספק נאמר בזה, כי הוראות סעיף 76 לחוק יחולו על מכירות של זכות במקרקעין או פעולות באיגוד מקרקעין שנעשו לפני תחילתו של חוק זה, ואשר אילו נעשו אחרי תחילתו היו פטורות ממס על פי הוראות הסעיפים 51 או 52.

פנחס ספיר
שר האוצר

לוי אשכול
ראש הממשלה

שניאור זלמן שזר
נשיא המדינה

[הודעה למנויים על עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, תיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן](#)

[הודעה למנויים על עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, תיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן](#)