

101. דינה של אגודה שיתופית חקלאית שהתאגדה לפני יום התחילה ולא תבעה מפקיד השומה שדינה יהיה כדין שותפות לפי סעיף 62 לפקודת מס הכנסה, יהיה כדין שותפות החל בשנת המס 2016, אם ביקשה זאת מפקיד השומה בתוך שלושה חודשים מיום התחילה, ובלבד שהתקבלה על כך החלטה באסיפה הכללית של האגודה, בהתאם לתקנותיה וניתנה לה הסכמתם בכתב של רוב חברי האגודה, והוראות סעיף 62(ב) ו-(ג) לפקודה, כנוסחו בסעיף 98(9) לחוק זה יחולו.

סימן ד' – מס ריבוי דירות

סימן משנה א': פרשנות

הגדרות

102. בסימן זה –

"איגוד מעטים" – איגוד שחמישה בני אדם או פחות מזה, יחד, שולטים שליטה ישירה או עקיפה בענייניו, או יכולים לשלוט, או זכאים לרכוש שליטה כאמור, ובפרט – אך בלי לגרוע מן הכלל האמור – כשהם, ביחד, מחזיקים ברוב הזכויות באיגוד; ולעניין זה, ייחשבו לאדם אחד אדם וקרובו, אדם ובא כוחו, וכן שותפים בשותפות; "ארנונה" – ארנונה כללית כמשמעותה בסעיף 8 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992⁷⁸;

ד ב ר י ה ס ב ר

סימן ד' – כללי

בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בתקופה שבין ינואר 2008 לבין אפריל 2016, עלו מחירי הדירות בישראל בשיעור ממוצע של 110%.

עליית המחירים המתוארת נובעת בעיקר מעודף בביקוש לדירות לעומת היצע הדירות הקיים. עליית המחירים קשורה גם בקשר הדוק למגמות של ירידה בשיעור הריבית במשק והעדר מסלולי חיסכון והשקעה אטרקטיביים בשוק ההון, שמעודדות השקעה בנכסים פיסיים. ואכן, בשנים האחרונות חל גידול במספר האנשים המחזיקים בדירת מגורים נוספות לצורכי השקעה. גם לתופעה זו השפעה על העלייה ברמת מחירי הדירות במשק.

כדי להתמודד עם העלייה במחירי הדירות, מוצע להטיל מס על מי שהוא בעלים של שלוש דירות או יותר (להלן – מס ריבוי דירות). המס נועד בעיקרו לתמרץ את מי שמחזיק בכמה דירות לשם השקעה, למכור דירות אלה או את חלקן ובכך לצמצם את ההחצנות השליליות הנובעות מאחזקה של כמה דירות בידי בעלים אחד. בכך יוגדל היצע הדירות בשוק המשני באופן שיתמוך בירידה של רמת מחירי הדירות. בחישוב גובה המס מוצע להתחשב בערך המקורב של דירה לפי אזור, וזאת מאחר שחישוב המס באופן הזה, יוביל להכוונת התנהגות יעילה יותר.

לפי המוצע, שיעור המס יעמוד על 1% מערך מקורב של דירת מגורים באזור שבו נמצאת הדירה. הערך האמור יחושב על פי נוסחה סטטיסטית המביאה בחשבון את גודל הדירה, המדר חברתי-כלכלי ומדד הפריפריאליות שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לגבי לאזור שבו נמצאת הדירה, בהתאם לנוסחה שבתוספת לסימן

זה, שתובא להלן. מאחר שהמדדים המשמשים בנוסחה עשויים להתעדכן ולהשתנות לאורך זמן וכך גם השפעתם האפשרית על הערך האזורי המקורב של דירה, מוצע לקבוע את הנוסחה בתוספת לסימן זה, ולהקנות לשר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, סמכות לתקן את הנוסחה, בצו, ובלבד שבהפעלת סמכות זו, יובא בחשבון הערך המקורב של דירת המגורים באזור שבו נמצאת הדירה לפי אומדנים סטטיסטיים.

עוד מוצע, בסימן זה, לקבוע הוראות לעניין גביית המס, שומתו, תשלומו, עונשין וכן הוראות נוספות, כמפורט להלן.

סעיפים בסעיף 102, מוצע להגדיר שורה של מונחים אשר 102 ו-103 יישמשו לצורך סימן זה, ובכלל זה המונחים שיפורטו להלן.

להגדרה "איגוד מעטים" – הצעת החוק מתייחסת לדירות שהן בבעלות יחיד, גם אם הוא מחזיק בהן באמצעות איגוד מעטים. מוצע להגדיר "איגוד מעטים" כאיגוד שחמישה בני אדם, או פחות מכך, שולטים בענייניו, במישרין או בעקיפין, או שהם זכאים למרב הזכויות בו (לפי הגדרה שתפורט להלן). ההגדרה המוצעת מתבססת על ההגדרה למונח "חברת מעטים" שקבועה בסעיף 76 לפקודת מס הכנסה, אך לפי ההגדרה המוצעת בסימן זה, נכללים בה גם תאגידים שאינם חברות דוגמת שותפות או אגודה שיתופית.

להגדרה "ארנונה" – מוצע להגדיר ארנונה מכיוון שהנתון בדבר שטח הדירה שבו ייעשה שימוש לצורך חישוב סכום המס יהיה לפי המפורט בחיובי הארנונה.

להגדרה "בעל" או "בעלות" לעניין דירת מגורים – מוצע

⁷⁸ ס"ח התשנ"ג, עמ' 10.

“בעל” או “בעלות”, לעניין דירת מגורים – מי שיש לו זכות במקרקעין בדירת מגורים; ואולם לעניין דירת מגורים הנמצאת באזור כהגדרתו בסעיף 16א(א) לחוק מיסוי מקרקעין – ובלבד שהוא אזרח ישראל כהגדרתו באותו סעיף;

“דירה חייבת” – דירת מגורים שחייב במס נדרש לשלם בעדה מס ריבוי דירות;

“דירת מגורים” – דירה או חלק ממנה העולה על שליש, שבנייתה הושלמה, הנמצאת בישראל או באזור כהגדרתו בסעיף 16א(א) לחוק מיסוי מקרקעין, והיא מיועדת למגורים לפי טיבה או לפי התכנית החלה עליה לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ”ה-1965⁷⁹, או משמשת למגורים;

“זכות באיגוד” – כל אחת מאלה: הזכות לקבלת נכסי האיגוד בעת פירוק, הזכות לקבל רווחים והזכות למנות מנהלים;

“החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה” – דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע”מ, שהוקמה מכוח החלטת הממשלה מס’ 770 מיום ה’ בחשוון התשע”ד (9 באוקטובר 2013);

“חוק מיסוי מקרקעין” – חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ”ג-1963⁸⁰;

“חייב במס” – יחיד שהוא בעלים של שלוש דירות מגורים או יותר;

“מדד מחירי הדירות” – מדד מחירי הדירות שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

“מס”, “מס ריבוי דירות” – מס המוטל לפי סימן זה;

“הפקודה” – פקודת מס הכנסה⁸¹;

“שטח הדירה” – שטח הדירה כפי שפורט בחיוב הארנונה של השנה שקדמה לשנת המס;

ד ב ר י ה ס ב ר

הזכות לקבלת נכסים בעת פירוק, הזכות לקבל רווחים או הזכות למנות מנהלים באיגוד.

להגדרה “חייב במס” – מוצע לקבוע שחייב במס הוא יחיד שהוא בעלים של שלוש דירות מגורים או יותר. על פי המוצע, מס ריבוי דירות יוטל רק על יחידים שמתקיים בהם התנאי האמור.

להגדרה “מדד מחירי הדירות” – מוצע להגדיר את מדד מחירי הדירות שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מאחר שהסכום שנקבע כתקרת המס יעודכן מדי שנה לפי מדד זה.

להגדרה “מס” או “מס ריבוי דירות” – מונח זה מתייחס למס המוטל לפי סימן זה על מי שהוא בעלים של שלוש דירות מגורים או יותר.

להגדרה “שטח דירה” – מאחר שבנוסחה נעשה שימוש בשטח הדירה לצורך חישוב הסכום הקובע, מוצע לקבוע ששטח הדירה יחושב לפי המפורט בחיוב הארנונה לגבי הדירה החייבת, וזאת לפי החיוב שבשנה שקדמה לשנת המס, שכן זהו נתון ודאי וידוע ביחס לאותה שנה.

שמי שיש לו זכות במקרקעין, כהגדרתה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ”ג-1963 (להלן בסימן זה – חוק מיסוי מקרקעין), בדירת מגורים, ייחשב כבעל דירת מגורים לצורך סימן זה. מוצע להבהיר שדירת מגורים הנמצאת באזור יהודה והשומרון וחבל עזה תובא בחשבון לעניין סימן זה רק אם היא נמצאת בבעלות אזרחי ישראל, כהגדרתו בסעיף 16א(א) לחוק מיסוי מקרקעין.

להגדרה “דירה חייבת” – מוצע להגדיר את הדירה שבעדה ישולם המס, שכן לפי הצעת החוק, מס ריבוי דירות ישולם בעד דירת מגורים, אחת או יותר, שהיחיד יבחר מתוך דירות המגורים שבבעלותו, ואם לא הודיע על בחירתו – ישולם המס בעד דירות המגורים שלו שבחר בהן המנהל כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין (להלן בסימן זה – המנהל).

להגדרה “דירת מגורים” – מוצע שבמניין דירות המגורים תובא בחשבון דירה, או חלק ממנה העולה על שליש, הנמצאת בישראל או באזור כהגדרתו בסעיף 16א(א) לחוק מיסוי מקרקעין ואשר מיועדת למגורים על פי תכנית הבנייה שחלה עליה, מיועדת למגורים לפי טיבה או אם היא משמשת כדירת מגורים בפועל. לפי ההגדרה המוצעת, לצורך מניין דירות המגורים שבבעלותו של יחיד, לא יובא בחשבון חלק בדירה הקטן משליש, או דירה שבנייתה טרם הושלמה.

להגדרה “זכות באיגוד” – מוצע לקבוע שזכות באיגוד היא

⁷⁹ ס”ח התשכ”ה, עמ’ 307.

⁸⁰ ס”ח התשכ”ג, עמ’ 156.

⁸¹ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 6, עמ’ 120.

"שנת המס" – תקופה של שנים עשר חודשים רצופים, שתחילתה ב־1 בינואר.

103. לכל מונח בסימן זה תהיה המשמעות הנודעת לו בחוק מיסוי מקרקעין, אלא אם כן פרשנות נקבע במפורש אחרת.

סימן משנה ב': מס ריבוי דירות

104. (א) חייב במס ישלם, בכל שנת מס, מס ריבוי דירות בסכום שנקבע לפי הוראות סעיף מס ריבוי דירות 105 (בסימן זה – המס השנתי), בעד כל דירת מגורים שהיתה בבעלותו בכל שנת המס, למעט שתי דירות מגורים על פי בחירתו.

(ב) חל שינוי במהלך שנת המס במספר דירות המגורים שבבעלות חייב במס או בשיעור בעלותו באחת או יותר מהן, או הפך יחיד להיות חייב במס במהלך שנת המס, יחולו ההוראות האלה לעניין חישוב סכום המס לאותה שנת מס, לפי העניין:

(1) מי שהפך להיות בעלים של דירת מגורים נוספת במהלך שנת המס, ישלם חלק יחסי מהמס השנתי, על דירת המגורים הנוספת או על דירת מגורים אחרת בבעלותו שיבחר בה, כיחס מספר הימים שהיה בעלים של דירת המגורים הנוספת באותה שנת מס, ל־365;

(2) חייב במס שהפסיק להיות בעלים של דירת מגורים במהלך שנת המס (בפסקה זו – הדירה הנגרעת), ישלם חלק יחסי מהמס השנתי על דירה חייבת שיבחר בה, כיחס מספר הימים שהיה בעלים של הדירה הנגרעת באותה שנת מס, ל־365;

(3) חייב במס שחל שינוי בשיעור בעלותו בדירת מגורים במהלך שנת המס ישלם מס כמפורט להלן:

(א) חלק יחסי מהמס השנתי על כל אחת מהדירות החייבות שהיו בבעלותו לפני מועד השינוי, כיחס מספר הימים, באותה שנת מס, שבהם כל דירה היתה בבעלותו כאמור, ל־365;

ד ב ר י ה ס ב ר

סכום המס השנתי אשר ישולם בעד כל דירה חייבת יעמוד על 1% מהסכום הקובע שיתקבל על ידי הצבת מאפייני הדירה החייבת בנוסחה שבתוספת. כמו כן מוצע לקבוע כי בכל מקרה, לא יעלה סכום המס שנתי, לכל דירה חייבת, על 18,000 שקלים חדשים. סכום זה יעודכן בתחילת כל שנה לפי שיעור שינוי מדד מחירי הדירות.

מוצע לקבוע ששר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, יהיה רשאי לתקן את התוספת, ובכלל זה את הנוסחה המשמשת לחישוב הסכום הקובע שממנו ייגזר המס שישולם. מוצע לקבוע שהפעלת הסמכות לשנות את הנוסחה או רכיב מרכיביה, תיעשה כך שהנוסחה תאפשר לאמוד את הערך המקורב של דירת מגורים באזור שבו נמצאת הדירה, באמצעים סטטיסטיים.

בפסקאות (1) עד (3) של סעיף 104(ב) המוצע, נקבעו הוראות לעניין בחירת הדירה החייבת, שבעדה ישולם המס, ואופן חישוב המס במקרים שבהם חל שינוי במהלך שנת המס, בכמה דירות המגורים שבבעלות יחיד או חייב במס, או בשיעור חלקו של היחיד או החייב במס, בבעלותו בהן, כמפורט להלן:

להגדרה "שנת המס" – מאחר שהמס המוצע יחושב וישולם על בסיס שנתי, מוצע להגדיר תקופה זו ואת ראשיתה – החל מ־1 בינואר ולמשך 12 חודשים.

לפי סעיף 103 המוצע, כל מונח שלא הוגדר באופן מפורש בסימן זה יתפרש על פי משמעותו בחוק מיסוי מקרקעין.

סעיפים סעיף 104 המוצע קובע את החובה לתשלום מס 104 ו־105 בשל ריבוי דירות, וסעיף 105 המוצע קובע את שיעור המס שישולם. בתוספת לסימן זה (להלן בסימן זה – התוספת), נקבעה הנוסחה שלפיה יחושב בסיס המס שהוא הסכום הקובע שממנו ייגזר המס לתשלום.

לפי המוצע בסעיפים אלה, מס ריבוי דירות ישולם בשל כל דירת מגורים שהיתה בבעלותו של יחיד שהיה הבעלים של שלוש דירות מגורים או יותר, למעט שתי דירות מגורים לפי בחירתו (להלן בסימן זה – דירה חייבת).

בנוסף, מוצע לקבוע שמי שהיה בעלים של חלק מדירת מגורים, העולה על שליש, לא יצטרך לשלם את כל סכום המס על הדירה אלא רק חלק יחסי מסכום המס, כיחס לשיעור בעלותו בדירת המגורים.

(ב) חלק יחסי מהמס השנתי על כל אחת מדירות המגורים שבחר בהן כדירות חייבות החל ממועד השינוי, כיחס מספר הימים, באותה שנת מס, שבהם כל דירה חייבת היתה בבעלותו החל ממועד השינוי, ל-365.

105. (א) מס ריבוי דירות יעמוד על שיעור של 1% מהסכום הקובע כפי שחושב לפי הנוסחה שבסעיף 2 לתוספת לסימן זה (בסימן זה – התוספת).

(ב) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי, בצו, לשנות את התוספת, ובלבד שבשינוי הנוסחה שלפיה יחושב הסכום הקובע כאמור בסעיף קטן (א) או רכיב מרכיביה, יובא בחשבון הערך המקורב של דירת מגורים באזור שבו נמצאת הדירה, לפי אומדנים סטטיסטיים.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (א), סכום המס השנתי, בעד כל דירה חייבת, לא יעלה על 18,000 שקלים חדשים.

(ד) מס ריבוי דירות שישלם חייב במס שהוא בעל חלק מדירה חייבת יעמוד על סכום המס החל על אותה דירה כשהוא מוכפל בשיעור בעלותו בדירה.

(ה) הסכום כאמור בסעיף קטן (ג) יעודכן ב-1 בינואר של כל שנה (בסעיף זה – יום העדכון) לפי שיעור שינוי מדד מחירי הדירות שפורסם בחודש נובמבר שקדם ליום העדכון, לעומת מדד מחירי הדירות שפורסם בחודש נובמבר של השנה שקדמה לכך, ויעוגל לסכום הקרוב שהוא מכפלה של 10 שקלים חדשים; המנהל יפרסם בהודעה ברשומות את הסכום המעודכן לפי סעיף קטן זה.

106. לעניין סימן זה –

חזקות חלוטות לעניין בעלות

(1) יראו כדירת מגורים בבעלותו של יחיד גם דירת מגורים שהיא בבעלותו של איגוד מעטים, אם יש ליחיד, באמצעות זכויות באיגוד, במישרין או בעקיפין, שיעור העולה על שליש בבעלות בדירה;

ד ב ר י ה ס ב ר

הודיע על הרכישה למנהל, שהמס לפי סימן זה ישולם בעד דירה אחרת שבבעלותו, כך שהדירה שנוספה לבעלותו לא תהיה הדירה החייבת לצורך חישוב המס החל ממועד השינוי.

– במקרים שבהם במהלך שנת המס חל שינוי בשיעור בעלותו של החייב במס בדירת מגורים, המס השנתי שיהיה עליו לשלם יחושב לפי שיעור בעלותו היחסי בדירת המגורים בתקופה שלפני השינוי ובתקופה שלאחריה. כך, ישלם החייב במס את החלק היחסי מהמס השנתי על כל אחת מהדירות שהיו בבעלותו לפני מועד השינוי, כיחס לתקופה שבה היו בבעלותו במהלך שנת המס, בתוספת החלק היחסי מהמס השנתי על כל אחת מדירות המגורים שבחר בהן כדירות החייבות לאחר מועד השינוי כיחס לתקופה שבה היו בבעלותו במהלך שנת המס.

סעיף 106 מוצע לקבוע חזקות חלוטות שבהתקיימן יראו ביחיד בעלים של דירת מגורים לצורך קביעת החבות במס לפי סימן זה. חזקות אלה נדרשות כדי להתמודד עם מקרים שבהם דירת מגורים אינה נמצאת, מבחינה פורמלית, בבעלות היחיד, אך מבחינה מהותית היא בבעלותו ולכן יש הצדקה להביא דירות אלה במניין הדירות שבבעלותו.

– במקרים שבהם חייב במס הפסיק להיות בעלים של דירת מגורים במהלך שנת המס, בין אם בעקבות השינוי חדל להיות חייב במס ובין אם נשאר חייב במס, הוא יוכל להפסיק לשלם את המס בעד אחת מהדירות החייבות ממועד השינוי. כלומר אם הפסיק להיות בעלים של דירה חייבת, הוא ישלם עליה רק את החלק היחסי מהמס כיחס התקופה שבה היה הבעלים של הדירה החייבת למספר ימות השנה. אם הפסיק להיות הבעלים של דירת מגורים שאינה דירה חייבת, יבחר את אחת מהדירות החייבות שלו, שעליה ישלם רק את החלק היחסי מהמס כיחס התקופה שבה היה הבעלים של הדירה הנגרעת, למספר ימות השנה.

– במקרים שבהם במהלך שנת המס הפך החייב במס לבעלים של דירה מגורים נוספת, אחת או יותר, או שיחיד הפך להיות חייב במס, יהיה עליו לשלם תוספת למס ריבוי דירות לגבי התקופה שהדירה החדשה היתה בבעלותו במהלך שנת המס. יודגש, שגם בנקודת זמן זו, תעמוד לחייב במס האפשרות לבחור את הדירה החייבת, כלומר הדירה שבעדה ישולם המס, והוא לא יידרש לשלם את המס דווקא בעד הדירה שהתווספה לבעלותו. בהתאם לאמור, אם החייב במס רכש במהלך שנת המס דירה שחבות המס בשלה היא גבוהה, הוא יהיה רשאי לבחור, במועד שבו

(2) על אף האמור בכל דין ובכל הסכם, יראו יחיד ובן זוג, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים, כבעלים אחד.

107. דירת מגורים כמפורט להלן לא תימנה כדירת מגורים לצורך הטלת מס ריבוי דירות: דירות מגורים אשר לא יימנו לצורך הטלת המס

(1) דירת מגורים בבעלותו של מוסד ללא כוונת ריווח כהגדרתו בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975⁸²;

(2) דירת מגורים שבעלה זכאי להטבות בשלה לפי פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959⁸³, בשנות המס שבהן זכאי להטבות כאמור;

(3) דירת מגורים שהיא דירה בבניין להשכרה, כמשמעותה בחוק לעידוד בניית דירות להשכרה, התשס"ז-2007⁸⁴, אשר חברה בעלת בניין להשכרה כהגדרתה בחוק האמור, מקבלת הטבות מכוח אותו חוק בשל הבניין שבו נמצאת הדירה;

(4) דירת מגורים שמשמשת להשכרה לטווח ארוך לפי מכרז שפרסמה המדינה או החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה;

(5) דירת מגורים המושכרת למגורים בשכירות שחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972⁸⁵, חל עליה;

(6) דירת מגורים המהווה מלאי עסקי לעניין מס הכנסה.

ד ב ר י ה ס ב ר

לפסקה (1)

לפסקה (2)

מוצע לקבוע שלעניין דירות מגורים שבעליה זכאי להטבות מעטים, ייוחסו לבעלי הזכויות בו, בהתאם לחלקם בדירת המגורים. כך לדוגמה, יחיד שבבעלותו שתי דירות מגורים ויש לו זכויות באיגוד מעטים שבבעלותו דירת מגורים, וחלקו של היחיד בזכויות בה הוא מעל לשליש – דירה זו תיספר כדירה נוספת של היחיד, ויראו אותו כבעל דירת מגורים לצורך הסימן. שיעור המס השנתי אשר יוטל על הדירה שבבעלות איגוד המעטים יהיה כשיעור זכויותיו בדירה באמצעות איגוד המעטים.

מוצע לקבוע שלעניין דירות מגורים שבעלות איגוד מעטים, ייוחסו לבעלי הזכויות בו, בהתאם לחלקם בדירת המגורים. כך לדוגמה, יחיד שבבעלותו שתי דירות מגורים ויש לו זכויות באיגוד מעטים שבבעלותו דירת מגורים, וחלקו של היחיד בזכויות בה הוא מעל לשליש – דירה זו תיספר כדירה נוספת של היחיד, ויראו אותו כבעל דירת מגורים לצורך הסימן. שיעור המס השנתי אשר יוטל על הדירה שבבעלות איגוד המעטים יהיה כשיעור זכויותיו בדירה באמצעות איגוד המעטים.

לפסקה (2)

מוצע לקבוע שדירת מגורים שמשמשת להשכרה לטווח ארוך לפי מכרז שפרסמה המדינה או החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה כהגדרתה בסעיף 102 לא תובא בחשבון במניין הדירות של בעליה לצורך סימן זה, וזאת מסיבות דומות לאלה שנמנו לעניין פסקה (2) של סעיף זה.

מוצע לקבוע כי יראו יחיד ובן זוג, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים, כבעלים אחד. חוקה זו תחול אף אם על פי הסכם ממון, חוזה אחר או דיני הקניין, הדירה היא רק של אחד מבני המשפחה המפורטים בפסקה זו.

לפסקה (4)

מוצע לקבוע כי דירת מגורים המושכרת למגורים בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר לא תובא בחשבון במניין דירות המגורים של בעליה לצורך סימן זה. זאת מכיוון שהשוכר הוא שנהנה בפועל מהדירה, ובשל כך הבעלים של הדירה לא יכול למכור את הנכס בשוויו המלא.

סעיף 107 מוצע לקבוע שדירות מגורים מסוימות כמפורט להלן לא יובאו בחשבון לצורך חישוב מספר דירות המגורים שבבעלות יחיד לפי סימן זה.

לפסקה (1)

מוצע לקבוע כי דירת מגורים בבעלותו של מוסד ללא כוונת ריווח כהגדרתו בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, לא תיספר כדירת מגורים לצורך סימן זה. מכיוון שעל פי המוצע רק יחיד יהיה חייב במס ריבוי דירות, המשמעות היא שאם ליחיד יש זכויות במוסד ללא כוונת ריווח, הדירות שבבעלות מוסד זה לא ייוחסו לאותו יחיד.

⁸² ס"ח התשל"ו, עמ' 52.

⁸³ ס"ח התשי"ט, עמ' 234.

⁸⁴ ס"ח התשס"ז, עמ' 282.

⁸⁵ ס"ח התשל"ב, עמ' 176.

108. (א) המנהל ישלח הודעה לחייב במס, לא יאוחר מה־30 בינואר של כל שנת מס, ובה יקבע המנהל לפי מיטב שפיטתו את הדירות החייבות לשנת המס, וכן את סכום המס השנתי שחב בו חייב במס (בסימן זה – הודעת שומה מותנית); הודעת השומה המותנית תכלול פירוט בדבר דירות המגורים שבבעלות החייב במס, האזור כהגדרתו בתוספת שבו נמצאת כל דירה כאמור, שטחה של כל דירה כאמור, וכן כל מידע אחר הדרוש לצורך עשיית השומה, בהתאם לנתונים המצויים בידי.
- (ב) בקביעת הדירות החייבות בהודעת השומה המותנית, יבחר המנהל את דירות המגורים שהמס שישולם בעדן הוא הנמוך ביותר.
- (ג) המנהל רשאי, בתוך שמונה חודשים מהמועד שבו שלח לחייב במס הודעת השומה המותנית, אם שוכנע שנפלה בה טעות חשבון – לתקנה, ביוזמתו או לבקשת החייב במס.
- (ד) מי שחויב בתשלום המס לפי הודעת השומה המותנית, רשאי, בתוך 30 ימים מהמועד שבו קיבל את ההודעה, לבחור דירת מגורים אחרת שבבעלותו כדירה חייבת, באמצעות הגשת הודעה בדבר בחירה כאמור, בטופס שקבע המנהל.
- (ה) חייב במס אשר לא קיבל הודעת שומה מותנית עד ה־30 במרס של שנת מס, יגיש למנהל, לא יאוחר מה־30 במאי של שנת המס, הצהרה על דירות המגורים שבבעלותו, שבה יפרט, בטופס שקבע המנהל, את העניינים המפורטים בפסקאות (1) ו־(2) של סעיף 109(א), וכן את סכום המס השנתי המגיע בעד הדירות החייבות שבחר בהן; החובה להגיש הצהרה לפי סעיף קטן זה לא תחול על חייב במס שהגיש קודם לכן הצהרה לפי סעיף 109(א) לגבי אותה שנת מס.

ד ב ר י ה ס ב ר

ובכלל זה פרטים לגבי כל דירות המגורים שבבעלות החייב במס, ואפילו אם אינו משלם מס בשלהן. בקביעת הדירות החייבות בהודעת השומה המותנית לכל שנת מס, יבחר המנהל את הדירות החייבות כך שסכום המס לתשלום יהיה הנמוך ביותר.

אם החייב במס מעונין לבחור בדירת מגורים אחרת בבעלותו כדירה חייבת, הוא רשאי לעשות זאת בתוך 30 ימים מיום קבלת הודעת השומה המותנית, באמצעות הגשת הודעה בדבר בחירתו. בהודעה זו החייב במס לא יצטרך לכלול פרטים לגבי כל דירות המגורים שבבעלותו, אלא רק לפרט את בחירתו החדשה, ואת סכום המס שהוא חייב בו בעקבות שינוי הבחירה. חייב במס כאמור, ישלם את סכום המס שהוא חב בו בעקבות שינוי הדירה החייבת, במועדים הקבועים לתשלום המס.

מוצע לקבוע שאם חייב במס לא קיבל הודעת תשלום עד 30 במרס, הוא יגיש הצהרה, ובה יפרט את הנתונים המלאים לגבי דירות המגורים שבבעלותו, וסכום המס המגיע ממנו, וישלם את הסכום אשר חייב בו על פי ההצהרה, במועדים הקבועים לתשלום המס. באופן זה, מאגר הנתונים שבידי המנהל יתעדכן, ובשנה שלאחר מכן, הוא יוכל לשלוח את הודעת השומה לחייב במס, ואותו חייב במס לא יצטרך להגיש הצהרה בשנה שלאחר מכן. מובהק, שאם החייב במס הגיש הצהרה באותה שנה, ובה פרטים מעודכנים לגבי דירותיו, הוא לא יחויב בהגשת הצהרה נוספת, וזאת אף אם לא קיבל הודעת שומה מותנית באותה שנה.

קבלנים ומי שעיסוקם במכירת דירות לא יחויבו במס ריבוי דירות בגין דירות שהם מתעתדים למכור במסגרת עיסוקם.

סעיף 108 במקום המנגנון הקבוע בחוקי מס אחרים שלפיו חייב במס נדרש להגיש הצהרה בכל שנה, ובה נעשית שומה עצמית, וכדי לצמצם ככל האפשר את דרישות הדיווח של חייבים במס לפי סימן זה, מוצע לקבוע שחייב במס ישלם מס ריבוי הדירות לאחר שהמנהל ישלח לו הודעה שבה יפורט סכום המס השנתי שעליו לשלם. ההודעה תתבסס על הנתונים שבידי המנהל אשר התקבלו מהחייב במס בדיווחיו הקודמים. עם זאת, אין במנגנון המוצע בהצעת חוק זו בכדי להפחית מהאחריות המוטלת על החייב במס לשלם את המס. לפיכך, מוצע לקבוע שבמקרים שבהם הנתונים שבידי המנהל מוטעים והוא לא שלח הודעה לחייב במס, או שההודעה שנשלחה לא הגיעה ליעדה מכל סיבה שהיא, יגיש החייב במס הצהרה ובה תיעשה שומה עצמית, והכול כמפורט להלן.

מוצע לקבוע, שעד 30 בינואר בכל שנה, תישלח הודעה לחייב במס לגבי סכום המס שהוא חב בו לאותה שנה, ובה המנהל יעשה שומה מותנית (בסימן זה – הודעת שומה מותנית), אשר תהפוך לשומה סופית אלא אם כן החייב במס השיג עליה, או ביקש לבחור דירות חייבות שונות מהדירות החייבות אשר בחר בהן המנהל, או אם המנהל תיקן את ההודעה בעקבות גילוי טעות חשבון שנפלה בה. בהודעת השומה המותנית יפורטו הפרטים שעליהם הסתמך המנהל לצורך קביעת סכום החבות במס,

109. (א) חל שינוי במהלך שנת המס במספר דירות המגורים שבבעלות חייב במס או בשיעור בעלותו באחת או יותר מהן, או הפך יחיד להיות חייב במס במהלך שנת המס, יגיש החייב במס למנהל הצהרה בתוך 20 ימים מהיום שבו חל השינוי כאמור, שבה יפרט את כל אלה, בטופס שקבע המנהל:

(1) פרטים בדבר כל דירת מגורים שבבעלותו, ובכלל זה כתובת הדירה ושטחה;

(2) בחירתו לעניין דירות המגורים שיהיו דירות חייבות;

(3) סכום המס המגיע לאותה שנת מס בעקבות השינוי נשוא ההצהרה.

(ב) חייב במס שחל שינוי בשטח דירת מגורים שבבעלותו כפי שפורט בחיוב הארנונה בשנת המס, לעומת השטח שפורט בחיוב הארנונה בשנת המס הקודמת, יגיש למנהל, עד סוף שנת המס שבה חל השינוי, הודעה על כך בטופס שקבע המנהל.

110. בחר חייב במס דירת מגורים כדירה חייבת, כאמור בסעיפים 108(ד) ו-109(א), לא סופיות בחירת הדירה החייבת יהיה רשאי לשנות את בחירתו באותה שנת מס.

111. (א) הצהרות והודעות שמגיש חייב במס לפי סעיפים 108(ד) ו-109(א) ו-114(א), אופן ההגשה יוגשו באופן מקוון בהתאם לכללים שקבע המנהל; כללים שנקבעו לפי סעיף קטן זה יפורסמו גם באתר האינטרנט של רשות המסים.

(ב) הצהרה או הודעה שהיתה חובה להגשה באופן מקוון ולא הוגשה בדרך זו, יראו אותה כאילו לא הוגשה.

ד ב ר י ה ס ב ר

לסעיף קטן (ב)

מס ריבוי הדירות מחושב גם בהתייחס לשטח הדירה כפי שפורט לפי חיובי הארנונה של השנה הקודמת לשנת המס. לפיכך, שינוי בשטח הדירה אינו משפיע על החבות במס ריבוי דירות באותה שנת מס, אלא רק בשנת המס שלאחר השינוי בשטח הדירה. לפיכך, מוצע לקבוע שחייב במס שחל שינוי בשטח דירת מגורים שבבעלותו כפי שפורט בחיוב הארנונה בשנת המס, לעומת השטח שפורט בחיוב הארנונה בשנת המס הקודמת, יגיש למנהל, עד סוף שנת המס שבה חל השינוי, הודעה על כך בטופס שקבע המנהל. המנהל יעדכן את מאגר הנתונים שהוא מחזיק בו על פי המוצהר בהודעה, ובשנה שלאחר מכן יוכל לשלוח הודעת שומה מותנית, המבוססת על נתונים מעודכנים.

סעיף 110 על פי המתווה המוצע בהצעת חוק זו, החייב במס רשאי לבחור בכל שנה את הדירות החייבות שבשלהן ישלם את המס. מוצע לקבוע שבחירת חייב במס תחייב אותו למשך כל השנה שבה ביצע את בחירתו, כך שיוכל לשנות את בחירתו רק בשנה העוקבת, או אם התרחש שינוי במצבת דירות המגורים שבבעלותו או בשיעור בעלותו בהן.

סעיף 111 מוצע שהגשת הצהרות והודעות על ידי חייב במס לפי סימן זה תיעשה באופן מקוון על פי כללים שיקבע המנהל, ושמי שלא הגיש את הצהרתו באופן מקוון יראו אותו כאילו לא הגיש הצהרה. בפועל, הגשת ההצהרה תוכל להיעשות באמצעות יישום פשוט באתר האינטרנט של רשות המסים. כמו כן, רשות המסים תציב מחשבים לשימוש הציבור במשרדיה ברחבי הארץ, שבהם יוכל להשתמש חייב במס לצורך זה, בסיוע עובד של רשות המסים.

לסעיף קטן (א)

מוצע לקבוע חובת הצהרה על מי שחבות המס שלו השתנה במהלך השנה כתוצאה מהוספה או הפחתה של דירת מגורים שבבעלותו, או משינוי שיעור בעלותו בדירת מגורים. על פי הסעיף המוצע, חייב במס אשר הפך לבעלים של דירת מגורים או שהפסיק להיות בעלים של דירת מגורים, וכן מי שהפך להיות חייב במס, או השתנה שיעור בעלותו בדירת מגורים, יגיש למנהל הצהרה בתוך 20 ימים מהיום שבו חל השינוי כאמור. בהצהרה ידווח המצהיר על כל הפרטים הנדרשים לצורך עשיית השומה, ובכלל זאת פרטים בדבר המיקום והשטח של כל דירת מגורים שבבעלותו, בחירת הדירות החייבות, וחישוב מחודש של המס השנתי שהוא חייב בו, שיכלול התייחסות הן לתקופה שלפני השינוי והן לתקופה שלאחר השינוי.

המועד להגשת ההצהרה נקבע כך שיתאים למועד שבו מוגשת הצהרה על פי סעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין במכירה או ברכישה של זכות במקרקעין. המועד הקבוע בסעיף האמור הוא 40 ימים מיום ביצוע העסקה, ואולם במסגרת הצעת חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016 (להלן – הצעת חוק התכנית הכלכלית), מוצע לקצר את התקופה האמורה ל-20 ימים. לפיכך, מבחינה תפעולית, לא יצטרך רוכש או מוכר שהוא חייב במס ריבוי דירות, להגיש שתי הצהרות – אחת לצורך חוק מיסוי מקרקעין ואחת לצורך סימן זה – אלא ההצהרה לעניין סימן זה, תשולב בטופס שנדרש להגיש מי שעושה פעולה לפי חוק מיסוי מקרקעין.

- שומה עצמית 112. הוגשה למנהל הצהרה לפי סעיפים 108(ה) או 109(א), יראו את ההצהרה כקביעת המס בידי אותו אדם (בסימן זה – שומה עצמית).
- שומת המנהל 113. המנהל רשאי, בתוך שמונה חודשים מהמועד שבו הוגשה השומה העצמית, לבדוק אותה ולעשות אחת מאלה:
- (1) לאשר את השומה העצמית;
 - (2) אם יש למנהל טעמים סבירים להניח שהשומה העצמית אינה נכונה – לקבוע לפי מיטב שפיטתו את המס החל; שומה לפי פסקה זו יכול שתיעשה בהתאם להסכם עם החייב במס;
 - (3) אם שוכנע שנפלה בשומה העצמית או בשומה לפי סעיף זה, טעות חשבון – לתקנה, ביוזמתו או לבקשת החייב במס; תיקן המנהל כאמור שומה עצמית, ימשיכו לראות בה כשומה עצמית.
- שומה בהעדר שומה עצמית 114. (א) לא הוגשה למנהל שומה עצמית, והמנהל סבור שאדם פלוני חייב בתשלום מס, רשאי המנהל לדרוש ממנו הגשת הצהרה כאמור בסעיף 108(ה) ומשלא נענה רשאי המנהל לקבוע לפי מיטב שפיטתו את הדירות החייבות לשנת המס, את האזור כהגדרתו בתוספת שבו נמצאת כל דירה, שטחן, תקופת ההחזקה של החייב במס בהן, ואת סכום המס שהחייב במס חב בו, וכל דבר אחר הדרוש לצורך עשיית השומה לפי סעיף זה.
- (ב) בקביעת הדירות החייבות לפי סעיף קטן (א), יבחר המנהל את דירות המגורים שהמס שישולם בעדן הוא הנמוך ביותר.
- תחולת הוראות חוק מיסוי מקרקעין על שומה 115. על שומה לפי סימן זה יחולו הוראות סעיפים 84, 85 ו-86 לחוק מיסוי מקרקעין, בשינויים המחויבים.

ד ב ר י ה ס ב ר

סעיף 114 מוצע להסמיך את המנהל לדרוש הגשת הצהרה ממי שהוא סבור שהוא חייב בתשלום מס ולא הגיש הצהרה כמחויב בסימן זה. הצהרה המוגשת בהמשך לדרישה כאמור, יראו אותה כהצהרה לפי סעיף 108(ה) לכל עניין. אם לא מוגשת ההצהרה, יהיה רשאי המנהל לקבוע שומה לפי מיטב השפיטה בהעדר הצהרה, ובה יקבע לפי מיטב שפיטתו את כל הפרטים הנדרשים לשם קביעת סכום המס שחב בו החייב במס. מוצע לקבוע שגם כאשר המנהל קובע שומה לפי מיטב השפיטה בהעדר שומה עצמית, הוא יבחר כדירות חייבות את דירות המגורים שהמס שישולם בעדן הוא הנמוך ביותר.

סעיף 115 מוצע שעל שומה לפי סימן זה יחולו, בשינויים המחויבים, סעיפים שונים בחוק מיסוי מקרקעין המתייחסים לשומה. סעיף 84 לחוק מיסוי מקרקעין מסמיך את המנהל להתעלם מעסקה מסוימת אם הוא סבור שהיא מלאכותית או בדויה, או כי מטרתה הימנעות ממס או הפחתת מס בלתי נאותה; סעיף 85 לחוק מיסוי מקרקעין מסמיך את המנהל לתקן שומה במקרים מסוימים המפורטים בסעיף; וסעיף 86 לחוק מיסוי מקרקעין קובע אילו פרטים יפורטו בתוך הודעות שומה אשר נשלחות.

סעיפים מוצע לקבוע הליכי ביקורת שומתיים לצורך 112 ו-113 סימן זה, הדומים במהותם להליכים המתנהלים לפי חוק מיסוי מקרקעין. הליכים אלה יחולו במקרים שבהם השומה מבוססת על הצהרה של החייב במס לפי סעיף 108(ה), העוסק בהצהרת חייב במס שלא נמסרה לו הודעה על שומה מותנית, או לפי סעיף 109(א), העוסק בהצהרת החייב במס על שינוי בבעלותו בדירות מגורים או בשיעור בעלותו בדירות.

על פי המוצע, בשלב הראשון יגיש החייב במס שומה עצמית, שבה הוא יקבע את סכום המס אשר עליו לשלם. המנהל יהיה רשאי לבחון את השומה העצמית בתוך שמונה חודשים מיום הגשתה. אם לא בחן המנהל את השומה העצמית בתקופה האמורה, יראו את השומה העצמית כאילו התקבלה. לאחר שהמנהל בדק את השומה, יהיה עליו לאשר אותה אם מצא שהיא נכונה, או לקבוע לפי מיטב שפיטתו את המס החל אם היא לא נכונה. קביעה כאמור, יכולה להיעשות גם בעקבות הסכמה עם החייב במס.

בדומה לקבוע בכל חוקי המס, מוצע כי המנהל יוסמך לתקן טעויות טכניות בשומה, ולקבוע שאם תיקן טעות בשומה העצמית לאחר עיון ראשוני, הדבר לא יפגע באפשרותו לבדוק את השומה לעומק, ויוסיפו לראות את השומה האמורה כשומה עצמית.

116. (א) מי שנעשתה לו שומה לפי סימן זה, רשאי, בתוך 90 ימים מהמועד שבו קיבל את ההודעה על כך (בסעיף זה – הודעת התשלום), להשיג עליה לפני המנהל, בהודעת השגה בכתב, בשל טעות שנפלה בהודעת התשלום, ובכלל זה בשל טעות בעניינים האלה:

(1) הדירה החייבת אינה נמצאת באזור כהגדרתו בתוספת, כפי שנקבע בהודעת התשלום;

(2) נפלה בהודעת התשלום טעות בסיווג אחת מהדירות שבבעלותו כדירת מגורים או בקביעת שיעור חלקו של החייב במס בבעלות בדירה;

(3) המשיג אינו הבעלים של אחת מדירות המגורים כפי שנקבע בהודעת התשלום או שתקופת בעלותו באחת מדירות המגורים שונה מהקבוע בהודעה;

(4) נעשתה טעות חשבון בהודעת התשלום.

(ב) 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; לא נתן המנהל את החלטתו למשיג במהלך התקופה האמורה בסעיף קטן זה, יראו את ההשגה כאילו התקבלה.

(ג) לא יחליט המנהל לדחות את ההשגה, כולה או חלקה, בלי שניתנה למשיג הזדמנות סבירה להשמיע את טענותיו.

(ד) על החלטת המנהל בהשגה לפי סעיף זה, יהיה ניתן לערער, ועל ערעור כאמור יחולו הוראות סעיפים 88 עד 90 לחוק מיסוי מקרקעין, בשינויים המחויבים.

(ה) שר המשפטים רשאי להתקין תקנות בדבר סדרי הדין בערעור, ובכלל זה לעניין אגרות והוצאות.

ד ב ר י ה ס ב ר

סעיף 116 לסעיף קטן (א)

לסעיף קטן (ג)

מוצע לקבוע מנגנון של השגה על שומה שנעשתה, שבמסגרתה יוכל החייב במס להעלות את השגותיו על אופן עריכת השומה, או להפנות את המנהל לטעויות שנעשו בה. מכיוון שעל פי המוצע סכום המס מחושב לפי נוסחה הקבועה בתוספת ומכיוון שקביעת שטח הדירה נעשית על פי המפורט בחיובי הארנונה, מוצע לקבוע שיהיה ניתן להשיג רק בשל עילות הקשורות בהחלטות שקיבל המנהל, שדוגמאות לעילות כאמור מפורטות בסעיף.

לסעיף קטן (ב)

לשם יצירת ודאות וסופיות להליכי השומה, ובדומה לקיים בחוקי מס אחרים, מוצע להגביל את פרק הזמן שניתן למנהל לצורך בדיקת ההשגה. מוצע מנגנון המקביל למנגנון הקיים בחוק מיסוי מקרקעין, שלפיו 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, ושם המנהל לא ייתן את החלטתו בתקופה האמורה, יראו את ההשגה כאילו התקבלה.

לסעיף קטן (ד)

בפרק שמיני לחוק מיסוי מקרקעין שכותרתו "השגה וערעור" נקבע מסלול הערעור על החלטה בהשגה לפי חוק מיסוי מקרקעין. במסגרת הצעת חוק התכנית הכלכלית, מוצע לתקן את הפרק השמיני לחוק מיסוי מקרקעין ולקבוע שעל ההחלטה בהשגה יהיה ניתן להגיש ערעור לבית המשפט המחוזי, במקום לוועדת ערר, ושעל החלטת בית המשפט המחוזי בערעור יהיה ניתן לערער לבית המשפט העליון. מוצע לאמץ את המסלול האמור, כנוסחו המתוקן, גם לצורך ערעור על החלטה בהשגה לפי סימן זה.

לסעיף קטן (ה)

מוצע להסמיך את שר המשפטים לקבוע תקנות לעניין סדרי הדין בערעור על החלטת המנהל לרבות לעניין אגרות והוצאות. הוראה מוצעת זו מבוססת אף היא על ההסדר המוצע כאמור לעיל לעניין תיקון פרק השמיני לחוק מיסוי מקרקעין, כך שהשגה על החלטת המנהל תוגש כערעור לבית המשפט המחוזי.

סימן משנה ד': תשלום המס וגבייתו

תשלום המס

117. (א) תשלום המס על ידי חייב במס ייעשה בהתאם למפורט להלן, לכל שנת מס:

(1) לא יאוחר מיום 30 ביוני בשנת המס – ישולם מחצית מסכום המס;

(2) לא יאוחר מיום 31 בדצמבר בשנת המס – תשלום יתרת המס.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), מי שנוסף לו סכום מס לתשלום בשל שינוי כאמור בסעיף 104(ב)(1) או (3) שחל –

(1) בתקופה שמיום 31 במאי עד יום 30 בנובמבר, בשנת המס – ישלם את סכום המס שנוסף לו, לא יאוחר מיום 31 בדצמבר באותה שנת המס;

(2) בתקופה שמיום 1 בדצמבר עד יום 31 בדצמבר, בשנת המס – ישלם את סכום המס שנוסף לו, לא יאוחר מיום 30 ביוני בשנת המס העוקבת.

(ג) נמסרה לחייב במס הודעה בדבר שומה לפי סעיפים 113 או 114 לאחר שחלף המועד לתשלום המס כמפורט בסעיף קטן (א)(1) או (2), לפי העניין, ישלם את יתרת המס שהוא חייב בה לפי ההודעה, בתוך 15 ימים מהיום שנמסרה לו ההודעה; הגיש האדם השגה על שומה כאמור, ישלם את סכום המס שאינו שנוי במחלוקת כאמור.

(ד) ניתן פסק דין של בית המשפט המחוזי בערעור על השגה, ישולם סכום המס המגיע לפי פסק הדין בתוך 45 ימים מיום שניתן, זולת אם קבע בית המשפט העליון אחרת.

(ה) ניתן פסק דין של בית המשפט העליון בערעור על החלטת בית המשפט המחוזי, ישולם סכום המס המגיע לפי פסק הדין בתוך 15 ימים מיום שניתן.

דברי הסבר

סעיף 117 לסעיף קטן (א)

כמו כן, יובהר כי יוחזר סכום המס העודף אשר נגבה ממנו שפחת סכום המס אשר היה עליו לשלם בשל הפחתת מספר דירות המגורים שבבעלותו במהלך שנת המס, וזאת בהתאם להוראות סעיף 128 המוצע, שעניינו החזר מס ששולם ביתר.

לסעיף קטן (ג)

מוצע לקבוע שאם נעשתה לאדם שומה על ידי המנהל לפני שעברו המועדים הקבועים לתשלום, הוא ישלם את יתרת המס שהוא חייב בה על פי שומת המנהל במועדים הקבועים לתשלום. במקרה שבו השומה נמסרה לו לאחר המועדים הקבועים לתשלום, ישלם החייב במס את תוספת המס על פי השומה בתוך 15 ימים. על אף האמור, אם החייב במס הגיש השגה על שומת המנהל, יהיה עליו לשלם רק את סכום המס שאינו שנוי במחלוקת, ואת הסכום השנוי במחלוקת ישלם רק לאחר שהשומה תיחפף לסופית.

לסעיפים קטנים (ד) ו-(ה)

אם ניתן פסק דין בבית המשפט המחוזי בערעור על החלטת המנהל בהשגה, ישולם סכום המס בתוך 45 ימים מיום שניתן פסק הדין, זולת אם הוגש ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי לבית המשפט העליון, ובית משפט דחה את ביצוע פסק הדין. ככל שבפסק דינו של בית המשפט העליון נקבע שיש יתרת מס לתשלום, ישולם המס הנוסף בתוך 15 ימים, אלא אם כן נקבע אחרת בפסק הדין.

מוצע לקבוע שתשלום המס ייעשה לשיעורין. סכום השווה למחצית מסכום המס השנתי אשר החייב במס מחויב לשלם בשל הדירות שבבעלותו לפי שומתו העצמית, ישולם עד ה-30 ביוני בשנת המס ויתרת סכום המס, תשלום עד ה-31 בדצמבר בשנת המס (להלן – המועדים הקבועים לתשלום). אם השתנתה חבות המס של החייב במס בשל הוספה או הפחתה של מספר הדירות שבבעלותו או שינוי בשיעור בעלותו בהן, הוא יוכל לעשות את ההתאמה הנדרשת בסכום המס השנתי שעליו לשלם, במסגרת התשלום השני.

לסעיף קטן (ב)

מוצע לקבוע שמי שנוסף לו סכום מס לתשלום בשל שינוי במספר הדירות שבבעלותו, או בשל שינוי בשיעור בעלותו בדירות לאחר ה-31 במאי, יוכל לשלם את סכום המס אשר התווסף לו בשל השינוי, עד ה-31 בדצמבר באותה שנת מס, בלא שיצטרך לשאת בתשלומי הצמדה וריבית. כמו כן, מוצע לקבוע שמי שנוסף לו סכום לתשלום לקראת סוף השנה, יוכל לשלם את סכום המס הנוסף, עד המועד הראשון לתשלום של השנה העוקבת – ה-30 ביוני.

יובהר, שסכום המס שהחייב במס היה חייב בו גם לולא היה מתרחש השינוי, ישולם בכל המקרים במועדים הקבועים לתשלום, ורק המועד לתשלום של תוספת המס שנוצרה בשל השינוי, יידחה למועדים הקבועים בסעיף קטן זה.

118. (א) לא הגיש אדם הצהרה לפי סעיפים 108(ה) או 109(א) במועד הקבוע להגשתה, יטיל עליו המנהל, בעד כל שבועיים של פיגור, תשלום נוסף בסכום הקבוע בסעיף 94א(א)(1) לחוק מיסוי מקרקעין (בסימן זה – תשלום נוסף).
- (ב) תשלום נוסף לא יגרע מאחריותו הפלילית של אדם לפי סימן זה.
- (ג) הוגש נגד אדם כתב אישום בשל אי-הגשת הצהרה כאמור בסעיף קטן (א), לא יחויב בתשלום נוסף בשל אי-הגשת ההצהרה, ואם שילם תשלום נוסף כאמור – יוחזר לו בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום תשלומו עד יום החזרתו.
119. על גביית המס יחולו הוראות סעיפים 92, 94, 95 ו-95 לחוק מיסוי מקרקעין, בשינויים המחויבים.
120. (א) על סכומי מס שלא שולמו במועד אשר נקבע לתשלום לפי סימן זה, ייווספו הפרשי הצמדה וריבית בעד התקופה שמיום לאחר המועד שנקבע לתשלום המס עד יום התשלום בפועל.
- (ב) המנהל רשאי, אם ראה סיבה מספקת לכך, לדחות את המועד לתשלום המס, כולו או מקצתו, לתקופה שימצא לנכון, ובלבד שהחייב במס ישלם על תקופת הדחייה הפרשי הצמדה וריבית.
121. (א) המנהל רשאי להקטין את שיעור הפרשי הצמדה וריבית או סכום התשלום הנוסף המוטל לפי סימן זה או לוותר עליהם לחלוטין, אם הוכח להנחת דעתו כי האיחור שבשלו נוספו לחוב המס סכומים כאמור, לא נגרם על ידי מעשה או מחדל התלויים ברצונו של החייב במס.
- סמכות המנהל להקטין הפרשי הצמדה וריבית או סכום תשלום נוסף

דבריו הסבר

- בהמשך לאמור בדברי ההסבר לסעיף 116(ד) המוצע, נוסח הוראה זו מתבסס על התיקון המוצע בהצעת החוק התכנית הכלכלית לעניין הפרק השמיני לחוק מיסוי מקרקעין בדבר ביטול ועדת הערר והעברת הערר למסלול של ערעור על השגה לבית המשפט המחוזי.
- סעיף 118 מוצע לקבוע חובת תשלום נוסף על מי שלא הגיש הצהרה במועד הקבוע להגשתה, בסכום הקבוע בסעיף 94א(א)(1) לחוק מיסוי מקרקעין כקנס אשר מוטל בשל אי-הגשת הצהרה לפי חוק מיסוי מקרקעין. בדומה לחוקי המס האחרים, נקבע שהתשלום הנוסף לא גורע מאחריותו הפלילית של המשלם, וכי אם הוגש כתב אישום נגד אדם יוחזר לו סכום התשלום הנוסף אשר שילם.**
- סעיף 119 מוצע להחיל הוראות שונות מחוק מיסוי מקרקעין העוסקות בתשלום וגבייה גם על מס לפי סימן זה. מוצע שעל גביית המס יחולו הוראות סעיף 92 לחוק מיסוי מקרקעין כך שפקודת המסים (גבייה) תחול על גביית המס והפרשי הצמדה וריבית לפי סימן זה; מוצע להחיל את סעיף 94 לחוק מיסוי מקרקעין אשר קובע איך ייזקפו תשלומים ששילם החייב על חשבון המס; מוצע להחיל את סעיף 95 לחוק האמור המאפשר גביית מס ממי מבין קרובי החייב, בנסיבות מיוחדות שבהן החייב במס ניסה להבריח נכסים; לבסוף, מוצע להחיל את סעיף 95 לחוק האמור כך שסמכויות הנתונות לרשם המרכז לגביית קנסות בענייני הטלת הגבלות, יהיו נתונות לו גם לעניין חוב מס לפי סימן זה.**
- סעיף 120 לסעיף קטן (א) מוצע לקבוע שעל סכומי מס שלא שולמו במועד ייווספו הפרשי הצמדה וריבית כהגדרתם בחוק מיסוי מקרקעין, כלומר, הפרשי הצמדה לפי מדד המחירים לצרכן בתוספת ריבית בשיעור של 4%.**
- לסעיף קטן (ב) מוצע לתת למנהל סמכות לדחות את המועד לתשלום המס, ובלבד שהחייב במס ישלם על תקופת הדחייה הפרשי הצמדה וריבית.**
- סעיף 121 מוצע לקבוע שהמנהל יהיה רשאי להקטין את שיעור הפרשי הצמדה וריבית וכן סכום התשלום הנוסף שיווסף לחוב מכוח סעיף 118 המוצע, או לוותר עליהם לחלוטין, אם הפיגור שגרם לחובת התשלום לא נגרם בשל מעשה או מחדל התלויים ברצונו של החייב במס. בנוסף, חוק המסים (קנס פיגורים), התשמ"א-1980, קובע סמכות כללית להטלת קנס פיגורים בשל פיגור בתשלום חוב מס, אשר יחול גם על פיגור בתשלום מס ריבוי דירות לפי סימן זה. לפי סעיף 3 לחוק האמור, סמכות לפי חוק מס להקטין סכום קנס או לוותר עליו, תהיה נתונה גם לגבי קנס הפיגורים. כדי לאפשר למנהל להפחית את סכום קנס הפיגורים או לוותר עליו, מוצע לקבוע שיראו תשלום נוסף לפי סעיף 118 המוצע כקנס לעניין הסמכות להקטין מס לפי סעיף 3 לחוק האמור.**

(ב) יראו תשלום נוסף כקנס לעניין הסמכות להקטין מס לפי סעיף 3 לחוק המסים (קנס פיגורים), התשמ"א-1980.⁸⁶

122. המועד לתשלום הפרשי הצמדה וריבית או התשלום הנוסף שחב בהם חייב מס על פי סימן זה, הוא המועד שבו שולם או נגבה המס בפועל.

המועד לתשלום הפרשי הצמדה וריבית או התשלום הנוסף

סימן משנה ה': עונשין

123. (א) העושה אחת מאלה, דינו – מאסר שנה או קנס כאמור בסעיף 61(א)(2) לחוק העונשין, התשל"ז-1977⁸⁷ (בסימן זה – חוק העונשין), או קנס שהוא פי שניים מסכום המס שלא שולם בשל אותה עבירה, הכול לפי הסכום הגבוה יותר:

עבירות ועונשים

(1) לא הגיש הצהרה על דירות מגורים שבבעלותו בניגוד להוראות סעיף 108(ה);

(2) לא הגיש הצהרה או הודעה על שינוי בניגוד להוראות סעיף 109(א) או (ב);

(3) לא הגיש הצהרה בעקבות דרישת המנהל בניגוד להוראות סעיף 114.

(ב) מי שמסר הצהרה, ידיעה או הודעה שאינה נכונה, דינו – מאסר שנתיים או קנס כאמור בסעיף 61(א)(3) לחוק העונשין, או קנס שהוא פי שלושה מסכום המס שלא שולם בשל אותה עבירה, הכול לפי הסכום הגבוה יותר.

(ג) אדם אשר במטרה להתחמק ממס עבר אחת מהעבירות המנויות להלן, דינו – מאסר חמש שנים או קנס כאמור בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין, ופי שניים מסכום המס שהעלים או שהתכוון להעלים או שני העונשים כאחד:

(1) מסר בהצהרה על פי סימן זה, אמרה או תרשומת כוזבת;

(2) השיב תשובה כוזבת בעל פה או בכתב, על שאלה שנשאלה, או על דרישת ידיעות שנערכה על פי סימן זה;

(3) הכין או קיים הצהרה כוזבת או חוזה כוזב או רשומות אחרות כוזבות, או שזייף הצהרה או חוזה או רשומות;

(4) השתמש בכל מרמה, עורמה או תחבולה.

(ד) אישום בפלילים של אדם, או הרשעתו על פי סעיף זה, אינם גורעים מחובתו לתשלום המס.

דברי הסבר

כמו כן, מוצעים סעיפי עבירות ועונשין אשר נועדו לאפשר הרתעה ואכיפה בנוגע להסדר הקבוע בסימן. העבירות המוצעות מבוססות על עבירות בחוק מיסוי מקרקעין, תוך עריכת שינויים. כך לדוגמה, מוצע לקבוע הוראות דומות להוראות העונשין הקבועות בחוק מיסוי מקרקעין לגבי אלה: מי שמסר הצהרה, ידיעה או הודעה ביודעין שאינה נכונה; אדם אשר במטרה להתחמק ממס מסר ידיעה כוזבת או השתמש בכל מרמה, ערמה או תחבולה. לגבי חלק מהעבירות, נקבעו העונשים הקבועים בצדן בהתאם לסעיפים המקבילים בחוק מיסוי מקרקעין, למעט העונש הקבוע בצדן של העבירות המנויות בסעיף 123(ג) שיעמוד על חמש שנים.

סעיף 122 מוצע לקבוע את המועד לתשלום הפרשי הצמדה וריבית או תשלום נוסף שחייב בהם החייב במס, למועד שבו נגבה התשלום על הקרן. כך לא יוטלו הפרשי הצמדה וריבית על הפרשי ההצמדה והריבית שנצברו.

סעיף 123 מוצע לקבוע שאי-הגשת אחת מההצהרות או ההודעות שיחיד או חייב במס מחויב להגישן לפי סימן זה, תהיה עבירה פלילית, שדינה מאסר שנה או קנס כאמור בסעיף 61(א)(2) לחוק העונשין, התשל"ז-1977, או קנס שהוא פי שניים מסכום המס שלא שולם בשל אותה עבירה, הכול לפי הסכום הגבוה יותר.

⁸⁶ ס"ח התשמ"א, עמ' 38.

⁸⁷ ס"ח התשל"ז, עמ' 226.

(ה) נוכח המנהל כי אדם עבר עבירה לפי סעיף זה, רשאי הוא, בהסכמתו של האדם, לקחת מידו כופר כסף, שלא יעלה על הקנס הגבוה ביותר שמותר להטילו בשל אותה עבירה; הואשם האדם בפלילים, אין לקבל כופר כל עוד לא ציווה היועץ המשפטי לממשלה על הפסקת ההליכים.

סימן משנה ו': סמכויות והוראות נוספות

124. סמכויות המנהל לפי סעיפים 107 ו-112 לחוק מיסוי מקרקעין, ולפי סעיף 140 לפקודה, יהיו נתונות לו, בשינויים המחויבים, גם לצורך סימן זה.

125. המנהל או מי שהוסמך לכך מבין עובדי רשות המסים בישראל, רשאי, לצורך ביצוע סימן זה –

(1) לדרוש מכל אדם למסור לו את שמו ומענו ולהציג לפניו תעודת זהות או תעודה רשמית אחרת המזהה אותו;

(2) לדרוש מכל אדם למסור לו כל ידיעה או מסמך שיש בהם כדי להבטיח את ביצוע של הוראות סימן זה או להקל את ביצוען; בפסקה זו, "מסמך" – לרבות פלט, כהגדרתו בחוק המחשבים, התשנ"ה-1995⁸⁸;

(3) להיכנס בכל עת סבירה בשעות היום לכל מקרקעין, ולערוך בהן בדיקות ומדידות, ובלבד שלא ייכנסו למקום המשמש למגורים אלא בהתקיים גם אחד מאלה:

(א) התקבלה לכך הסכמת המחזיק בו;

(ב) התקבל אישור בכתב מאת המנהל ונמסרה למחזיק בו הודעה על הכוונה להיכנס למקרקעין עשרים וארבע שעות מראש.

126. התעורר חשד לביצוע עבירה לפי סימן זה, רשאי מי שהוסמך מכוח סעיף 97 לחוק מיסוי מקרקעין –

(1) לחקור כל אדם הקשור לעבירה כאמור, או שעשויות להיות לו ידיעות הנוגעות לעבירה כאמור; על חקירה לפי פסקה זו יחולו הוראות סעיפים 2 ו-3 לפקודת הפרוצדורה הפלילית (עדות)⁸⁹, בשינויים המחויבים;

ד ב ר י ה ס ב ר

סעיף 125 מוצע לקבוע סמכויות פיקוח שלפיהן יהיה רשאי עובד הרשות, שעמד בתנאים הנדרשים והוסמך לכך, לדרוש פרטי הזדהות מאדם, לדרוש מסמכים וידיעות שיש בהם כדי להבטיח את ביצוע הוראות החוק וכן להיכנס למקומות בכפוף לתנאים הקבועים בסעיף. מדובר בסמכויות הנתונות למנהל בסעיף 96 לחוק מיסוי מקרקעין, למעט הסמכות לדרוש מאדם להתייצב אצלו לעדות.

סעיף 126 בשל כך שהפקידים המתפעלים את מערך המיסוי לפי חוק מיסוי מקרקעין יתפעלו גם את מערך המיסוי לפי סימן זה, מוצע לקבוע שמי שהוסמך לערוך חקירות או חיפושים לשם גילוי של עבירות על חוק מיסוי מקרקעין, יהיה מוסמך להשתמש בסמכויות האמורות גם לצורך גילוי של עבירות לפי סימן זה.

בנוסף מוצע לקבוע בסימן זה הוראות דומות לאלה שנקבעו בחוק מיסוי מקרקעין בעניין חבות תשלום המס על מי שהורשע בפלילים וסמכות המנהל לאפשר למי שעבר על אחת העבירות המנויות לכפר על העבירה בכופר כסף.

סעיף 124 מוצע להעניק למנהל סמכויות לדחיית המועדים הקבועים בסימן זה, כפי שקבוע בסעיף 107 לחוק מיסוי מקרקעין, לעניין החוק האמור; כמו כן, מוצע להעניק למנהל סמכות לקבוע טפסים הנדרשים לשם יישום סימן זה, כפי שנתונות לו לפי סעיף 112 לחוק מיסוי מקרקעין, לעניין החוק האמור.

לבסוף, מוצע להקנות למנהל את הסמכות הקבועה בסעיף 140 לפקודת מס הכנסה, לדרוש ידיעות מעובד של גוף ציבורי הנדרשות לו לעניין יישום סימן זה.

⁸⁸ ס"ח התשנ"ה, עמ' 366.

⁸⁹ חוקי א"י, כרך א', עמ' (ע) 439, (א) 467.

(2) לתפוס כל חפץ הקשור לעבירה כאמור; על תפיסה לפי פסקה זו יחולו הוראות הפרק הרביעי לפקודת סדר הדין הפלילי (מעצר וחיפוש) [נוסח חדש], התשכ"ט-1969⁹⁰ (בסעיף זה – פקודת מעצר וחיפוש), בשינויים המחויבים;

(3) לבקש מבית משפט צו חיפוש לפי סעיף 23 לפקודת מעצר וחיפוש ולבצעו; על חיפוש לפי פסקה זו יחולו הוראות סעיפים 24(א)(1), 26 עד 28 ו-45 לפקודת מעצר וחיפוש, בשינויים המחויבים.

127. הוראות סעיפים 105 ו-108 לחוק מיסוי מקרקעין יחולו לעניין סימן זה, בשינויים המחויבים. הוראות בעניין שמירת סוד, פגמים וליקויים בהודעה
128. (א) מצא המנהל כי אדם שילם מס לשנת מס פלונית יתר על הסכום שהוא חייב בו, יהיה אותו אדם זכאי, בתוך שנה מיום שנערכה השומה שבה נקבע סכום היתר, שיוחזר לו תשלום היתר בתוספת הפרשי הצמדה וריבית לתקופה שמיום התשלום עד יום ההחזר. החזר מס ששולם ביתר
- (ב) תשלום היתר יוחזר למי ששילם אותו על ידי זיכוי חשבונו בבנק, והוא יודיע למנהל את שם הבנק, מספר החשבון וכל פרט אחר שיידרש כדי לאפשר את ההחזר. אי-מתן ניכויים
129. סכומים ששולמו כמס לפי סימן זה לא יורשו כניכוי לפי הוראות חוק מסים אחר; לעניין זה, "חוק מסים" – חיקוק הדין בהטלת מסים או תשלומי חובה, ששר האוצר ממונה על ביצועו. אצילת סמכויות
130. המנהל רשאי לאצול מתפקידיו ומסמכויותיו לפי סימן זה לאדם אחר בדרך כלל ואם לעניין מסוים או לאזור מסוים, למעט הסמכות לקבל כופר כסף לפי סעיף 123(ה) וסמכויות הפיקוח והאכיפה המנויות בסעיף 125. ייצוג
131. מי שרשאי לייצג נישום מול המנהל לעניין חוק מיסוי מקרקעין, רשאי לייצג חייב במס גם לעניין סימן זה. מערכת ממוחשבת לחישוב מס
132. המנהל יפעיל ויתחזק, באתר האינטרנט של רשות המסים, מערכת ממוחשבת המאפשרת למשתמש בה לחשב את סכום המס שעשוי לחול לגבי דירת מגורים בהתאם לפרטים שזיין.

ד ב ר י ה ס ב ר

מתפקידיו ומסמכויותיו לפי סימן זה לאדם אחר, או לאצול חלק מהסמכויות שלו לפי סימן זה; וזאת, למעט הסמכות הנתונה למנהל לפי סעיף 123(ה) לקבל כופר כסף במקום העמדה לדין פלילי של מי שביצע עבירה לפי סעיף 123 וכן למעט הסמכות לדרוש מסמכים, ולהיכנס לחצרים, אלא למי שהוסמך לכך לפי סעיף 125.

סעיף 131 מוצע לקבוע כי רק מי שרשאי לייצג נישום מול המנהל לעניין חוק מיסוי מקרקעין, רשאי לייצג חייבים במס לעניין סימן זה. מדובר בעורכי דין הרשאים לייצג חייבים במס אל מול המנהל בכלל ההליכים המתנהלים על פי חוק מיסוי מקרקעין, וברואי חשבון או יועץ מס מייצג שרשאי לייצג אל מול המנהל רק בהליכי השגה.

סעיף 132 הנוסחה שנקבעה בתוספת לחישוב סכום המס המוטל על כל דירה חייבת, היא נוסחה מורכבת הכוללת משתנים רבים. כדי לאפשר למי שרוצה לדעת את סכום המס אשר יוטל לגבי דירה מסוימת, בטרם

סעיף 127 מוצע לקבוע שהסעיפים בחוק מיסוי מקרקעין העוסקים בחובת הסודיות המוטלת על מי שמפעיל את מערך המיסוי לפי אותו חוק, ובנפקות פגמים וליקויים טכניים בהודעת השומה יחולו, בשינויים המחויבים, גם לעניין המס המוטל לפי סימן זה.

סעיף 128 מוצע לקבוע שמי ששילם סכום מס ביתר יוחזר לו סכום היתר בתוספת הפרשי הצמדה וריבית לתקופה שמיום התשלום ועד יום ההחזר. מוצע שתשלום היתר יוחזר על ידי זיכוי חשבונו של החייב במס בבנק ולא בדרך אחרת.

סעיף 129 מוצע לקבוע שסכום אשר שולם כמס לפי סימן זה לא יותר בניכוי כנגד כל מס אחר המשולם לאוצר המדינה, ובכלל זאת כנגד מס רכישה, מס שבח או מס הכנסה.

סעיף 130 לשם תפעול יעיל של ההסדר המוצע בסימן זה, מוצע לקבוע שהמנהל יהיה רשאי לאצול

⁹⁰ דיני מדינה ישראל, נוסח חדש מס' 12, עמ' 284.

133. (א) שר האוצר ממונה על ביצוע סימן זה והוא רשאי להתקין תקנות בכל עניין הנוגע ביצוע ותקנות לביצועו.

(ב) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע בתקנות אגרות ותשלומים אחרים שיש לשלם בעד פעולות ושירותים שנותן המנהל לצורך ביצוע הוראות חוק זה.

134. בחוק העבירות המינהליות, התשמ"ו-1985⁹¹, בתוספת הראשונה, בטור א', בסופו יבוא "סימן ד' לפרק ה' לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016".

135. על אף האמור בסעיף 108(א), לעניין שנת המס 2017, לא ישלח המנהל הודעת תשומה מותנית, ומי שחייב במס בשנת המס האמורה, יגיש למנהל הצהרה כאמור בסעיף 108(ה) לגבי שנת המס, עד יום ד' בניסן התשע"ז (31 במרס 2017), אשר יראו אותה כשומה עצמית לפי סימן זה, ויחולו לגביה כל הוראות סימן זה החלות על הצהרה.

תוספת לסימן ד'

(סעיף 105(א) ו-(ב))

הגדרות

1. בתוספת זו –

"אזור" – אזור סטטיסטי, ובאין מידע בפרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לגבי האזור הסטטיסטי – היישוב, ובאין מידע לגבי היישוב – תחום המועצה האזורית;

דבריו הסבר

כל ההוראות הקבועות ביחס להצהרה לפי סימן זה, ובכלל זה דיני העונשין ותשלום נוסף בשל אי-הגשת הצהרה. נוכח האמור מוצע להבהיר, כי בשנת 2017 לא ישלחו הודעות שומה מותניות לפי סעיף 108(א) המוצע.

לתוספת לפי סעיף 105 המוצע, הסכום הקובע שממנו ייגזר מס ריבוי דירות יחושב לפי נוסחה שקבועה בתוספת זו.

לסעיף 1 לתוספת

הגדרות:

להגדרה "אזור" – לצורך חישוב הסכום הקובע שממנו ייגזר המס, נעשה שימוש במדדים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה שנוגעים לאזורים שונים בארץ. מוצע לקבוע שבחישוב הסכום הקובע ייעשה שימוש במידע המתייחס לאזור הסטטיסטי שבו נמצאת הדירה, ובאין מידע לגבי האזור הסטטיסטי ייעשה שימוש בנתונים לגבי היישוב שבו היא נמצאת, ובאין מידע לגבי היישוב ייעשה שימוש בנתונים לגבי המועצה האזורית שבה היא נמצאת.

להגדרה "אזור דירת המגורים" – בחישוב הסכום הקובע שממנו ייגזר מס ריבוי דירות, נעשה שימוש בנתונים הנוגעים לאזור שבו נמצאת הדירה. מוצע שקביעת האזור תיעשה לפי הגוש וחלקה שבהם ממוקמת דירת המגורים לפי נתוני המרכז למיפוי ישראל, ובאין אפשרות לקבוע את האזור על פי האמור, ייקבע האזור לפי רשת הקואורדינטות

רכישת הדירה או מילוי הצהרה, מוצע לקבוע שהמנהל יפעיל ויתחזק, באתר האינטרנט של רשות המסים, מערכת ממוחשבת המאפשרת למשתמש בה לחשב את סכום המס שעשוי לחול לגבי דירת מגורים בהתאם לפרטים שיוזן. יובהר, שמדובר בכלי עזר לשם חישוב סכום המס האפשרי שיוטל לגבי הדירה, ולא בקביעה מחייבת.

סעיף 133 מוצע לקבוע ששר האוצר ממונה על ביצוע סימן זה, והוא רשאי להתקין תקנות בכל עניין הנוגע לביצועו. כמו כן מוצע כי תקנות בעניין אגרות ותשלומים אחרים שיש לשלם בעד פעולות ושירותים שנותן המנהל לצורך ביצוע הוראות זה יותקנו באישור ועדת הכספים של הכנסת.

סעיף 134 מוצע לתקן את חוק העבירות המינהליות, התשמ"ו-1985, ולהוסיף סימן זה לרשימת החוקים שלגביהם שר המשפטים רשאי לקבוע בתקנות כי עבירה על הוראה שנקבעה בהם, שאינה פשע, היא עבירה שבשלה ניתן להטיל קנס בדרך מינהלית.

סעיף 135 כדי ליצור את מאגר הנתונים הראשוני שעל בסיסו יערוך המנהל את השומות לעניין סימן זה, מוצע לקבוע כי בשנת 2017, שהיא השנה הראשונה שבה יוטל המס על פי הסימן, תחול חובת הצהרה לכל מי שהוא חייב במס בשנת 2017. לאחר מכן, המאגר יתעדכן בעקבות הצהרות והודעות על שינויים שיוגשו באופן שוטף. מובהר שיראו הצהרה לפי סעיף זה כשומה עצמית, ויחולו לגביה

⁹¹ ס"ח התשמ"ו, עמ' 31; התשע"ו, עמ' 176.

"אזור דירת המגורים" – האזור שבו נמצאים הגוש והחלקה שעליהם ממוקמת דירת המגורים, לפי נתוני המרכז למיפוי ישראל; ובאין אפשרות לקבוע באיזה אזור נמצאת הדירה לפי הנתונים כאמור – האזור שבו נמצאת דירת המגורים לפי רשת קואורדינטות ברשת ישראל החדשה, ולעניין דירת מגורים שאינה נמצאת באזור – המועצה האזורית הקרובה ביותר לדירת המגורים לפי קו אווירי;

"אזור סטטיסטי" – יחידת שטח רציפה שנוצרת מחלוקה גאוגרפית-סטטיסטית, שנקבע באזור סטטיסטי לפי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

"המדד החברתי-כלכלי" – אפיון אזורים בישראל וסיווגן לפי הרמה החברתית-כלכלית של האוכלוסיה, לפי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

"מדד הפריפריאליות" – מדד הפריפריאליות של רשויות מקומיות לפי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

"מעריך" – 4.421 בהפחתת 2.2% ממכפלת ערך פריפריאליות בערך חברתי-כלכלי, בתוספת הסכום המתקבל מצירוף של כל אלה:

(1) 79.7% ממקדם שטח הדירה;

(2) 7.8% מהערך החברתי-כלכלי;

(3) 8% מערך הפריפריאליות;

(4) 2.8% מהתוצאה המתקבלת מהעלאת ערך המדד החברתי-כלכלי בחזקת 2;

(5) 2% מהתוצאה המתקבלת מהעלאת ערך מדד הפריפריאליות בחזקת 2;

"מקדם שטח הדירה" – לוגריתם לפי בסיס 10 של שטח הדירה;

"המרכז למיפוי ישראל" ו"רשת ישראל החדשה" – כמשמעותם לפי פקודת המדידות⁹²;

"ערך חברתי-כלכלי", לגבי דירת מגורים – ערך המדד החברתי-כלכלי של אזור דירת המגורים, לפי המדד החברתי-כלכלי;

"ערך פריפריאליות", לגבי דירת מגורים – ערך מדד הפריפריאליות של אזור דירת המגורים, לפי מדד הפריפריאליות;

ד ב ר י ה ס ב ר

להגדרה "מדד הפריפריאליות" – מוצע לקבוע שנתונים במדד הפריפריאליות שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לגבי האזור שבו נמצאת הדירה החייבת ישמשו לצורך חישוב הסכום הקובע שממנו ייגזר מס ריבוי דירות.

להגדרה "מעריך" – המעריך הוא חלק מהנוסחה לקביעת הסכום הקובע שממנו ייגזר סכום המס. התוספת מפרטת את הנתונים שישמשו לקביעת המעריך וכן את המקדמים שייוחסו לכל אחד מהנתונים.

להגדרות "המרכז למיפוי ישראל" ו"רשת ישראל החדשה" – מוצע להפנות להגדרתם של מונחים אלה לפי פקודת המדידות. כיום, ההגדרות, שיובאו להלן, קבועות בתקנות המדידות (מדידות ומיפוי), התשע"ו-2016:

"המרכז למיפוי ישראל" – יחידת סמך במשרד הבינוי והשיכון, המשמשת כגוף הלאומי המוסמך בנושאי גאודזיה, קדסטה, מיפוי, מיפוי ימי ומידע גאומרחבי;

ברשת ישראל החדשה. לגבי דירות שאינן נמצאות באזור – כלומר הן אינן נמצאות או משתייכות לאזור סטטיסטי, יישוב או מועצה אזורית – יראו בהן כנמצאות במועצה האזורית הקרובה אליהן ביותר בקו אווירי.

להגדרה "אזור סטטיסטי" – מוצע לקבוע שהמדדים שייחוסו לדירת המגורים יהיו, ככל האפשר, הנתונים המיוחסים לנדבך הגאוגרפי הבסיסי ביותר שלגביו ללשכה המרכזית לסטטיסטיקה יש נתונים. אזור זה הוא יחידת שטח רציפה שנוצרת בחלוקה גאוגרפית-סטטיסטית, שנקבע באזור סטטיסטי, לפי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

להגדרה "המדד החברתי-כלכלי" – מוצע לקבוע שנתונים במדד החברתי-כלכלי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לגבי האזור שבו נמצאת הדירה החייבת ישמשו לצורך חישוב הסכום הקובע שממנו ייגזר מס ריבוי דירות.

⁹¹ חוקי א"י, כרך ב', עמ' 1368.

"פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה" – הנתונים המופיעים בפרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הידועים ב־31 באוקטובר שלפני שנת המס שלגביה מוטל המס לפי סימן זה.

הנוסחה לחישוב הסכום הקובע

2. הנוסחה לחישוב הסכום הקובע היא העלאת 10 בחזקת המעריך.

פרק ט': ביטוח לאומי

136. בחוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה-1995⁹³ (בפרק זה – חוק הביטוח הלאומי) – תיקון חוק הביטוח הלאומי

(1) בסעיף 32(א), במקום "ל-49 אחוזים" יבוא "ל-51.32 אחוזים";

(2) בסעיף 195 –

(א) ההגדרה "בעל ליקוי חמור" – תימחק;

(ב) ההגדרה "זכאי במשך תקופה ממושכת" – תימחק;

(ג) בהגדרה "נכה" –

(1) ברישה, במקום "שהכנסתו כאמור אינה עולה על המפורט להלן, לפי העניין" יבוא "שגמלת הנכות שהוא זכאי לה, בצירוף תוספת התלווים החלה לגביו, המחושבת בהתאם להכנסתו כאמור ובהתאם להוראות סעיפים 200, 201 ו-202, אינה נמוכה מ־2.68% מהסכום הבסיסי";

ד ב ר י ה ס ב ר

לפי המוצע, חישוב המס לא ייעשה באמצעות הערכה מדויקת של ערכה של כל דירה חייבת, וזאת מטעמי יעילות ופשטות הגבייה ובהתחשב בתכליתו המרכזית של הסימן – תמרוץ יחידים המחזיקים בכמה דירות מגורים להשקעה למכור אחת או יותר מהן. לפי המוצע, חישוב המס יתבסס על הערכה סטטיסטית של המחיר המקורב של דירה לפי מאפייני האזור שבו היא נמצאת ושטחה. בבניית הנוסחה נעשה שימוש בנתוני עסקאות אמת שנעשו בתקופה האחרונה ונעשה בה שימוש בבחינה אקונומטרית שנועדה לאמוד את מידת השפעתם של המאפיינים הנזכרים על מחירי הדירות.

מאפייני האזור שנכללו בנוסחה מבוססים על לוחות שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ובהם ערך המדד החברתי כלכלי שרלוונטי לאזור שבו ממוקמת הדירה שנקבע בהתאם למדד החברתי כלכלי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (בנוסחה מסומן כ־s), וערך מדד הפריפריאליות (בנוסחה מסומן כ־p) שרלוונטי לאזור שבו ממוקמת הדירה שנקבע בהתאם למדד הפריפריאליות שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. נוסף על מאפייני האזור, הנוסחה מתחשבת בגודל הדירה במ"ר בהתאם לדיווחי הארנונה (בנוסחה מסומן כ־area).

"רשת ישראל החדשה" – רשת קואורדינטות מישורית ישרת זווית המבוססת על היטל גאודטי מרקטור רוחבי ועל אליפסואיד Geodetic Reference System (GRS80) ואם לא נאמר אחרת, אינה מבוססת על מערך התחנות הקבועות;

להגדרה "ערך חברתי-כלכלי" – כדי לקבוע את סכום המס על דירת מגורים פלונית, יש להציב את הנתונים לגבי הדירה בנוסחה. בנוסחה המוצעת, ההתייחסות לערך חברתי-כלכלי, היא לערך החברתי-כלכלי של האזור שבו נמצאת דירת מגורים פלונית, בתוך המדד החברתי-כלכלי.

להגדרה "ערך פריפריאליות" – מוצע לקבוע את ערך המדד שניתן לכל אזור במדד הפריפריאליות שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה כנתון שישמש בחישוב סכום המס לגבי דירה חייבת.

להגדרה "פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה" – לצורך חישוב הסכום הקובע שממנו ייגזר סכום המס, נעשה בנוסחה שימוש במדדים שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. מאחר שמדדים אלה עשויים להתעדכן, מוצע לקבוע שלצורך חישוב הסכום הקובע ייעשה שימוש בנתונים שמופיעים במדד שהתפרסם ב־31 באוקטובר שלפני שנת המס שלגביה מוטל המס לפי סימן זה.

לסעיף 2 לתוספת

בסעיף זה נקבעה הנוסחה לאופן חישוב הסכום הקובע – הוא הסכום שממנו ייגזר המס המוטל לפי סימן זה:

$$\text{הסכום הקובע} = 10^{[4.421 + 0.797 \times \log_area + 0.078 \times s + 0.08 \times p + 0.028 \times s^2 + 0.02 \times p^2 - 0.022 \times s \times p]}$$

⁹³ ס"ח התשנ"ה, עמ' 210; התשע"ו, עמ' 1093.