

# מס נוסף על הכנסות הוניות והכנסה ממקרקעין

## מחליטים

1. לתקן את סעיף 121ב לפקודה, באופן הבא:
  - א. יחיד אשר הכנסתו החייבת ממקורות הוניים בשנת המס עלתה על הסכום הקבוע בסעיף 121ב לפקודה, יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת ממקורות הוניים העולה על הסכום האמור בשיעור של 2% נוספים מעבר לשיעורי המס לפי הסעיפים האחרים בפקודה.
  - ב. שבח חייב שנצמח במכירת דירה ייכלל במסגרת חישוב ההכנסה החייבת במס נוסף אשר יחיד חייב עליה במס לפי אותו סעיף.
2. לתקן את סעיף 48א לחוק מיסוי מקרקעין כך שיהיה ניתן לגבות את המס הנוסף במועד התשלום של מס השבח למנהל מיסוי המקרקעין.
3. בהחלטה זו –
  - א. "חוק מיסוי מקרקעין" – חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963;
  - ב. "הפקודה" – פקודת מס הכנסה [נוסח חודש];
  - ג. "שבח חייב" – כמשמעותו, בחוק מיסוי מקרקעין, לרבות שבח פטור לפי סעיף 48א(ב) לחוק מיסוי מקרקעין, אך למעט שבח פטור במכירת דירה יחידה של המוכר לפי סעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין.

## דברי הסבר

### רקע כללי, נתונים כלכליים ותקציב

#### לסעיף 1

בסעיף 121ב לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] (להלן – **הפקודה**), נקבע שיחיד יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום הקבוע באותו סעיף, בשיעור של 3%. הכנסה חייבת שחל עליה הסעיף האמור כוללת הכנסה חייבת מכל מקורות ההכנסה שבפקודה, בכלל זה רווח הון, והמס הנוסף מתווסף על מס ההכנסה שמשולם לפי סעיפים אחרים בפקודה.

כחלק מצעדי הממשלה להגדיל את היקף הכנסותיה ולשם צמצום הגירעון, מוצע לקבוע מס נוסף בשיעור של 2% נוספים. מוצע שהמס הנוסף יוטל רק על יחיד אשר הכנסתו החייבת ממקורות הוניים בשנת המס עלתה על הסכום הקבוע בסעיף 121ב לפקודה (היום כ-721,560 שקלים חדשים), והוא יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת ממקורות הוניים העולה על הסכום האמור, בשיעור של 2% נוספים מעבר לשיעורי המס לפי הסעיפים האחרים בפקודה. כך, בסך הכל, בתוספת המס הנוסף הקיים היום, יוטל מס נוסף בשיעור של 5% על הכנסתו החייבת ממקורות הוניים.

הכנסה חייבת ממקורות הוניים היא הכנסה שלא הופקה מעבודה או מעסק של היחיד, ובכלל זאת הכנסה מדיבידנד, מריבית, מרווח הון, מדמי שכירות, וממכירת זכויות במקרקעין.

כאמור, לפי המוצע, המיסוי הנוסף יחול רק על בעלי הכנסה חייבת גבוהה מאוד ממקורות הוניים. ברוב המקרים, על אף רמת ההכנסה הגבוהה של יחידים אלו, הכנסותיהם ממקורות הוניים ממוסות בשיעורי מס נמוכים יותר מאשר שיעורי המס השולי הגבוהים ביותר, כך שהתוצאה היא שחלק גדול מההכנסות של אותם יחידים ממוסה בשיעורים נמוכים הרבה יותר מאשר מי שהכנסתם החייבת נמוכה יותר אבל נובעת מעבודה או ממשלח יד. כך לדוגמה, לפי נתוני רשות המסים, שיעור המס האפקטיבי הממוצע של המאיון העליון עומד על כ-26% ושיעור המס האפקטיבי הממוצע ברבבון העליון עמד על כ-21% בלבד. הצעד המוצע צפוי להקל במעט על הפן הרגסיבי האמור של מערכת המס, שנוצרת כתוצאה משיעורי המס הנמוכים של מירב ההכנסות מרווחי הון. בנוסף, החרגת הכנסה מעבודה או מעסק או ממשלח יד מהמס הנוסף המוצע, לא מייצרת נטל מס גבוה מדי על פעילות עסקית ובכך מייצרת פגיעה פחותה בתמריץ לעבודה ולפיתוח עסקי.

יובהר כי לצורך חישוב סף המס, קרי סכום ההכנסה החייבת ממקורות הונויים, שמעליו יוטל המס הנוסף המוצע, יילקחו בחשבון רק ההכנסה החייבת ממקורות הונויים ולא הכנסות אחרות. כך לדוגמה, אם ליחיד יש הכנסה חייבת ממקורות הונויים בגובה 500 אלף שקלים חדשים, והכנסה חייבת ממקורות לא הונויים בגובה 500 אלף שקלים נוספים, לא יוטל המס הנוסף המוצע מכיוון שגובה ההכנסה החייבת ממקורות הונויים נמוכה מסף המס שנקבע. עוד יובהר כי אין בצעד המוצע לפגוע במס הנוסף בגובה 3% על כל מקורות ההכנסה לפי סעיף 121ב לפקודה, אשר יותר ללא שינוי.

## לסעיף 2

כאמור, בסעיף 121ב לפקודת מס הכנסה נקבע שיחיד יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום הקבוע באותו סעיף, בשיעור של 3%. לעניין זה, ככלל, שבח הנצמח כתוצאה ממכירת זכות במקרקעין נכלל כחלק מההכנסה החייבת של היחיד לצורך הטלת המס הנוסף כאמור, אולם לגבי מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים, השבח ייכלל רק אם שווי מכירת הדירה עולה על 5,382,285 שקלים חדשים (נכון לשנת 2024) והמכירה אינה פטורה ממס לפי כל דין. מהאמור עולה, שבניגוד לחלופות השקעה אחרות, משקיעים אשר רוכשים דירות לא יהיו חייבים במס יסף על רווחיהם ממכירת דירות ההשקעה אלא אם שווי הדירה עולה על 5,382,285 שקלים חדשים. החרגת שבח כאמור ממס יסף מביאה להקלת מס לא מוצדקת למשקיעים בנדל"ן אשר יכולתם לשלם את המס אינה שונה ממשקיעים אחרים בעלי הכנסה דומה. כמו כן, הטבה זו גם מעוותת את שוק הדירות, מתמרצת השקעה בדירות על חשבון השקעות אחרות, ויכולה להוביל לעלייה במחירי דירות. על כן, מוצע להחיל מס יסף על כלל ההכנסות משבח, לרבות ממכירת דירות מגורים, ובלבד שההכנסה אינה פטורה ממס שבח לפי לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן – **חוק מיסוי מקרקעין**). יובהר, כי מכיוון שלרוב מכירת דירת מגורים יחידה של המוכר פטורה ממס שבח אם היא עומדת בהוראות סעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין, שבח פטור שנצמח ממכירת דירה יחידה לא ייכלל גם לאחר התיקון בבסיס המס לעניין מס נוסף לפי סעיף 121ב. לעומת זאת, שבח שנצמח ממכירת דירת מגורים שאינה יחידה, ושאינו פטור ממס על פי כל דין, יחושב לצורך חישוב הכנסת היחיד החל מהשקל הראשון.

## לסעיף 3

כאמור, ככלל, הכנסות ממכירות זכויות במקרקעין נכללות כחלק מההכנסה החייבת של היחיד לצורך הטלת המס הנוסף כאמור. יחיד שחייב במס נוסף אינו זכאי לפטור מהגשת דו"ח שנתי ועל כן מחויב להגיש בסוף שנת המס דו"ח ולשלם את המס הנוסף אשר חייב בו (ראו תקנה 3(א)(8) ו-5(ב) לתקנות מס הכנסה (פטור מהגשת דין וחשבון), התשמ"ח-1988). כדי לטייב את גביית המס הנוסף ממי שחייב במס נוסף בשל מכירת זכות במקרקעין, מוצע לקבוע כי המס הנוסף יתווסף לחבות מס השבח, וישולם כבר במסגרת שומת מס השבח. תיקון זה צפוי להקל על גביית המס הנוסף, ולהביא לכך שהמס הנוסף ישולם בקירוב למועד הפקת ההכנסה בפועל. יובהר כי בהתאם לסעיף 48ב לחוק מיסוי מקרקעין, לענין שיעורי המס והזיכויים ממנו, יראו את השבח, כפי שנקבע על פי חוק מיסוי מקרקעין, כחלק מההכנסה החייבת במס הכנסה בשנת המס שבה נעשתה המכירה. על כן, כאשר יגיש המוכר את הדוח השנתי בסוף השנה הוא יעשה את החישוב הסופי של המס הנוסף שחייב בו באותה שנה, וישלם את חבות המס בהתאם. ככל שלפי חישוב זה הוא נדרש להוסיף תוספת מס הוא ישלם אותו במועד הקבוע לתשלום המס הנוסף בפקודת מס הכנסה, וככל ששילם ביתר במסגרת שומת המקרקעין, יהיה זכאי לקבל החזר.

## תקציב

לסעיף 1 – תוספת הכנסות ממיסים לאוצר המדינה בסך של מיליארד ש"ח בשנת 2025, ושל כמיליארד וחצי ש"ח בכל שנה לאחר מכן.  
לסעיף 2 ו-3 – תוספת הכנסות של כ-520 מיליון ש"ח בשנה.

## השפעת ההצעה על מצבת כוח האדם

אין.

החלטות קודמות של הממשלה בנושא  
אין.

עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה  
עמדת היועץ המשפטי של משרד האוצר תצורף במסגרת חוות הדעת לממשלה לתכנית הכלכלית לשנת 2025.

פירוק פתח