

ד ב ר י ה ס ב ר

פרק ח'

כללי

מס רכוש בישראל הוטל לראשונה בתקופת השלטון העות'מאני והמשיך להתקיים גם בתקופת המנדט הבריטי. עם הקמת המדינה, אומץ מנגנון המס הקיים ובהמשך הוסדר במסגרת חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961 (בפרק זה – חוק מס רכוש), שאיחד את סוגי המיסים השונים על נכסי מקרקעין וקבע הבחנה בין קרקעות ובין נכסים בנויים. חוק מס רכוש קבע גם מנגנון ייחודי, שלפיו 40% מתשלומי מס הרכוש השנתיים יועברו לקרן ייעודית לפיצוי נזקי מלחמה. עם השנים עבר חוק מס רכוש שורה ארוכה של תיקונים, שבמסגרתם הורחבו הפטורים, הוקלו שיעורי המס ונוספו הסדרים נקודתיים למקרים שונים – רשויות מקומיות, מוסדות ציבור, חקלאים, קרקעות המוחזקות מלפני קום המדינה ועוברות מדור לדור ועוד. תהליכים אלה הפכו את המס לפחות אפקטיבי מבחינה פיסקלית והביאו לכך שבפועל בסיס המס הצטמצם במשך השנים באופן דרמטי. בשנת 1981 בוטל מס הרכוש על כל הנכסים מלבד קרקעות. בהמשך לכך בשנת 1998 מונתה ועדה ציבורית לבחינת המשך קיומו של מס רכוש, שהמליצה על ביטול המס לחלוטין. בשל קשיים מבניים עמוקים בגביית המס, ובהם: ריבוי פטורים והקלות, שיעורי מס גבוהים, בעיות שומה וגבייה ועוד. הממשלה אימצה את ההמלצה, ובשנת 2000 הועמד שיעור המס על 0% בעוד שההסדר החוקי נותר בספר החוקים.

בהחלטת הממשלה מס' 1383 מיום כ"ה בשבט התשפ"ד (4 בפברואר 2024), החליטה הממשלה על הקמת צוות לבחינת יישום מס רכוש על מקרקעין פנויים, וזאת למטרת עידוד בנייה. בדיוני הצוות עלה כי רבות מהבעיות שהובילו לביטול המס בשנת 2000, כבר אינן רלוונטיות. עוד עלה בדיונים כי החזרת מס רכוש, באופן מעודכן ומצומצם, ומתוך תכלית פיסקלית דווקא, עשויה לשמש כלי פיסקלי יעיל המאפשר לחלק את נטל המס באופן מאוזן יותר, ולשמור על עקרונות יעילות וצדק חלוקתי גם יחד. תוך חיזוק בסיס ההכנסות של המדינה. כך גביית מס על רכוש, ובייחוד על רכוש מסוג קרקע, אינה פוגעת בתמריץ לעבודה, יזמות או השקעה בפעילויות מסוגים אלה, וזאת בניגוד להגדלת נטל מס הכנסה.

גביית מס רכוש נחשבת ניטרלית ביחס לגביית מסים אחרים, כיוון שקרקע היא נכס שלא ניתן להסתרה או להברחה, אין אפשרות לייצר עוד ממנו ומאחר שאין אפשרות לניידו, קשה להתחמק מתשלום המס עליו באמצעות תכנוני מס. נוסף על כך מס על ערך קרקע מגלם לכידת ערך חברתי, כיוון שעליית ערך הקרקע נובעת בעיקרה מהשקעות ציבוריות דוגמת תשתיות ותכנון, ולא ממאמץ הבעלים, ועל כן גביית המס מחזירה לציבור חלק

מערך זה. תוצאה נוספת של הטלת המס היא הפחתת אי-שוויון, מאחר שקרקע היא משאב מוגבל המגלם הון, המרוכז בידי מעטים ועל כן קביעת מס על החזקת קרקע מביאה לצמצום אי-השוויון.

לאור כל זאת, התיקון המוצע של חוק מס רכוש מבקש להעלות את שיעור המס וברבד לתקן את הוראות החוק כך שבין השאר, ישרתו את תכליתו הפיסקלית באופן ישיב, יהיו ברורות ופשוטות ליישום, ויאפשרו גבייה יעילה של המס, כמפורט בעקרונות שלהלן:

ראשית, העיקרון העומד ביסוד התיקון המוצע הוא להחיל את מס הרכוש רק על קרקעות הממוסות בחסר. כיום מערכת המס מטילה מסים על פעילות כלכלית והכנסות הנובעות ממנה, ובכלל זה מסים הנובעים מהחזקת קרקע. במקרים רגילים, המסים השוטפים המשולמים על פעילות בקרקע, משמשים תחליף למיסוי ישיר על ההון המגולם בה – המיסוי על התשואה לזכר את הערך הכלכלי של הקרקע באותה שנה, ובכך מתקיימת רציפות מיסויית, בלא צורך בהטלת נטל נוסף בדמות מס רכוש על החזקת הקרקע עצמה. עיקרון זה מונע מצב שבו מחזיק קרקע נושא בויזמנית במס על ההכנסות מהקרקע ובמס על עצם החזקת הקרקע, תוך יצירת נטל מס מופרז. עם זאת, יצוין שגם במקרים שבהם אין מיסוי שוטף על הכנסות מהקרקע, לא תמיד מתעורר צורך במיסוי חלופי וזאת בשל שיקולי מדיניות. כך למשל, דירת מגורים המשמשת למגורי בעליה, אינה מייצרת הכנסה ממוסה בעת מכירתה, אך היעדר המיסוי נובע משיקולי מדיניות מכון – הרצון לעודד בעלות על דירת מגורים יחידה ולמנוע הטלת נטל מס על צורך בסיסי. במקרים אלה, היעדר המיסוי הוא מוצדק ואינו מהווה מיסוי בחסר הטעון תיקון.

לעומת זאת, יש מצבים שבהם מנגנון המס הקיים כיום מייצר מיסוי בחסר, פער בין הערך הכלכלי של הקרקע לבין המיסוי עליה, כאשר הפער אינו נובע משיקולי מדיניות, אלא מהיעדר מנגנון מיסוי הולם. בראש ובראשונה, קרקע פנויה מהווה נכס בעל ערך כלכלי משמעותי, המגלם הון ועושר לבעליו. ערך זה נקבע, בין השאר, לפי מיקום הקרקע, ייעודה התכנוני והשקעות ציבוריות בסביבתה. עם זאת, קרקע כזו אינה מייצרת הכנסות שוטפות החייבות במס, ואף לא מוטל עליה מס חלופי כלשהו על ההון המגולם בה. בשל כך נוצר מצב של מיסוי בחסר, למעשה, היעדר מיסוי כלל על רכוש בעל ערך. הטלת מס רכוש על קרקע פנויה תבטיח שנכס המגלם עושר שנוצר בחלקו הגדול על ידי השקעות ציבוריות, יישא בנטל מס הולם, תוך שמירה על העיקרון שהמיסוי אינו מופרז.

על כן, מוצע להחיל את המס על רכיבי המקרקעין שאינם ממוסים באופן אחר. בעוד שקרקע שבנוי עליה בניין

²⁶ ס"ח התשכ"א, עמ' 100; התשפ"ה, עמ' 760.

ד ב ר י ה ס ב ר

וכדומה. קרקע חקלאית עשויה להיות בעלת ערך שוק משמעותי, כאשר ערך זה אינו נובע מיכולתה החקלאית, אלא מהשקעות ציבוריות ומציפיות פיתוח. עם זאת, המיסוי המוטל על קרקע זו מבוסס אך ורק על הפעילות החקלאית השוטפת, והוא משקף את התשואה מהשימוש החקלאי בלבד. כאשר עיקר הערך נובע מרכיבים אחרים, המיסוי על הפעילות החקלאית אינו מהווה תחליף הולם למיסוי על ההון המגולם בקרקע, ונוצר פער ניכר בין הערך ובין המיסוי השוטף. ועל כן גם קרקע זו מהווה קרקע הממוסה בחסר, הראויה למיסוי. למרות זאת, כדי לשמור את העיקרון שלפיו ימוסה רק שווי הקרקעות המשקף את הערך הכלכלי שממוסה בחסר, מוצע להפחית מערך הקרקע את החלק המשקף את השימוש החקלאי בפועל, שעליו כבר מוטל מיסוי. זאת, מאחר שבקרקע חקלאית ניתן להעריך את ערך השימוש החקלאי בממוצע של דונם קרקע (בצורה נורמטיבית), וערך זה משקף את התפוקה הכלכלית החקלאית שכבר נמצאת על רצף המס. יתרת הערך בקרקע החקלאית – הנובע מהמיקום, מפוטנציאל הפיתוח, ומהשקעות ציבוריות – תהיה חייבת במס רכוש, וכך ייסגר הפער ויטופל המיסוי בחסר. כאמור, קרקע המיועדת לחקלאות גם היא עשויה לבטא עושר מסוים ולכן מוצדק למסותה. ומאחר שגם קרקע חקלאית מייצרת פעילות כלכלית ונמצאת גם כן על רצף המס, נדרש להתחשב ברכיב זה.

שלישית, כהשלמה להתייחסות למנגנון המוצע ולבסיס המס, מוצע לקבוע פטור מהמס לבעלי קרקעות בשווי נמוך על פי סף שווי מסוים לדונם וסף שווי כולל. פטור זה נועד להקל על בעלי קרקעות בעלות שווי נמוך, וזאת מטעמי יעילות מינהלית ומהקביעה כי בעלות בקרקע בשווי נמוך אינה מגלמת עושר באופן המצדיק הטלת מס רכוש. כך, קרקעות בשווי נמוך של 60,000 שקלים חדשים, שאינן משקף עושר משמעותי, יהיו פטורות ממס, גם מטעמי יעילות ומאחר שיש הצדקה פחותה יותר להשקיע משאבים בגביית המס מהן, וזאת גם בהתחשב בצמצום בהכנסות המדינה הצפויות מהמס בשל פטור זה.

לפיכך תיקון החוק כמוצע נועד להעלות את שיעור מס הרכוש על קרקעות, למעט קרקעות בנויות בצורה חלקית או שנעשה בהן שימוש חלקי, במטרה לייצר הכנסות למדינה.

עיקרי התיקון כוללים את העלאת שיעור המס, צמצום הפטורים ההיסטוריים, פישוט ההגדרות בחוק, אמצעי אכיפה מותאמים ומעבר למודל של שומה עצמית בדומה למקובל בחוקי מס אחרים. וזאת תוך התייחסות לאפשרות לשימוש באמצעים טכנולוגיים לקביעת ערך הקרקע, במטרה לייצר מערכת מס פשוטה ויעילה.

יצוין כי ההכנסות מהמס ישמשו כמקור תקציבי אשר יאפשר הפחתה של שיעורי מס ההכנסה שמשלמים יחידים על הכנסה מעסק, משלח יד או בודרה. לפיכך התיקון המוצע והעלאת שיעור מס הרכוש על קרקעות שממוסות בחסר, צפוי ליעיל את מערכת המס על ידי הגברת המיסוי

מהווה גורם ייצור, שעל הפעילות הכלכלית הנובעת ממנו משולם מס (בחריגים מסוימים). דוגמת מס הכנסה, מס על שכירות וכד'. קרקע פנויה לא מייצרת ערך כלכלי ולא מוטל עליה כל מס. הטלת מס רכוש על קרקע כזו תיצור רציפות במס, שאינה קיימת בהיעדר מס רכוש על קרקע פנויה.

בדומה לאמור, גם קרקע שעליה בנייה חלקית עלולה ליצור מצבים שונים של מיסוי בחסר, בהתאם להיקף הבנייה. כאשר הבנייה היא שולית או זניחה, היא אינה משמשת לפעילות כלכלית משמעותית, והמיסוי המוטל עליה, אם קיים, אינו משקף את הערך האמיתי של הקרקע ואינו משמש תחליף הולם למיסוי על ההון המגולם בקרקע. במצבים כאמור, עדיין קיים פער בין הערך המלא של הקרקע ובין המיסוי המוטל על הפעילות הקיימת, ונוצר מיסוי בחסר. כדי לטפל בקרקעות אלה הממוסות בחסר, מוצע להחיל את המס על קרקעות עם בנייה חלקית, תוך קביעת סף מיוערי לבנייה, שמעבר לו לא תהיה הקרקע חייבת במס, וזאת מהטעם שבנייה משמעותית מעידה על ניצול כלכלי של הקרקע, כאשר ההכנסות ממנה ממוסות במנגנוני מיסוי, המהווים תחליף הולם למיסוי על ההון. בפרק זה מוצע, ככלל, להעמיד סף זה על 30%. בהקשר זה יצוין, שסיבה נוספת לצורך לקביעת סף מיוערי לבנייה ולהחלת המס על קרקעות עם בנייה שולית, היא למנוע מצב שבו בעלי קרקעות יקימו בנייה סמלית או זניחה לצורך יציאה מבסיס המס.

עם זאת, בשל הרצון למנוע נטל עודף על בעלי הקרקעות, מוצע שהסף המיוערי שייקבע יהיה נמוך ויעמוד על בנייה של אחוזים נמוכים מהבנייה המותרת לפי תוכנית החלה על הקרקע. יתרון נוסף של השיעור הנמוך שנקבע הוא, שכך יהיה ניתן לוודא שהמיסוי לא יפגע גם בתמריצים ובתוכניות לעידוד בנייה, דוגמת התחדשות עירונית. כמו כן, מוצע להפחית את ערך הבנייה הקיימת משווי הקרקע החייבת במס, כדי למנוע נטל מס עודף ולהבטיח שהמיסוי יוטל רק על אותו חלק מערך הקרקע שממוסה בחסר.

לכן, נדרש לקבוע היקף מינימלי של בנייה על הקרקע כדי למנוע מצבים שבהם בעלי מקרקעין ייצרו בנייה על הקרקע אשר תוציא אותם מבסיס המס אף שבפועל בנייה זו אינה מהווה גורם ייצורי החייב במס. שיעור היקף הבנייה המוצע נועד לבטא זאת מחד, ומאידך לא לפגוע במדיניות הממשלתית לעודד בנייה ובתמריצים ובתוכניות לעידוד בנייה דוגמת התחדשות עירונית.

נוסף על כך, קרקע המיועדת בתוכנית על פי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן – חוק התכנון והבנייה), לשמורת טבע, אינה נמצאת גם היא בבסיס המס.

שנית, טקגוריה נוספת של קרקעות שבהן נוצר מיסוי בחסר, הן קרקעות ביעוד חקלאי. שווייה של קרקע חקלאית נקבע לא רק על פי תפוקתה החקלאית, אלא גם, ולעתים בעיקר, על פי מיקומה, פוטנציאל הפיתוח שלה

(א) בהגדרה "בניין", במקום "לפי תקנות תכנון ובנייה" יבוא "לפי תוכנית מפורטת לבנייה החלה עליה";

(ב) במקום ההגדרה "המנהל" יבוא:

"המנהל" –

(1) לעניין פרקים שני עד שביעי ותשיעי ולעניין הסמכויות בפרק עשירי הנוגעות למס רכוש – המנהל כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין;

(2) לעניין פרקים שמיני עד שמיני 2, ולעניין הסמכויות בפרק עשירי הנוגעות לקרן פיצויים – המנהל כהגדרתו בפקודה;

ד ב ר י ה ס ב ר

"חלקה" – יחידת הרישום בפנקסי המקרקעין, ובאין יחידה כזאת – הקרקע שעליה עומד הבניין בתוספת שטח של 300%, ובלבד שלא תיכלל בחלקה קרקע המשמשת בחקלאות;

"חקלאי" –

(1) בעל משק חקלאי, תושב ישראל – לרבות חבר בני אדם שפסקה (2) איננה חלה עליו – אשר 50% לפחות מהכנסתו היא מחקלאות;

(2) חבר בני אדם – למעט מי שמנייתו נסחרות בבורסה – אשר 50% לפחות מהכנסתו ו-50% לפחות מהכנסתם של בעלי השליטה בו היא מחקלאות, אולם חבר בני אדם כאמור שהוקם לפני שנת המס 1975, דייוו ש-50% לפחות מהכנסתו היא מחקלאות אם רוב בעלי הזכויות בו רכשו את זכויותיהם לפני שנת המס 1975 או שבכל אחת מחמש שנות המס שלפני שנת המס 1979 לפחות 50% מהכנסתו היתה מחקלאות;

(3) בהגדרה זו –

(א) "הכנסה" – הכנסה כמשמעותה בפקודה, באחת משתי שנות המס הקודמות לשנת מס פלונית או באותה שנת מס, לפני קיזוז הפסדים, לרבות הכנסה פטורה לפי כל דין אך למעט ריווח הון ולמעט הכנסה שאיננה מחקלאות עד לסכום השווה לשכר השנתי הממוצע למשרת שכיר לפי קביעתה של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ואם שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, קבע לענין זה סכום אחר – למעט הסכום שקבע, ובקבוצה – עד לסכום כאמור לכל יחידת משק כמשמעותה בסעיף 57 לפקודה;

(ב) "הכנסה מחקלאות" – לרבות שכר שמקבל חבר בחבר בני אדם שהוא חקלאי, ריבית ודיבידנד שמקבל חבר מחבר בני אדם כאמור וחלקו היחסי של חבר בחבר כאמור ברווחים הבלתי מחולקים של החבר;

(ג) "בעלי שליטה" – המחזיקים ביחד באחד מאלה:

על הון והקלה במיסוי על עבודה. בכך התיקון המוצע צפוי לצמצם את הפער הקיים במיסוי בין הון לעבודה ולייצר שוויון רב יותר במערכת המס.

עוד יצוין, כי מס זה עתיד לחול גם ביהודה ושומרון, בתנאים שייקבעו ובהתאמה למסי המקרקעין החלים באזור זה.

סעיף 16 לפסקה (1)

מוצע לתקן כמה הגדרות בסעיף 1 לחוק מס רכוש, כלהלן:

להגדרות "בניין" ו"תוכנית מפורטת לבנייה" – ההגדרה בניין קובעת כי בניין הוא מבנה שבנייתו נגמרה, שנכלל בחישוב אחוזי הבנייה המותרים לניצול לפי תקנות התכנון והבנייה, כהגדרתן בחוק מס רכוש. מוצע לעדכן את ההגדרה כך שתפנה ל"תוכנית מפורטת לבנייה" במקום ל"תקנות תכנון ובנייה".

מוצע לקבוע כי תוכנית מפורטת לבנייה היא תוכנית הכוללת הוראות המאפשרות מתן היתר בנייה או ביצוע עבודה לפיהן, בלא צורך באישור תוכנית נוספת טרם מתן ההיתר או ביצוע העבודה. בדיקה מול תוכנית זו תאפשר לבחון אם שטח הבניין הבנוי נכלל בחישוב אחוזי הבנייה שמותר לבנות לפי אותה תוכנית, קרי בנייה המותרת על פי כל דין.

להגדרה "המנהל" – מוצע לעדכן את ההגדרה "המנהל" כך שתהיה הגדרה ביחס לשני חלקי החוק: לעניין פרקי החוק העוסקים במס רכוש (פרקים שני עד שביעי, תשיעי והסמכויות הרלוונטיות בפרק עשירי), המנהל יהיה המנהל כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן – חוק מיסוי מקרקעין), מאחר שמנהל מיסוי מקרקעין הוא הגורם האמון על יישום הוראות אלה. לעניין פרקי החוק העוסקים בקרן הפיצויים (פרקים שמיני, שמיני ושמיני 2 והסמכויות הרלוונטיות בפרק עשירי), המנהל יהיה המנהל כהגדרתו בפקודת מס הכנסה, כפי שהיה עד כה.

מוצע למחוק כמה הגדרות אשר אינן נצרכות עוד במסגרת חוק מס רכוש המתוקן. וזה נוסח ההגדרות שמוצע למחוק אותן:

(ג) אחרי ההגדרה "הפרשי הצמדה וריבית" יבוא:

"חוק מיסוי מקרקעין" – חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג–
1963²⁷;

"חוק התכנון והבנייה" – חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה–1965²⁸;

(ד) ההגדרות "חלקה", "חקלאי" ו"מטעים" – יימחקו;

(ה) בהגדרה "קרקע" –

(1) בפסקה (1), במקום "קרקע חקלאית" יבוא "קרקע המיועדת לשמורת
טבע";

(2) בפסקה (2) –

(א) בפסקת משנה (א), במקום "תקנות תכנון ובנייה" יבוא "תוכנית
מפורטת לבנייה החלה עליה";

(ב) במקום פסקת משנה (ב) יבוא:

"(ב) על אף האמור בפסקת משנה (א), לעניין קרקע שביום י"ב
באדר התשפ"ו (1 במרץ 2026) היה עליה בניין ששטחו הכולל
עולה על 10% מהשטח הכולל שהיה מותר לבנות עליה במועד
האמור לפי תוכנית מפורטת לבנייה החלה על עליה, יקראו את
אותה פסקת משנה, כך שבמקום "30%" יבוא "10%";

(3) פסקה (3) – תימחק;

(ו) אחרי ההגדרה "קרקע" יבוא:

ד ב ר י ה ס ב ר

(2) קרקע המשמשת לעסק במשקו החקלאי של בעליה
שהוא חקלאי, שהיתה בידי בעליה ביום כ"ט בטבת תשנ"ה
(1 בינואר 1995) (להלן – היום הקובע); לענין זה יראו קרקע
כאמור כאילו היתה בידי בעליה ביום הקובע גם אם הוא
קיבל אותה בירושה או במתנה מבן זוגו או מהורה או
מהורה של בן זוגו לאחר היום הקובע, ובלבד שהמוריש או
נותן המתנה, לפי הענין, היה בעליה ביום הקובע.

"תקנות תכנון ובנייה" – תקנות תכנון ובנייה שהותקנו על
פי כל דין ושהיו קיימות במועד הקובע, ואם לא היו תקנות
כאמור, התקנות שהותקנו לראשונה לאחר המועד הקובע;

"המועד הקובע" – מועד הבנייה או המועד שבו נעשה
החייב במס לבעל קרקע, למעט בדרך של קבלת הקרקע
בירושה מבן זוג, מאח, מהורה, מהורה של הורה או מאח
של הורה, או במתנה מאחד מאלה, לפי המועד המאוחר²⁷;

להגדרה "קרקע" – כפי שפורט לעיל, בסיס מס הרכוש
המוצע הוא קרקעות שלגביהן משולם מס בחסה. ההגדרה
כוללת את אותן קרקעות אשר יהוו את בסיס המס לעניין
חוק זה. במסגרת זו מוצע לבצע כמה תיקונים בהגדרה

(1) שני שלישים לפחות מהון המניות
שהוצא או מכוח ההצבעה;

(2) זכות להחזיק שני שלישים לפחות
מהון המניות שהוצא או מכוח ההצבעה,
או הזכות לרכשה;

(3) זכות לקבל שני שלישים לפחות
מהרווחים;

(4) זכות למנות מנהל.

"מטעים" – עצים לרבות גפנים המשמשים או מיועדים
לשמש לעסק, יחד עם הקרקע שעליה הם נטועים, ולרבות
היבול שעליהם;

"קרקע חקלאית" –

(1) קרקע שבתוכנית על פי חוק התכנון והבנייה,
התשכ"ה–1965 (להלן – התוכנית), יועדה לחקלאות או
יועדה לשמורת טבע כהגדרתה בחוק גנים לאומיים,
שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, תשנ"ב–1992,
למעט קרקע כאמור שאף שיועדה לחקלאות, ניתן לפי
התוכנית לבנות עליה דירת מגורים;

²⁷ ס"ח התשכ"ג, עמ' 156.

²⁸ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

"קרקע המיועדת לשמורת טבע" – קרקע, שבתוכנית החלה עליה, מיועדת לשמורת טבע, כהגדרתה בחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח-1998²⁹;

(ז) במקום ההגדרה "קרקע חקלאית" יבוא:

"קרקע בייעוד חקלאי" – קרקע, שבתוכנית החלה עליה, מיועדת לחקלאות; "קרקע בייעוד חקלאי ששונה ייעודה" – קרקע בייעוד חקלאי שייעודה שונה לייעוד אחר, וזאת למשך תקופה המתחילה ממועד שינוי הייעוד ומסתיימת ארבע שנים מתום השנה שבה שונה הייעוד³⁰;

(ח) ההגדרות "המועד הקובע" ו"תקנות תכנון ובנייה" – יימחקו;

(ט) אחרי ההגדרה "שנת מס" יבוא:

"תוכנית" – כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה או תוכנית מועדפת כהגדרתה בחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), התשע"ד-2014³⁰;

"תוכנית מפורטת לבנייה" – תוכנית הכוללת הוראות המאפשרות מתן היתר בנייה או ביצוע עבודה לפיהן, בלא צורך באישור תוכנית נוספת טרם מתן ההיתר או ביצוע העבודה, ומצורף לה תשריט של השטח שעליו היא חלה³¹;

(2) בסעיף 2(א) –

ד ב ר י ה ס ב ר

עוד מוצע למחוק את פסקה (3) להגדרה, העוסקת בקרקע שהיו עליה מטעים בשנת 1990, מכיוון שאין צורך להתייחס אל קרקע כאמור באופן מיוחד בהתאם להוראות החוק המעודכנות. וזה נוסח הפסקה שמוצע למחוק אותה: "(3) קרקע שביום ד' בטבת תש"ן (1 בינואר 1990) היו עליה מטעים ואיננה קרקע חקלאית³²."

להגדרה "קרקע בייעוד חקלאי" – קרקע, שבתוכנית החלה עליה, מיועדת לחקלאות. מוצעת התייחסות מיוחדת לקרקעות חקלאיות, כך שמשווי קרקעות כאמור ינוכה סכום של 60,000 שקלים חדשים לדונם (ראו להלן – דברי הסבר לסעיף 12 המוצע). זאת כדי לשקף את החלק משווי הקרקע המבטא את הערך הכלכלי של הפעילות החקלאית שמבוצעת עליה ונמצאת על רצף המס.

להגדרה "קרקע בייעוד חקלאי ששונה ייעודה" – קרקע שייעודה השתנה מחקלאות לייעוד אחר, וזאת למשך תקופה המתחילה ממועד שינוי הייעוד ומסתיימת ארבע שנים מתום השנה שבה שונה הייעוד. מוצע להמשיך לראות בקרקעות כאלה שייעודן השתנה, גם קרקעות חקלאיות במהלך התקופה האמורה, ולהחיל גם עליהן בתקופה זו את ההוראה בדבר ניכוי סכום של 60,000 שקלים חדשים משווי הקרקע, כאמור בסעיף 12 המוצע. זאת כדי לאפשר משך זמן נאות לבעל הקרקע להתאים את השימוש בקרקע לערכה הכלכלי המעודכן בעקבות שינוי הייעוד, ומשום שבמקרים רבים תוכניות המשנות ייעוד של קרקע, מתירות המשך שימוש בקרקע לחקלאות, גם לאחר שינוי הייעוד למשך תקופה מסוימת.

הקיימת, באופן שיביאו להתאמת הגדרת הקרקע לתכלית החקיקה המוצעת.

בהתאם לאמור, מוצע למחוק את ההחרגה של "קרקע חקלאית" מפסקה (1) להגדרה, כך שהמס יחול גם על קרקע חקלאית, שכן גם מי שמחזיק בקרקע חקלאית הוא בעל הון, אך זאת בכפוף להוראות אחרות שיפורטו להלן. כמו כן, מוצע לתקן את פסקת משנה (ב) להגדרה, ולקבוע הוראת מעבר, שלפיה קרקע שביום י"ב באדר התשפ"ו (1 במרץ 2026) היה עליה בניין בשטח העולה על 10% מהשטח המותר לבנייה, לפי תוכנית מפורטת לבנייה, תיחשב כקרקע בנויה ולא תחויב במס (וזאת כל עוד הבנייה על הקרקע נותרת בשיעור העולה על 10% מהתוכנית המפורטת לבנייה החלה על הקרקע במועד החיוב במס). זאת, במקום 30% כאמור בסעיף קטן (א). לעניין זה מובהק, כי קרקע שאין עליה תוכנית מפורטת לבנייה שאושרה, תיחשב כקרקע שבנויה עליה 0% מהשטח שמותר לבנות עליה – קרי רואים אותה כקרקע פנויה. יובהר כי בבניינים שכבר עומדים על תילם, ייבחן אחוז יחידות הדיור הבנוי מתוך מספר יחידות הדיור המאושרות לבנייה, לפי תוכנית מפורטת לבנייה, לצורך חישוב השיעור הבנוי מתוך הזכויות המאושרות בתוכנית המפורטת לבנייה. הגדרת קרקע החייבת במס, נועדה למנוע חיוב של קרקעות שכבר יש עליהן ניצול מסוים שהוביל לתשלום מס, וכן כדי לא לפגוע במיזמי התחדשות עירונית שמשמעותם הגדלת אחוזי הבנייה המותרים לגבי קרקע שכבר קיים עליה בניין.

²⁹ ס"ח התשנ"ח, עמ' 202.

³⁰ ס"ח התשע"ד, עמ' 750.

(א) המילים "כתוצאה מנסיבות כמפורט להלן" – יימחקו;

(ב) פסקאות (1) עד (3) – יימחקו;

(3) בסעיף 2א –

(א) בסעיף קטן (א), במקום הרישה עד המילים "ממס רכישה" יבוא "0% ממס הרכוש וכן 25% ממס רכישה";

(ב) בסעיף קטן (ב), במקום "השיעור הקבוע" יבוא "השיעורים הקבועים";

(4) בסעיף 3, במקום "בשיעור 0%" יבוא "בשיעור 1.5% משווייה";

(5) בסעיף 11, האמור בו יסומן "(א)" ואחריו יבוא:

"(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), שווייה של קרקע כאמור באתו סעיף קטן, שעליה בניין ששטחו הכולל פחות מ-10% מהשטח הכולל שהיה מותר לבנות לפי תוכנית מפורטת לבנייה החלה על הקרקע, יהיה שווי השוק שהיה נקבע לקרקע אילו לא היה עליה בניין";

(6) בסעיף 12, הסיפה החל במלים "ואם הפכה לקרקע" – תימחק;

ד ב ר י ה ס ב ר

לפסקה (4)

מוצע לתקן את סעיף 3 לחוק מס רכוש, ולקבוע בו כי שיעור מס רכוש על קרקע יעלה מ-0% ל-1.5% משווייה.

לפסקה (5)

בהתאם לאמור בהגדרה "קרקע", קרקע שעליה בניין ששטחו פחות מ-30% מהשטח המותר לבנייה היא קרקע פנויה, ועל כן חייבת במס. בהמשך לכך, קובע סעיף 11 לחוק מס רכוש את אופן חישוב שווי הקרקע לגבי קרקע פנויה שעליה בניין, וקובע כי בחישוב לא יילקח בחשבון שווי השוק של הבניין, כולל הקרקע שעליה הוא עומד. מוצע להוסיף לסעיף האמור הוראה בסעיף קטן (ב) המוצע, ולפיה כשווייה של קרקע שעליה בניין, ששטחו הכולל פחות מ-10% מהשטח המותר לבנייה לפי תוכנית מפורטת לבנייה החלה עליה, יהיה שווי השוק של הקרקע כאילו לא היה עליה בניין. התיקון נועד לפשט את חישוב השווי ולקבוע בסיס מס ברור ואחיד, תוך התעלמות מבנייה שאינה משמעותית, ועל כן הוא שונה מקרקע שעליה בניין ששטחו הכולל עולה על 30%.

לפסקה (6)

מוצע לתקן את סעיף 12 לחוק מס רכוש, להותיר את הרישה של הסעיף המבחינה כי שווייה של קרקע פנויה הוא שווי השוק שלה, ולמחוק את הסיפה שאינה נדרשת עוד והוראות שבה מוסדרות כבר במסגרת סעיפים אחרים של חוק מס רכוש; וזה נוסח הסיפה שמוצע למחוק אותה: "ואם הפכה לקרקע או נרכשה ממי שהיה פטור ממס, לאחר ה-1 בספטמבר ולפני תום שנת המס שלגביה נשומה, ייקבע שווייה ליום שהפכה לקרקע".

כחלק ממטרת ההצעה ליצור מערכת פשוטה, המקטינה את החיכוך שבין נישומים ובין רשות המסים, מוצע להגדיר קרקעות חקלאיות בהתאם לתוכנית החלה עליהן, וזאת בלא בחינת השימוש בהן בפועל.

לפסקה (2)

מוצע לתקן את סעיף 2(א1) לחוק מס רכוש, כך שהוראת החיוב היחסי במס תחול על כל מי שהיה בעל קרקע בחלק משנת המס, ולא רק בנסיבות המפורטות בסעיף כיום. זאת, במטרה להרחיב את תחולת ההסדר וליצור רציפות במס. לשם כך מוצע למחוק את המילים "כתוצאה מנסיבות כמפורט להלן" ואת פסקאות (1) עד (3) המפורטות את הנסיבות.

לפסקה (3)

סעיף 2א(א) לחוק מס רכוש מגדיר את שיעור ההפרשות לקרן הפיצויים, מתוך כספי מס רכוש ומס רכישה הנגבים בכל שנה. בהתאם להחלטת הממשלה מיום י"ד בכסלו התשפ"ו (4 בדצמבר 2025) בעניין התוכנית הכלכלית לשנת 2026, מוצע לקבוע כי כספי מס הרכוש שייגבו לא יועברו לקרן הפיצויים, כך ששיעור ההפרשה ממס הרכוש לקרן הפיצויים יעמוד על 0%, ומימון הקרן ימשיך להתבסס על החלק המועבר אליה ממס רכישה.

סעיף 2א(ב) לחוק מס רכוש מקנה סמכות לשר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, לשנות את שיעור ההפרשה מהמס לקרן הפיצויים, וכך אכן נעשה לאורך השנים. מאחר שבסעיף 2א(א) לחוק מס רכוש יש כאמור, לא שיעור הפרשה אחד, אלא שני שיעורי הפרשה נפרדים – אחד למס רכוש ואחד למס רכישה – וכדי למנוע טעויות לגבי איזה שיעור הפרשה מתערכין ולאפשר עדכון בשיעור שונה לכל אחד משיעורי ההפרשה, מוצע לתקן את סעיף 2א(ב) האמור ולהבהיר את הסמכתו של שר האוצר לשנות את שני השיעורים הקבועים בסעיף 2א(א) לחוק כאמור.

(7) אחרי סעיף 12 יבוא:

12א. על אף האמור בסעיפים 11 ו-12, שווייה של קרקע בייעוד חקלאי ושל קרקע בייעוד חקלאי ששונה ייעודה, יהיה שווי הקרקע לפי הסעיפים האמורים, בניכוי סכום של 60,000 שקלים חדשים לכל דונם ובניכוי חלק יחסי מהסכום האמור לחלק של דונם.

12ב. עלייה בשווי קרקע בשל אישור תוכנית המחושב לפי הסעיפים האמורים, בשל אישור תוכנית החלה על הקרקע, תובא בחשבון לצורך קביעת שווי הקרקע בשנת המס שבה אושרה התוכנית ובשנת המס שלאחריה, רק מחצית מעליית השווי בשל אישור התוכנית.;

(8) סעיפים 13 עד 13ב – בטלים;

ד ב ר י ה ס ב ר

השלילי שעלול להיווצר לאישור תוכנית בשל עליית שווי הקרקע בעקבות האישור.

לפסקה (8)

מוצע לבטל את סעיפים 13 עד 13ב הכוללים הוראות שונות שאינן רלוונטיות עוד נוכח התיקונים השונים המוצעים לחוק מס רכוש, לרבות הקלות היסטוריות כגון חישוב שווי של קרקע שיש עליה מטעים, שווי קרקע בבעלות ממושכת וסעיף עדכון של הסכומים שבסעיפים שמוצע לבטלם. וזה נוסח הסעיפים שמוצע לבטלם:

13. שוויים של מטעים שהם קרקע

(א) שווייה של קרקע שהיתה בידי בעליה ביום כ"ט בטבת תשנ"ה (1 בינואר 1995) שעליה מטע, כאמור בפסקה (3) להגדרת קרקע, הוא שווי השוק שלה בניכוי סכום של 50,000 שקלים חדשים לכל דונם או חלק יחסי מסכום זה לחלק של דונם.

13א. שווי קרקע בבעלות ממושכת

(א) יחיד שבעלותו בקרקע החלה לפני יום ה' באייר תש"ח (14 במאי 1948) (לענין סעיף זה – היום הקובע), זכאי לניכוי משווייה של אותה הקרקע בסכום של 65,000 שקלים חדשים לכל דונם או חלק יחסי מסכום זה לחלק של דונם; לענין זה, יראו כאילו החלה בעלותו של יחיד בקרקע לפני היום הקובע, גם אם קיבל את הקרקע בירושה מבן זוג, מאח, מהורה, מהורה של הורה או מאח של הורה או במתנה מאחד מאלה, ובלבד שבעלותו בקרקע של המוריש או של נותן המתנה, לפי הענין, החלה לפני היום הקובע.

(ב) יחיד זכאי בשנת מס לניכוי לפי סעיף קטן (א) עד לסכום של 650,000 שקלים חדשים.

(ג) על אף הוראות סעיף קטן (א), יחיד אינו זכאי לניכוי כאמור בשנת המס שבה העביר את הקרקע לאחא, שלא בדרך הורשה לבן זוג, לאח, לילד, לנכד או לאחיו או בדרך מתנה לאחד מאלה.

לפסקה (7)

לסעיף 12א המוצע

מוצע לקבוע בסעיף 12א לחוק מס רכוש כי שווי השוק של קרקע בייעוד חקלאי ושל קרקע בייעוד חקלאי ששונה ייעודה, יהיה שווי הקרקע לפי הוראות סעיפים 11 ו-12 לחוק מס רכוש – קרקע עם בינוי חלקי וקרקע פנויה שאין עליה בניין, בהתאמה, בניכוי סכום של 60,000 שקלים חדשים לדונם, המשקפים את חלק הקרקע המשמש לחקלאות ושייתכן שמשולם בשלו כבר מס. כפי שפורט לעיל בחלק הכללי של דברי ההסבר לפרק זה, משמעות הסעיף היא יצירת הסדר חדש לשווייה של קרקע בייעוד חקלאי ושל קרקע ששונה ייעודה מחקלאות. כך ששוויין של קרקעות אלה יהיה שווי השוק שלהן, בניכוי סכום של 60,000 שקלים חדשים לדונם. הניכוי נובע מתכלית החקיקה, שהיא מיסוי קרקעות הממוסות כיום בחסה. בעלים של קרקע חקלאית המשמשת לחקלאות, משלם כבר כיום מסים מסוימים בשל השימוש בקרקע לצורכי חקלאות. עם זאת, במקרים רבים שווי הקרקע עולה באופן משמעותי על ערכה בקרקע חקלאית בלבד.

במקרים כאמור, השווי של הקרקע שבידי הבעלים גבוה בהרבה משווי המס המשולם בשל הפעילות החקלאית בקרקע, ואין הצדקה להתייחס לשווי זה באופן שונה מאשר ההתייחסות לקרקע פנויה אחרת. יובהר, כי כפי שהוסבר לעיל, ההפחתה תינתן לקרקעות אלה, בין אם הן משמשות בפועל לחקלאות ובין אם לאו, בין אם משולם בשלהן מס ובין אם לאו, וזאת מטעמי פשטות ויעילות הגבייה.

לסעיף 12ב המוצע

מוצע לקבוע בסעיף 12ב לחוק מס רכוש, כי במקרה של אישור תוכנית החלה על קרקע, שהעלתה את שווייה של הקרקע, המחושב לפי סעיפים 11 עד 12א לחוק מס רכוש, תובא בחשבון לצורך קביעת שווי הקרקע בשנתיים הראשונות שלאחר אישור התוכנית, רק מחצית מעליית השווי בשל אישור התוכנית. זאת כדי לאזן את התמריץ

(9) בסעיף 17, המילים "והדבר לא נרשם בפנקסי המקרקעין" – יימחקו, במקום "להצהיר על כך בכתב למנהל" יבוא "להצהיר על כך באופן מקוון למנהל, בצירוף פרטי הקרקע ופרטי השינוי" ובמקום "הצהרה בכתב על כך" יבוא "הצהרה מקוונת על כך בצירוף פרטי הקרקע ופרטי השינוי";

(10) בסעיף 19 –

(א) במקום סעיף קטן (א) יבוא:

"(א) בעל קרקע יגיש למנהל, בכל שנת מס, הצהרה מקוונת על קרקע שבבעלותו ויפרט בה את פרטי הקרקע, את שווי הקרקע ואופן קביעת השווי, את סכום המס המגיע בשלה ודרך חישוב המס, וזאת עד למועד שלהלן, לפי העניין:

(1) אם היה בעל הקרקע ב־1 בינואר בשנת המס – עד יום 31 בינואר באותה שנת מס;

(2) אם נעשה בעל קרקע בתוך שנת המס כאמור בסעיף 17 – עד המועד להגשת ההצהרה לפי אותו סעיף.

(1א) הוגשה הצהרה לפי סעיף קטן (א), יראו את ההצהרה כקביעת מס בידי אותו אדם (להלן – שומה עצמית).

(2א) תוקפו של שווי הקרקע שנקבע בשומה עצמית יהיה לתקופה של חמש שנים, בכפוף להוראות סעיפים קטנים (3א)(2) ו־ג).

(3א) המנהל רשאי, בתוך שנה מיום שנמסרה לו השומה העצמית, לבדוק אותה ולעשות אחד מאלה:

ד ב ר י ה ס ב ר

במהלך שנת המס, נדרש להגיש למנהל הצהרה מקוונת הכוללת את פרטי הקרקע ושווייה, וסכום המס שהוא חייב בשלה (סעיף 19א) המוצע. המנהל יבחן את ההצהרה ויהיה רשאי לאשרה או לקבוע שומה לפי מיטב שפיטתו (סעיף 19א3) המוצע. מנגנון ההשגה והערר הותאם למודל החדש, בדומה לקבוע בחוק מיסוי מקרקעין.

לפסקה (9)

סעיף 17 לחוק מס רכוש קובע חובת הגשת הצהרה על שינוי בבעלות בקרקע שנעשה במהלך השנה. מוצע לקבוע כי הצהרות לפי הסעיף האמור יוגשו באופן מקוון, וכי בעל הקרקע יפרט את פרטי הקרקע ופרטי השינוי בבעלות, וזאת במטרה לייעל את תהליך הדיווח והאכיפה. כמו כן מוצע לקבוע כי על כל אדם שנעשה בעל קרקע במהלך השנה תחול חובת הצהרה לפי סעיף 19 לחוק מס רכוש, כמפורט להלן בפסקה הבאה.

לפסקאות (10) ו־11)

סעיף 19 המוצע קובע את הליך הגשת הצהרה בידי הנישום, שרואים אותה כשומה עצמית: מי שהיה בעל קרקע ב־1 בינואר של אותה שנת מס או הפך לבעל קרקע במהלך שנת המס כאמור בסעיף 17 לאותו חוק, נדרש להגיש למנהל הצהרה מקוונת הכוללת את פרטי הקרקע,

(ד) לעניין סעיף זה – (1) יראו כיחיד אחד – בני זוג וילדיהם שמתחת לגיל שמונה עשרה; (2) "קרקע" – למעט קרקע שבכל תקופה לאחר היום הקובע שימשה כולה או חלקה כמלאי עסקי.

(ה) סעיף זה יחול גם לגבי קרקע ששוויה מחושב לפי סעיף 13.

13ב. ערכון סכומים

(א) הסכומים שבסעיפים 13 ו־13א יתואמו לכל שנת מס, לפי שיעור עליית המדד שהתפרסם בנובמבר שלפני אותה שנה, ביחס למדד שהתפרסם בנובמבר בשנה שקדמה לאותה השנה.

(ב) הסכומים המתואמים שבסעיפים 13 ו־13א(א) יעוגלו ל־1000 השקלים החדשים הקרובים והסכום האמור בסעיף 13א(ב) יעוגל ל־10000 השקלים החדשים הקרובים.

לפסקאות (9) עד (19)

בללי בפסקאות אלה מוצעים תיקונים שונים לסעיפי חוק מס רכוש הנוגעים להליכי השומה, התשלום, ההשגה והערעור. שינוי מבני מרכזי בתיקון המוצע הוא המעבר למודל של שומה עצמית, וזאת בעיקר כדי לפשט את הליכי גביית המס. לפי המודל המוצע, מי שהיה בעל קרקע ב־1 בינואר של אותה שנת מס או הפך לבעל קרקע

(1) לאשר את השומה העצמית;

(2) אם יש לו טעמים סבירים להניח שהשומה העצמית, כולה או מקצתה, אינה מלאה או אינה נכונה – לקבוע לפי מיטב שפיטתו את שווי הקרקע ואת המס המגיע בשלה, לאחר שנתן לבעל הקרקע הזדמנות סבירה להשמיע את טענותיו; בשומה לפי מיטב השפיטה כאמור, יפרט המנהל, נוסף על הנימוקים לפסילת השומה העצמית, את הדרך שלפיה נעשתה השומה.”;

(ב) בסעיף קטן (ג) –

(1) במקום הרישה יבוא “המנהל רשאי לתקן שומת קרקע לפי סעיף קטן (3א) או לפי סעיף 22(א), בתוך 4 שנים מיום שנעשתה”;

(2) בפסקה (3), במקום “טעה בשומתו” יבוא “הייתה טעות בשומה”;

(ג) אחרי סעיף קטן (ג) יבוא:

”(ד) השר רשאי לקבוע, בתקנות, שקביעת שווי קרקע לצורך חוק זה תיעשה באמצעות מערכת ממוחשבת, בכפוף להוראות שיקבע, ובכלל זה –

(1) תנאים שבהתקיימם יהיה רשאי הנישום לקבוע את שווי הקרקע בשומתו העצמית בהתאם לקביעת המערכת הממוחשבת וקביעה זו תחייב את הנישום ואת המנהל;

(2) תנאים שבהתקיימם תוגבל האפשרות לקביעת שווי הקרקע בשומה עצמית;

(3) הקלה בשיעור המס ביחס לשווי קרקע שנקבע לפי המערכת הממוחשבת.”;

(11) בסעיף 20 –

(א) בסעיף קטן (א), אחרי “החייב במס על קרקע” יבוא “ישלם את המס עד למועד להגשת ההצהרה לפי סעיף 19(א), ואולם מי שמגיש הצהרה לפי סעיף 19(א)1”;

ד ב ר י ה ס ב ר

כאמור בסעיף 19(א), בכפוף לאפשרות פריסת התשלום למי שהיה בעל קרקע ב־1 בינואר של שנת המס, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית במקרים מסוימים תשלום, מי שהיה בעל קרקע ב־1 בינואר של שנת מס – ישלם את המס ככלל עד יום 31 בינואר של אותה שנה, ומי שהפך לבעל קרקע במהלך השנה – ישלם את המס בתוך 30 ימים מהיום שהפך לבעל הקרקע.

מוצע לתקן את סעיף 19(ג) לחוק מס רכוש, שעניינו סמכות המנהל לתקן שומה שעשה, במקרים המנויים באותו סעיף, ולקבוע כי ניתן לתקן שומה שנעשתה לפי סעיפים 19(3א) ו־22(א), וזאת בתוך 4 שנים מיום שנעשתה.

סעיף 19(ד) המוצע מסמיך את שר האוצר לקבוע בתקנות כי שווי הקרקע לצורך חוק מס רכוש, ייקבע באמצעות מערכת ממוחשבת, לפי התנאים שבסעיף והוראות אחרות שיקבע, וזאת במטרה לייעל את הליכי קביעת הערך, להפחית את החיכוך בין הנישומים לרשות המסים ולהגביר את הוודאות. בהתאם למוצע, לשר תהיה סמכות להורות על הפעלת מערכת בשתי דרכים:

את שווי הקרקע ואופן קביעת השווי, את סכום המס המגיע בשלה ודרך חישוב המס (סעיף 19(א) ו־1(א) המוצע). תוקפו של שווי הקרקע שנקבע בשומה העצמית יהיה לתקופה של חמש שנים, אלא אם כן החליט המנהל שלא לאשר את השומה העצמית ולקבוע שומה לפי מיטב שפיטתו (סעיף 19(2א) המוצע).

המנהל רשאי, בתוך שנה מיום שנמסרה השומה העצמית, לאשר את השומה או לקבוע שומה אחרת לפי מיטב שפיטתו (סעיף 19(3א) המוצע).

על החלטת המנהל ניתן להגיש השגה לפי סעיף 26(א) המוצע, ועל החלטתה בהשגה ניתן לערור לפי סעיף 27 לחוק מס רכוש לוועדת ערר כאמור בסעיף 29 לחוק מס רכוש. על החלטתה של ועדת ערר ניתן לערער בבעיה משפטית לבית המשפט המחוזי לפי סעיף 29(ד) לחוק מס רכוש.

בהתאם להוראות סעיף 20(א) המוצע, המועד לתשלום המס הוא המועד להגשת ההצהרה בידי בעל הקרקע

(ב) במקום סעיף קטן (ב) יבוא:

"(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), מי שתוקנה שומתו כאמור בסעיף 19(ג), ישלם את המס שהוא חייב בו בתוך 45 ימים מיום משלוח הודעת התשלום, שתשלח אליו באופן מקוון";

(12) בסעיף 22 –

(1) בסעיף קטן (א), אחרי "סעיף 17" יבוא "או לפי סעיף 19";

(2) סעיף קטן (ב) – בטל;

(13) סעיף 24 – בטל;

(14) בפרק שישי, בכותרת, במקום "ערעורים" יבוא "השגה וערעור";

ד ב ר י ה ס ב ר

לפסקה (12)

מוצע לתקן את סעיף 22 לחוק מס רכוש, להוסיף לסמכות המנהל לשום לפי מיטב שפיטתו במקרה של אי-הגשת הצהרה בידי בעל קרקע, גם אי-הגשת הצהרה לפי סעיף 19 המוצע.

עוד מוצע לבטל בסעיף 22 לחוק מס רכוש, את סעיף קטן (ב) העוסק בסמכות המנהל לשום לפי מיטב שפיטתו במקרה של הצהרה לא נכונה, שכן סמכות זו מוסדרת כעת בסעיף 19(א)(3)(2) המוצע. וזה נוסח סעיף קטן (ב) שמוצע לבטלו:

"(ב) מסר בעל הקרקע הצהרה לפי סעיף 17 והיה למנהל יסוד להניח שהפרטים שפורטו בהצהרה, כולם או מקצתם, אינם מלאים או אינם נכונים, רשאי הוא תוך שנה מיום שנמסרה לו ההצהרה לשום לפי מיטב שיפוטו את שווי הקרקע ואת המס המגיע לפי זה."

לפסקה (13)

מוצע לבטל את סעיף 24 לחוק מס רכוש, שעניינו חובת משלוח הודעת שומה, אשר אינה נדרשת עוד במודל של שומה עצמית. וזה נוסח סעיף 24 שמוצע לבטלו:

"24. הודעת שומה

מי שנשום לפי סעיפים 19 או 22, תישלח לו הודעת שומה או הודעת שומה חדשה, לפי הענין (להלן – הודעת שומה), ובה יפורט שווייה של כל קרקע וקרקע וסכום המס המגיע. המנהל רשאי לשלוח הודעת שומה כאמור לכל הקרקעות או הודעות שומה נפרדות לקרקעות שונות, כפי שיראה לנכון."

לפסקה (14)

מוצע לתקן את כותרת פרק שישי לחוק מס רכוש, כדי לשקף את תוכנו של הפרק המתוקן והרחב יותר, כך שבמקום "ערעורים" יכלול "השגה וערעור".

הדרך הראשונה היא, הפעלת מערכת אך ורק לטובת הנישום, שתסייע לו בעריכת השומה העצמית ותקנה לו ודאות לעניין גובה המס שעליו לשלם. באופן זה, הנישום יהיה רשאי לבחור בין שני מסלולים להגשת השומה העצמית: המסלול הראשון – קביעת השווי באופן עצמאי, באמצעות שמאי או בדרך אחרת; המסלול השני – שימוש בערך שנקבע במערכת הממוחשבת. במקרה שהנישום יבחר במסלול השני, יהיה עליו להזיין במערכת פרטים בנוגע לקרקע שבבעלותו, והמערכת תקבע את ערך הקרקע לעניין חוק מס רכוש. לאחר שהנישום ראה את הערך שהמערכת הציעה לו, הנישום יוכל לבחור אם להגיש את הערך שנקבע במערכת כחלק מהשומה העצמית שלו או להגיש ערך אחר. בחירה בהגשה לפי הערך של המערכת, תחייב את פקיד השומה ותעניק לנישום ודאות כי השומה שהגיש תתקבל, ובלבד שכל הפרטים שדיווח נכונים. עם זאת, אם הנישום יבחר להגיש את הערך שנקבע במערכת, לא יוכל לחזור בו מהערך שהגיש.

הדרך השנייה להפעלת המערכת, שעליה יוכל השר להורות, היא קביעת הוראות לעניין מערכת שתקבע ערך המהווה חזקה חלוטה לערך הקרקע. במסגרת זו, השר יהיה רשאי להגביל את הנישום באופן שזה יוכל להשתמש אך ורק במערכת, בכלל או במקרים מסוימים. כך למשל, השר יוכל לקבוע כי יש להשתמש במערכת לקביעת שווי הקרקע, אלא אם כן מתקיימים בקרקע תנאים חריגים שיקבע, המצדיקים סטייה מהמערכת או שהשומה העצמית של הנישום מלמדת על קיומו של פער גדול במיוחד בין הערך שנקבע במערכת לבין השווי האמיתי.

נוסף על כך שר האוצר יהיה רשאי לקבוע הוראות לעניין מתן הקלה בשיעור המס ביחס לשווי קרקע שנקבע לפי המערכת הממוחשבת. זאת כדי להגדיל את השימוש במערכת ולצמצם היכורך של המדינה מול הנישומים, לפשט ולייעל את מנגנון השומה.

(א) במקום סעיף קטן (א) יבוא:

”(א) בעל קרקע החולק על שומה שעשה המנהל או על סירוב המנהל להיענות לבקשתו לתקן שומה לפי סעיף 19(ג)(1) או (2), רשאי, בתוך 30 ימים מיום שנמסרה לו ההודעה על כך, להגיש למנהל, באופן מקוון, השגה מנומקת על השומה או על הסירוב האמורים; ואולם לענין שומה לפי סעיף 22(א) שנעשתה בשל אי-הגשת הצהרה לפי סעיף 19 – יראו כהשגה עליה רק הגשת ההצהרה האמורה בהתאם להוראות אותו סעיף; (1א) מי שערך את השומה לא יחליט בהשגה עליה לפי סעיף קטן (א).”;

(ב) בסעיף קטן (ב), במקום ”חודש” יבוא ”חודשיים”;

(ג) סעיף קטן (ג) – בטל;

(16) סעיף 28 – בטל;

(17) בסעיף 29 –

(א) במקום סעיף קטן (א) יבוא:

”(א) שר האוצר ימנה ועדת ערר, אחת או יותר, בת שני חברים, שתדון בעררים לפי סעיף 27, וזה הרכבה:

(1) עובד המדינה, שיתמנה בידי שר האוצר, הכשיר להיות שופט של בית משפט שלום, והוא יהיה יושב ראש הוועדה;

ד ב ר י ה ס ב ר

לפסקה (15)

מאחר שחובת ההנמקה מוסדרת כעת במסגרת הליכי ההשגה והערר החדשים. וזה נוסח סעיף 28 שמוצע לבטל:

”28. חובת הנמקה

הטוען כי שומה שנעשתה היא מוגזמת, חייב לנמק את טענתו.”

לפסקה (17)

בסעיף 29 לחוק מס רכוש, מוצע לתקן את הרכב ועדת הערר וסמכויותיה. ועדת הערר היא בית דין מינהלי לפי חוק בתי דין מינהליים, התשנ”ב–1992, ומוחלות עליה הוראות שונות מאותו חוק. הוועדה תורכב משני חברים, שהם משפטן עובד המדינה שממנה שר האוצר, הכשיר להיות שופט של בית משפט שלום והוא יהיה יושב ראש הוועדה וכן השמאי הממשלתי הראשי או שמאי הרשום בפנקס שמאי המקרקעין חמש שנים לפחות, שימונה בידי שר האוצר, לפי המלצת השמאי הממשלתי הראשי. במקרה של מחלוקת בין חברי ועדת הערר, תכריע עמדת יושב ראש, ואולם בשאלה שמאית תכריע עמדת השמאי. הוועדה גם תוכל גם להגדיל את השומה, בדומה לסמכויות ועדות ערר אחרות בתחום המס. על החלטת ועדת הערר ניתן לערער בבעיה משפטית לבית המשפט המחוזי, בתוך 30 ימים מיום שהובאה החלטת לידיעת המערער, הוראה זו מהחוק המקורי נותרה בלא שינוי.

מוצע לתקן את סעיף 26 לחוק מס רכוש, הקובע את הזכות להגשת השגה על שומה, ולהוסיף בו את ההוראות האלה: עיגון הגשה מקוונת של ההשגה; קביעה כי לענין שומה לפי סעיף 22(א) לחוק האמור שנעשתה בשל אי-הגשת הצהרה לפי סעיף 19 לאותו חוק – יראו כהשגה עליה רק הגשת ההצהרה שלא הוגשה כאמור, בהתאם לדרישות הסעיף; קביעה כי מי שערך את השומה לא יחליט בהשגה עליה; הארכת המועד להחלטת המנהל בהשגה, לחודשיים מיום שהומצאו למנהל כל המסמכים הדרושים לענין לבקשתו.

כמו כן, מוצע לבטל את סעיף קטן (ג) בסעיף 26 לחוק האמור, לענין סמכות המנהל לתקן מיוזמתו טעות בהחלטתו בהשגה. וזה נוסח סעיף קטן (ג) שמוצע לבטל:

”(ג) נוכח המנהל שטעה בהחלטתו לפי סעיף קטן (ב) לרעת המשיג והמשיג לא עירער עליה, רשאי המנהל לתקן את החלטתו, ועליו להודיע למשיג בכתב את החלטתו המתוקנת ונימוקיה.”

לפסקה (16)

מוצע לבטל את סעיף 28 לחוק מס רכוש, הכולל חובת הנמקה של הטוען כי שומה שנעשתה היא מוגזמת. זאת

(2) השמאי הממשלתי הראשי או שמאי הרשום בפנקס שמאי המקרקעין חמש שנים לפחות, שימונה בידי שר האוצר, לפי המלצת השמאי הממשלתי הראשי.

(1א) חברי ועדת ערר ימונו לתקופת כהונה אחת של חמש שנים.

(2א) במקרה של מחלוקת בין חברי ועדת הערר, תכריע עמדת יושב הראש, ואולם בשאלה שמאית – תכריע עמדת השמאי³¹;

(ב) בסעיף קטן (ב), אחרי "להפחיתה" יבוא "להגדילה" והמילים "אך לא להגדילה" – יימחקו;

(ג) במקום סעיף קטן (ג) יבוא:

"(ג) ועדת הערר תהיה מוסמכת להיכנס או להרשות לאדם אחר להיכנס, בכל עת סבירה, לכל קרקע ולערוך בה בדיקות ומדידות, וכן לדרוש מבעל הקרקע או המחזיק בה למסור לה כל ידיעה או מסמך הנמצאים ברשותו והדרושים לה למילוי תפקידה";

(ד) אחרי סעיף קטן (ה) יבוא:

"(ו) ההוראות לפי חוק בתי דין מינהליים, התשנ"ב–1992³¹, למעט לפי סעיפים 5 עד 8, 13, 18, 25, 38, יחולו על ערר המוגש לפי חוק זה ועל ועדת הערר, בשינויים המחויבים";

(18) בסעיף 33(ב), במקום "שסעיפים 2(א)2 או 2(א)3(3) חלים עליו" יבוא "שסעיף 2(א)2 חל עליו";

(19) אחרי סעיף 33 יבוא:

"קנס גירעון 333. (א) בסעיף זה, "גירעון" – אחד מאלה לפי העניין:

(1) הסכום שבו עודף המס המגיע מבעל קרקע, על המס שנקבע על פי ההצהרה שהגיש לפי סעיף 19(א);

ד ב ר י ה ס ב ר

קנס גירעון בשיעור 15% מסכום הגירעון, מוטל אם נמצא פער של למעלה מ-50% בין המס לפי הדיווח והחיוב העצמי ובין המס שהוא חייב בו לפי המנהל, אם בעל הקרקע התרשל בנוגע להצהרה שמסר.

הקנס יהיה בשיעור גבוה יותר אם הוכח כי הגירעון נוצר במזיד מתוך כוונה להתחמק מתשלום המס. הקנס יכול להיות מוטל בשיעור הגבוה גם אם הגירעון עלה על 50,000 שקלים חדשים ובעל הקרקע פעל בניגוד להחלטת מיסוי שניתנה לפי סעיף 158 לפקודת מס הכנסה או אם פעל בעסקה מלאכותית ולא דיווח עליה, או עסקה בדויה לפי סעיף 53א לחוק מס רכוש.

הערעור על החבות בקנס גירעון נעשה במסגרת הליך השומה. יצוין כי רשות המסים תקבע נוהל שבו השיקולים להטלת הקנס בנסיבות המס הקונקרטי המבוסס על שומה עצמית.

(לפסקה 18)

מוצע לתקן את ההפניות בסעיף 33(ב) לחוק מס רכוש שעניינו הפרשי הצמדה וריבית על אי-תשלום מס במועד, ולהתאים אותן למספרי הסעיפים המעודכנים בהתאם לתיקון המוצע.

(לפסקה 19)

מוצע להוסיף לחוק מס רכוש את סעיף 333 המוצע, הקובע הסדר של קנס גירעון, בדומה להוראות הקיימות בחוק מיסוי מקרקעין ובפקודת מס הכנסה. קנס גירעון הוא כלי שמטרתו התמודדות עם דיווח עצמי והרתעה מפני הגשת הצהרות שאינן נכונות. גירעון הוא הפער שבין המס המגיע מבעל קרקע, למס שחושב ושולם על פי ההצהרה שהגיש בעל הקרקע, ואם לא הגיש הצהרה ולא שילם כלל מס – מלוא סכום המס שהוא חייב בו בהתאם לשומה לפי מיטב השפיטה, שהוציא המנהל לפי סעיף 22(א) לחוק מס רכוש.

³¹ ס"ח התשנ"ב, עמ' 90.

- (2) סכום המס שנקבע בשומה לפי סעיף 22(א) אם בעל הקרקע לא מסר הצהרה כאמור באותו סעיף.
- (ב) בעל קרקע שנקבע לגביו גירעון העולה על 50% מהמס שהוא חייב בו, ולמנהל יש טעמים סבירים להאמין כי הגירעון לא היה נוצר אילולא התרשל בעל הקרקע בנוגע להצהרה שמסר לפי סעיפים 17 או 19, או באי-מסירת הצהרה כאמור, ייווסף לסכום המס המגיע, קנס השווה ל-15% מסכום הגירעון.
- (ג) היו למנהל טעמים סבירים להאמין כי הגירעון כאמור בסעיף קטן (ב) נוצר במזיד ומתוך כוונה להתחמק מתשלום המס, ייווסף לסכום המס קנס השווה ל-30% מסכום הגירעון.
- (ד) בעל קרקע שנקבע שלגביו גירעון בסכום העולה על 50 אלף שקלים חדשים לשנה, והגירעון האמור עולה על 50% מהמס שהוא חייב בו, רשאי המנהל להטיל עליו קנס בשיעור של 30% מסכום הגירעון אם הגירעון נובע בשל אחד או יותר מאלה:
- (1) בעל הקרקע פעל בעניין מסוים בניגוד להחלטת מיסוי, כהגדרתה בסעיף 158ב לפקודה, מפורשת ומנומקת שניתנה לו באותו עניין בשלוש השנים שקדמו להגשת ההצהרה לפי סעיפים 17 או 19, ולא דיווח, בטופס שקבע המנהל, על כך שפעל בניגוד להחלטת המיסוי באותו עניין;
- (2) תכנון מס שנקבע לגביו בשומה סופית כי הוא מהווה עסקה מלאכותית, ובלבד שהנישום לא דיווח עליה, או עסקה בדויה לפי סעיף 53א.
- (ה) הוטל קנס כאמור בסעיף קטן (ד), לא יוטל בשל אותו גירעון קנס לפי סעיפים קטנים (ב) או (ג).
- (ו) הוגש כתב אישום נגד בעל קרקע בשל אחת העילות המנויות בסעיפים קטנים (ב) עד (ד), לא יחויב בשל אותו מעשה בקנס על הגירעון, ואם שילם קנס על הגירעון – יוחזר לו סכום הקנס ששילם, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום תשלומו עד יום החזרתו.
- (ז) על קנס שהוטל לפי סעיפים קטנים (ב) עד (ד) ייווספו הפרשי הצמדה וריבית מתום 15 ימים מהיום שבו נמסרה לבעל הקרקע הודעה על הטלת הקנס, עד מועד תשלום הקנס, ויראו את הקנס כסוג חיוב לעניין סעיף 33א.
- (ח) המנהל רשאי, אם ראה סיבה מספקת לכך, לפטור מן הקנס כולו או מקצתו.
- (ט) לעניין סעיפים 19 עד 26, דין הוספת קנס על גירעון לפי סעיף זה כדין שומה:"

(20) סעיף 34א – בטל;

(21) בסעיף 39(6), אחרי "מוסד ציבורי" יבוא "שנקבע לפי סעיף 46(א) לפקודה" והסיפה החל במילים "או שכל ההכנסה מהן" – תימחק;
(22) בסעיף 40, במקום סעיף קטן (א) יבוא:

"(א) בעל קרקע פטור מתשלום מס לגבי קרקע שבבעלותו, בהתקיים כל אלה:

(1) שווי השוק של הקרקע אינו עולה על 60,000 שקלים חדשים לכל דונם או חלק יחסי מסכום זה לחלק של דונם;

(2) שווי כלל הקרקעות שבבעלותו, המחושב בהתאם להוראות סעיפים 11 עד 12א, לפי העניין, לא עולה על 250,000 שקלים חדשים; לעניין זה, על אף האמור בכל דין או הסכם, יראו בעל קרקע ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים, למעט ילדים נשואים או ילדים יתומים מאחד או משני הוריהם – כבעל קרקע אחד.

(1א) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי, בצו, לשנות את הסכומים הקבועים בסעיף קטן (א).";

(23) בסעיף 45(א), פסקה (2) – תימחק;

ד ב ר י ה ס ב ר

לפסקה (20)

מוצע לבטל את סעיף 34א לחוק מס רכוש, שעניינו סמכות שר האוצר להקטין חוב מס. וזה נוסח סעיף 34 שמוצע לבטלו:

"34א. סמכות להקטין חוב מס

שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע כללים בדבר הקטנת חוב מס כהגדרתו בסעיף 33א, לסוגי בעלים או לסוגי קרקעות, למעט הקטנת חוב מס לשנת המס 1999.

לפסקה (21)

מוצע לתקן את הפטור בסעיף 39(6) לחוק מס רכוש, הניתן למוסד ציבורי, כך שיחול רק על מוסד שנקבע כמוסד ציבורי לפי סעיף 46(א) לפקודה מס הכנסה, מטעמי יעילות, וראות ומאחר שבשני המקרים ניתן פטור או זיכוי ממס.

לפסקה (22)

מוצע לתקן את סעיף 40(א) לחוק מס רכוש, ולקבוע בפסקה (1) שבו, פטור מהמס למי ששווי השוק של הקרקע שבבעלותו אינו עולה על 60,000 שקלים חדשים, וזאת מטעמי יעילות וכדי להוציא מבסיס המס קרקעות בשווי נמוך, שאינן משקפות עושר משמעותי שיש הצדקה להשקיע משאבים בגבייתו. עם זאת, לצורך בדיקת התקיימות הפטור, חישוב שווי הקרקע, בקרקע בייעוד חקלאי או בקרקע בייעוד חקלאי שיעודה שונה, ייעשה ללא ניכוי 60,000 ש"ח לכל דונם, זאת בשל השימוש במונח שווי השוק, שמשמעותו בלא ניכוי. וזאת כדי שלא יינתן

כפל הטבה ולא תוחטא מטרת הפטור, שהיא הוצאה של קרקעות שמשקפות שווי קרקע נמוך מתחולת החוק, בעוד שהוראת הניכוי היא הוראת "הנחה". כך, קרקע בייעוד חקלאי בשווי 100,000 שקלים חדשים לדונם, יחול לגביה ניכוי של 60,000 שקלים חדשים, כך ששווי הקרקע לתשלום יהיה 40,000 שקלים חדשים, ושווי זה ימוסה בשיעור 1.5%.

בסעיף 40(א)(2) מוצע לקבוע, בהתאם לצורך במיסוי עושר, שבעל קרקע ששווייה אינו עולה על 60,000 שקלים חדשים, יהיה פטור, רק אם שווי כלל הקרקעות שבבעלותו לא עולה על 250,000 שקלים חדשים. לעניין זה, שווי הקרקע יחושב בהתאם להוראות סעיפים 11 עד 12א, קרי לאחר הניכוי הקבוע בהם.

מוצע בסעיף 40(א)(1) המוצע לקבוע כי השר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, יהיה רשאי לשנות את הסכומים שנקבעו בסעיף 40(א) המוצע.

לפסקה (23)

בסעיף 45(א) לחוק מס רכוש, מוצע למחוק את פסקה (2) המקנה לשר סמכות לפטור מהמס בעלי קרקע שהשימוש בה הוגבל, וזאת בשל תיקון סעיף 40 לחוק האמור, הקובע פטור לקרקע בעלת שווי נמוך, באופן שמייתר את הצורך בסעיף זה. וזה נוסח פסקה (2) שמוצע למחוק אותה:

"(2) קרקע שהשימוש בה הוגבל או נאסר לפי כל דין באופן שיש בו פגיעה חמורה באפשרות הניצול הכלכלי;"

- (24) בסעיף 47(ב), במקום "34, 60, 64(ב) ו-66" יבוא "60 ו-64(ב)";
- (25) בסעיף 51(א), בסופו יבוא "ולמעט המועד לפי סעיף 19(ג)";
- (26) בסעיף 53(א), במקום "על ידי הדואר" יבוא "באופן מקוון";
- (27) בסעיף 54(ג)1), אחרי "באותו סעיף קטן" יבוא "בעד שנות המס שקדמו לשנת 2026";
- (28) סעיף 55 – בטל;
- (29) בסעיף 56, במקום הסיפה החל במילים "יוגדל או יופחת" יבוא "יעוגל כל סכום לשקל החדש השלם הקרוב; סכום של חצי שקל חדש יעוגל כלפי מעלה";
- (30) בסעיף 64(א), המלים "והסמכות לפי סעיף 50(א)" – יימחקו;
- (31) בסעיף 66, האמור בו יסומן "(א)" ואחריו יבוא:
- "(ב) טפסים שנקבעו לפי סעיף קטן (א), אין חובה לפרסמם ברשומות והם יפורסמו באתר האינטרנט של רשות המסים."

ד ב ר י ה ס ב ר

- לפסקה (24)**
מוצע לתקן את סעיף 47 לחוק מס רכוש ולקבוע כי באשר לסמכות המנהל למנות ממונים אזוריים, המנהל לא יהיה רשאי לאצול להם את סמכותו בעניין לקיחת כופר כסף, אצילת סמכויות לאחר וכניסה למקום מגורים.
- לפסקה (25)**
מוצע לתקן את סעיף 51(א) לחוק מס רכוש ולקבוע בו, כי נוסף על המועדים הקבועים היום בחוק שהם מועדים בהליכים שיפוטיים, המנהל לא יהיה רשאי להאריך את המועד לתיקון שומה לפי סעיף 19(ג).
- לפסקה (26)**
מוצע לתקן את סעיף 53(א) לחוק מס רכוש ולקבוע בו כי מסמכים והודעות שיש למסור לפי אותו חוק, מותר יהיה לשלוח באופן מקוון.
- לפסקה (27)**
סעיף 54 לחוק מס רכוש קובע כי לא תירשם בפנקסי המקרקעין כל פעולה בקרקע, לפני שיומצא אישור מהמנהל על תשלום המס המגיע מבעל הקרקע. עם זאת, בשנת 2015 נקבע הסדר מיוחד שלפיו על אף הוראה זו, רישום בפנקסי המקרקעין של פעולה בקרקע שבתחומי יישוב מיעוטים, לא יותנה בהמצאת אישור המנהל על תשלום המס. לעניין זה, "יישוב מיעוטים" – הוא יישוב ש-80% לפחות מתושביו אינם יהודים, לפי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- מוצע לקבוע כי הסדר מיוחד זה, המסייג את האיסור לרשום פעולה בלי המצאת אישור על תשלום חוב מס רכוש, ימשיך לחול גם לאחר כניסתו לתוקף של התיקון הנוכחי המוצע לחוק מס רכוש, אבל רק לגבי חובות עבר של מס רכוש שנוצרו בשנים שלפני התיקון הנוכחי המוצע כאמור, קרי – בשנות המס שלפני שנת 2026. זאת בניגוד לחוב מס חדש בעד התקופה שלאחר כניסתו לתוקף של התיקון הנוכחי המוצע לחוק מס רכוש, שעליו יחול ההסדר
- הכללי הרגיל של סעיף 54(א) לחוק מס רכוש, הקובע כי לא תירשם בפנקסי המקרקעין כל פעולה בקרקע לפני שיומצא אישור מהמנהל על תשלום המס המגיע מבעל הקרקע."
- לפסקה (28)**
מוצע לבטל את סעיף 55 לחוק מס רכוש שעניינו זכות החזרה, אשר איננו נדרש עוד בשל המעבר למודל של שומה עצמית והוראות החיוב היחסי. וזה נוסח סעיף 55 שמוצע לבטלו:
- "55. זכות חזרה
- מי שהעביר בתוך שנת המס את הבעלות בקרקע וכן מי שהופקעה ממנו קרקע כאמור, רשאי לגבות מהאדם שרכש את הבעלות, שיעור יחסי מסכום המס ששילם בעד אותה קרקע לאותה שנת מס, זולת אם הוסכם בין הצדדים על דרך אחרת."
- לפסקה (29)**
מוצע לעדכן את הוראת עיגול הסכומים שבסעיף 56 לחוק מס רכוש, ולהתאימה להוראה בחוק עיגול סכומים, התשמ"ו-1985, כך שכל סכום יעוגל לשקל החדש השלם הקרוב, וסכום שהוא חצי שקל חדש יעוגל כלפי מעלה.
- לפסקה (30)**
מוצע לתקן את סעיף 64(א) לחוק מס רכוש, באופן ששר האוצר יהיה רשאי לאצול למנהל גם את סמכותו לפי סעיף 50(א) לחוק האמור, להתיר לגלות ידיעה.
- לפסקה (31)**
מוצע לתקן את סעיף 66 לחוק מס רכוש, שעניינו קביעת טפסים הדרושים לביצוע החוק האמור, ולהוסיף לו את סעיף קטן (ב), שלפיו טפסים שנקבעו לפי אותו סעיף אין חובה לפרסמם ברשומות, אך הם יפורסמו באתר האינטרנט של רשות המסים.

17. (א) הוראות חוק מס רכוש, כנוסחו בפרק זה, יחולו לעניין בעלות על קרקע משנת המס 2026 ואילך.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), מי שהיה בעל קרקע ביום פרסומו של חוק זה (בפרק זה – יום התחילה), יחולו עליו, לעניין בעלותו בקרקע האמורה בשנת המס 2026, הוראות חוק מס רכוש, כנוסחו בפרק זה, בשינויים אלה:

(1) הוא יהיה חייב רק בחלק יחסי ממס הרכוש בשל אותה קרקע, כיחס מספר הימים מיום התחילה עד סוף שנת המס 2026 ל-360;

(2) המועד להגשת ההצהרה לפי סעיף 19(א) לחוק מס רכוש ולתשלום המס כאמור בסעיף 20(א) לחוק מס רכוש, יהיה עד 90 ימים מיום התחילה.

ד ב ר י ה ס ב ר

התחילה עד סוף שנת המס 2026, ביחס לכלל הימים בשנה (חלקי 360). החישוב יתבסס על התקופה שמיום תחילת החוק עד תום שנת המס, כאמור, כדי להבטיח תחולה הוגנת של המס בשנת המעבר.

לפסקה (2)

בהתאם לתיקון המוצע בסעיף 19 לחוק מס רכוש, יהיה צורך להגיש את השומה העצמית עד יום 31 בינואר בכל שנת מס. מועד זה צפוי לחלוף לפני יום התחילה, ועל כן מוצע לקבוע כי בעלי הקרקעות יגישו את הצהרת השומה העצמית הראשונה כאמור בסעיף 19(א) המוצע, וישלמו את המס כאמור בסעיף 20(א) המוצע, בתוך 90 ימים מיום התחילה. תקופה זו נועדה לאפשר לנישומים זמן מספק לערוך את חישוב המס הנדרש ולהיערך להגשת השומה העצמית ולתשלום המס.

סעיף 17 לסעיף קטן (א)

מוצע לקבוע כי הוראות חוק מס רכוש, כנוסחו בפרק זה, יחולו לעניין בעלות על קרקע משנת המס 2026 ואילך.

לסעיף קטן (ב)

מוצע לקבוע הוראות מעבר כדי להבטיח יישום ראשוני הוגן ויעיל של החוק. מי שהיה בעל קרקע ביום פרסומו של חוק זה (בפרק זה – יום התחילה), יחולו עליו, לעניין בעלותו בקרקע האמורה בשנת המס 2026, הוראות חוק מס רכוש, כנוסחו בפרק זה, בשינויים אלה:

לפסקה (1)

בשנת המס הראשונה לתחולת החוק, שנת 2026, המס יוטל באופן יחסי לפי מספר הימים בשנת המס שחלפו מיום