



## תוכן עניינים

2	תזכיר חוק.....
2	א. שם החוק המוצע.....
2	ב. מטרת החוק המוצע והצורך בו.....
3	ג. עיקרי החוק המוצע.....
4	ד. השפעת תזכיר החוק המוצע על החוק הקיים.....
4	ה. השפעת תזכיר החוק המוצע על תקציב המדינה.....
4	ו. השפעת תזכיר החוק המוצע על תקנים במשרדי הממשלה וההיבט המינהלי.....
4	ז. להלן תזכיר נוסח החוק המוצע.....
	תזכיר חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת התקציב 2026), התשפ"ו-
5	2025.....
5	פרק _ - מס רכוש.....
8	1. שומה עצמית.....
13	2. תחילה.....
13	3. הוראות מעבר.....
15	דברי הסבר.....

## **תזכיר חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת**

**התקציב 2026), התשפ"ו-2025, פרק \_\_: \_\_\_\_\_**

תזכיר זה כולל תיקוני חקיקה שצפויים להיכלל במסגרת התכנית הכלכלית לשנת 2026, ואשר מפורטים בטיוטת הצעת החלטה לממשלה, אשר הופצה להערות הציבור ביום 21 בנובמבר 2025 ביחד עם יתר הצעות ההחלטה לעניין התכנית הכלכלית האמורה.

תזכיר זה מיישם את החלטות הממשלה מיום 4 בדצמבר 2025 בעניין התכנית הכלכלית לשנת 2026, והוא צפוי לעלות על סדר יומה של ועדת השרים המיוחדת לעניין התכנית הכלכלית האמורה, לאחר המועד האחרון למתן הערות הציבור.

### **א. שם החוק המוצע**

תזכיר חו ק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת התקציב 2026),

התשפ"ו-2025 - פרק \_\_: מס רכוש

### **ב. מטרת החוק המוצע והצורך בו**

מס רכוש בישראל הוטל לראשונה בתקופת השלטון העות'מאני והמשיך להתקיים גם בתקופת המנדט הבריטי. עם הקמת המדינה, אומץ מנגנון המס הקיים ובהמשך הוא הוסדר במסגרת חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961 (להלן - חוק מס רכוש), שאיחד את סוגי המיסים השונים על נכסי מקרקעין וקבע הבחנה בין קרקעות לבין 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 ועוד. תהליכים אלו 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 במס, בהם: ריבוי פטורים והקלות, שיעורי מס גבוהים, בעיות שומה וגבייה ועוד. הממשלה אימצה את ההמלצה, ובשנת 2000 בוטל מס הרכוש באופן שהשאיר את ההסדר החוקי על כנו אך העמיד את שיעור המס על 0%.

בהחלטת ממשלה מס' 1383 מיום 04 בפברואר 2024, החליטה הממשלה על הקמת צוות לבחינת יישום מס רכוש על מקרקעין פנויים. בדיוני הצוות עלה כי רבות מהבעיות שהובילו לביטול המס בשנת 2000 אינן רלוונטיות עוד, וכי החזרת מס רכוש, באופן מעודכן ומצומצם כמוצע, עשויה לשמש כלי פיסקאלי 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 מסוג אלו 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 ונוכח העובדה שאין אפשרות לניידו קשה להתחמק מתשלום המס עליו באמצעות שינוי התנהגות. בנוסף, מס על ערך קרקע מגלם לכידת ערך חברתי, כיון 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 המרוכז בידי מעטים, נכס המגלם הון, וקביעת מס על החזקת קרקע מביאה לצמצום אי השוויון.

בעוד שקרקע שבנוי עליה וקרקע חקלאית המשמשת לחקלאות מהוות גורם ייצורי, 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 שלא קיימת בהיעדר מס רכוש על קרקע פנויה לבנייה.

לפיכך, תיקון החוק כמוצע נועד להעלות את מס הרכוש על קרקעות פנויות, למעט קרקעות בנויות בצורה חלקית או שעושים בהן שימוש חלקי המשקפים השאת ערך מהקרקע, כפי שיובא להלן, במטרה לייצר הכנסות למדינה.

## **ג. עיקרי החוק המוצע**

עיקרי התיקון כוללים את העלאת שיעור המס על קרקעות פנויות ל-1.5%, צמצום הפטורים ההיסטוריים, פישוט ההגדרות בחוק, ומעבר למודל של שומה עצמית בדומה למקובל בחוקי מס אחרים, תוך התייחסות לאפשרות לשימוש באמצעים טכנולוגיים לקביעת ערך הקרקע במטרה לייצר מערכת מס פשוטה ויעילה.

#### **ד. השפעת תזכיר החוק המוצע על החוק הקיים**

יתוקן חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961

#### **ה. השפעת תזכיר החוק המוצע על תקציב המדינה**

תוספת הכנסות בשנת 2026 של 1.5 מיליארד ש"ח, ב- 2027 כ-7.5 מיליארד ש"ח, ב-2028 כ-8.9 מיליארד ש"ח, ב- 2029 כ-9.5 מיליארד ש"ח.

#### **ו. השפעת תזכיר החוק המוצע על תקנים במשרדי הממשלה וההיבט המינהלי**

#### **ז. להלן תזכיר נוסח החוק המוצע**

תזכיר חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת התקציב

2026), התשפ"ו-2025 (פרק ' : מס רכוש)

פ ר ק :\_ מס רכוש

1. בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961<sup>1</sup> (בפרק זה – חוק מס רכוש) –

(1) בסעיף 1 –

(א) בהגדרה "בנין", במקום "לפי תקנות תכנון ובניה" יבוא – "לפי

תכנית מפורטת, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה."

(ב) במקום ההגדרה "המנהל" יבוא:

"המנהל" – "כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין, התשכ"א-1961";

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

"חוק התכנון והבניה" – חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-

1965<sup>2</sup>

(ד) ההגדרה "חלקה" – תימחק;

(ה) ההגדרה "מטעים" – תימחק;

(ו) בהגדרה "קרקע" –

(1) בפסקה (1), המלים "למעט קרקע חקלאית" – ימחקו;

(2) בפסקה (2) –

(א) בפסקת משנה (א) –

(1) במקום "30%" יבוא "10%";

<sup>1</sup> ס"ה תשכ"א, עמ' 100

<sup>2</sup> ס"ה תשכ"ה עמ' 307

(2) במקום הסיפה החל במלים "תקנות תכנון ובניה" יבוא "תכנית מפורטת כמשמעותה בחוק התכנון והבניה במועד הקובע";

(ב) פסקת משנה (ב) - תימחק;

(3) פסקה (3) - תימחק;

(ז) בהגדרה "קרקע חקלאית" -

(1) בשם ההגדרה, במקום "חקלאית" יבוא "שאינה חייבת";  
(2) בפסקה (1), במקום המלים "שבתכנית על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן - התכנית), יועדה לחקלאות או" יבוא "שבתכנית לפי חוק התכנון והבניה (להלן - התכנית)", והמלים "למעט קרקע כאמור שאף שיועדה לחקלאות ניתן לפי התכנית לבנות עליה דירת מגורים" - ימחקו;

(3) במקום פסקה (2) יבוא -

"(2) קרקע המשמשת, לפי דין, כולה בפועל לחקלאות, אלא אם שווי הקרקע לדונם, או חלק יחסי מסכום זה לחלק של דונם, עלה על 100,000 שקלים חדשים."  
."

(ח) במקום ההגדרה "המועד הקובע" יבוא:

"המועד הקובע" - מועד ההצהרה";

(ט) ההגדרה "תקנות תכנון ובניה" - תימחק;

(2) בסעיף 2, אחרי "בעלי קרקע" יבוא "שאינה קרקע שאינה חייבת";

(3) בסעיף 2א, במקום "25%" יבוא "0%";

(4) בסעיף 3-

(א) אחרי "קרקע" יבוא "שאינה קרקע שאינה חייבת";

(ב) במקום "0%" יבוא "1.5%";

(5) בסעיף 11, במקום הסיפה החל במלים "פחות שווי השוק של הבנין"

יבוא "כאילו לא היה על הקרקע בניין";-.

(6) בסעיף 12-

(א) האמור בו יסומן (א);

(ב) אחרי סעיף קטן (א) יבוא-

"(ב) על אף האמור בסעיף 11 ובסעיף קטן (א), אושרה תוכנית

לגבי קרקע אשר העלתה את שוויה, בשנת המס שבה אושרה

התכנית ובשנת המס שלאחריה, יהיה שוויה של הקרקע שווי

השוק של הקרקע לאחר אישור התכנית בניכוי 50% מעליית

שווי הקרקע בעקבות אישור התכנית."

"(ג) השר רשאי לקבוע, כי שווי קרקע לצורך חוק זה יכול

להיקבע באמצעות מערכת ממוחשבת לקביעת ערך קרקע,

ויקבע הוראות בעניין זה."

(7) סעיף 13 - יבוטל;

(8) סעיף 13א - יבוטל;

(9) סעיף 13ב - יבוטל;

(10) בסעיף 17 במקום המלים "להצהיר על כך בכתב למנהל" יבוא

"להצהיר על כך באופן מקוון למנהל, ויצרף להצהרתו את פרטי הקרקע

ופרטים על האופן שבו נעשה בעל קרקע" ובמקום "הצהרה בכתב על כך"

יבוא "הצהרה מקוונת על כך";

(11) בסעיף 19 -

(א) במקום סעיף קטן (א) יבוא -

"(א) בעל קרקע יגיש למנהל, עד ה-31 בינואר של שנת המס שלגביה נישומה או תוך 30 יום מיום שהתקיים האמור בסעיף 17, הצהרה מקוונת על קרקע שבבעלותו ואת פרטיה, ויצרף להצהרה את סכום המס המגיע ממנה ודרך חישובו;

(1א) תקפו של השווי שנקבע בהצהרה יהיה לתקופה של חמש שנים."

(ב) בסעיף קטן (ג) -

(1) במקום הרישא, יבוא "המנהל רשאי לתקן שומת קרקע לפי סעיף 20א וסעיף 22(א)";

(2) בפסקה (3), במקום "טעה בשומתו" יבוא "היתה טעות בשומה על קרקע";

(12) בסעיף 20(ב) -

(א) אחרי "בסעיף 2(1א)2 או 2(1א)3 או", יבוא "ישלם את המס שהוא חייב בו לאותה שנת מס עד המועד להגשת הצהרה לפי סעיף 17; ומי"

(ב) המלים "או שנשום לפי סעיף 22" - ימחקו;

(13) אחרי סעיף 20, יבוא -

" שומה עצמית 20א (א) נמסרה למנהל הצהרת בעל קרקע לפי סעיף 19, יראו את ההצהרה כקביעת מס בידי אותו אדם (להלן - שומה עצמית), והמנהל ישלח למוסר ההצהרה, בתוך 20 ימים מיום שנמסרה לו ההצהרה, הודעה בדבר סכום המס שמוסר ההצהרה חייב בו לפי ההצהרה.

(ב) המנהל רשאי, בתוך שנה מיום שנמסרה לו

ההצהרה, לבדוק אותה ולעשות אחד מאלה:

(1) לאשר את השומה העצמית;

(2) אם יש לו טעמים סבירים להניח

שההצהרה, כולה או מקצתה, אינה מלאה או

אינה נכונה - לקבוע לפי מיטב שפיטתו את שווי

הקרקע ואת המס המגיע ממנה.

שומה לפי מיטב 20ב. (א) נעשתה שומה לפי מיטב שפיטה לפי סעיף

השפיטה 20א(ב)(2), יפרט המנהל, נוסף על הנימוקים לאי

אישור השומה העצמית, את הדרך לפיה נעשתה

השומה.

(ב) לא תיעשה שומה לפי מיטב שפיטה כאמור

בסעיף קטן (א), בלי שניתנה לבעל הקרקע הזדמנות

סבירה להשמיע את טענותיו."

(14) בסעיף 22-

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

(2) סעיף קטן (ב) - ימחק;

(15) סעיף 24 - יבוטל;

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

(17) בסעיף 26-

(1) בסעיף קטן (א), אחרי "חולק בעל קרקע על השומה" יבוא

"לפי סעיף 20א(ב)(2)";

(2) אחרי סעיף קטן (א) יבוא-

"(א1) לא הגיש בעל קרקע הצהרה לפי סעיף 19 והוצאה לו שומה לפי סעיף 22(א), יראו כהשגה על אותה שומה רק הצהרה מפורטת, כאמור בסעיף 19.

(2א) מי שערך את השומה לא יחליט בהשגה עליה.;"

(3) בסעיף קטן (ב), במקום "חודש" יבוא- "שמונה חודשים";

(18) סעיף 28- ימחק;

(19) בסעיף 29(ב), אחרי "להפחיתה" יבוא "להגדילה" והמלים "אך לא להגדילה" - ימחקו;

(20) אחרי סעיף 32 יבוא-

"32א. המנהל רשאי, אם ראה סיבה מספקת לכך, לדחות את המועד לתשלום המס, כולו או מקצתו, לתקופה שימצא לנכון, ובלבד שהחייב במס ישלם על תקופת הדחיה הפרשי הצמדה וריבית.;"

(21) אחרי סעיף 33 א יבוא-

"קנס בשל אי הצהרה 33ב. (א) לא הגיש אדם הצהרה או הודעה במועד שנקבע או הודעה במועד בסעיף יוטל עליו, בעד כל שבועיים של פיגור, קנס בסכום של 250 שקלים חדשים;

(ב) המנהל רשאי, אם הוכח להנחת דעתו כי האיחור היה מנסיבות מוצדקות, לפטור אותו מתשלום הקנס לפי סעיף קטן (א), כולו או חלקו.

(א) בעל קרקע שנקבע לגביו גירעון העולה על 50% מהמס שהוא חייב בו, ולמנהל יש טעמים סבירים להאמין כי הגירעון לא היה מתהווה אילו לא התרשל בעל הקרקע ללא הצדק סביר בנוגע להצהרה שמסר על פי סעיף 17 או סעיף 19, או באי מסירת הצהרה כאמור, ייוסף לסכום המס המגיע קנס השווה ל-15% מסכום הגירעון.

(ב) היו למנהל טעמים סבירים להאמין כי הגירעון כאמור בסעיף קטן (א) נוצר במזיד ומתוך כוונה להתחמק מתשלום המס, ייוסף לסכום המס קנס השווה ל-30% מסכום הגירעון.

(ג) בעל קרקע שלגביו נקבע גירעון בסכום העולה על 500 אלף שקלים חדשים לשנה, והגירעון האמור עולה על 50% מהמס שהנישום חייב בו, רשאי המנהל להטיל עליו קנס בשיעור של 30% מסכום הגירעון אם הגירעון נובע בשל אחד או יותר מאלה:

(1) בעל הקרקע פעל בעניין מסוים בניגוד להחלטת מיסוי כהגדרתה בסעיף 158ב לפקודה, מפורשת ומנומקת שניתנה לו באותו עניין בשלוש השנים שקדמו להגשת הצהרה לפי סעיף 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.

(ד) הוטל קנס כאמור בסעיף קטן (ג), לא יוטל בשל אותו גירעון קנס לפי סעיפים קטנים (א) או (ב).

(ה) הוגש כתב אישום נגד בעל קרקע בשל אחת העילות המנויות בסעיפים קטנים (א) עד (ג), 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.

(ו) בסעיף זה, "גירעון"- הסכום שבו עודף המס המגיע מבעל קרקע על המס שחושב על פי הצהרה שהגיש לפי סעיף 19 או סכום המס שנקבע בשומה שנעשתה לפי סעיף 22 אם לא נמסרה הצהרה, לפי הענין.

(ז) על קנס שהוטל לפי סעיפים קטנים (א) עד (ג), ייוספו הפרשי הצמדה וריבית מתום 15 ימים מהיום שבו נמסרה לבעל הקרקע הודעה על הטלתו של הקנס, עד מועד תשלום הקנס, ויראו את הקנס כסוג חיוב לענין סעיף 33א.

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

(22) בסעיף 40 –

(1) במקום סעיף קטן (א) יבוא-

"(א) מי ששווי השוק של הקרקע שהוא בעליה אינו עולה על 50,000 שקלים חדשים לכל דונם, או חלק יחסי מסכום זה לחלק של דונם, ושווי כלל הקרקעות שבבעלותו לא עלה על 250,000 שקלים חדשים, פטור מתשלום המס. לעניין זה, על אף האמור בכל דין או הסכם, יראו בעלים ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים למעט ילדים נשואים או יתומים מאחד או משני הוריהם- כבעלים אחד.

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

(23) סעיף 45(א)(2) - ימחק;

(24) בסעיף 51, בסעיף קטן (א), בסופו יבוא "ולמעט המועד לפי סעיף 19(ג).";

(25) בסעיף 53(א), במקום "על ידי הדואר" יבוא "באופן מקוון";

(26) בסעיף 54, בסעיף קטן (ג), בפסקה (1) אחרי "בפנקסי המקרקעין" יבוא "שנעשתה עד ליום י"ז בתמוז התשפ"ו (1 ביולי 2026)";

(27) בסעיף 64, המלים "והסמכות לפי סעיף 50(א)" - ימחקו.

2. תחילתו של פרק זה ביום פרסומו (בפרק זה – יום התחילה) והוא יחול לעניין בעלות על קרקע בשנת המס 2026 ואילך.

תחילה

3. על אף האמור בחוק מס רכוש, כנוסחו בפרק זה, מי שהיה בעל קרקע לפני יום התחילה –

הוראות מעבר

(1) ישלם בשל בעלותו בקרקע בשנת 2026, חלק יחסי ממס הרכוש, כיחס מספר הימים בשנת המס שחלפו לפני יום התחילה ל-360;

(2) יצהיר תוך 30 יום מיום התחילה, באופן מקוון למנהל, כי הוא בעל קרקע כאמור בסעיף 17 לחוק מס רכוש, ויצרף להצהרה את הפרטים הקבועים באותו סעיף, ויחולו על הצהרה כאמור הוראות סעיף 17 לחוק מס רכוש;

(3) יגיש למנהל, תוך 90 יום מיום התחילה, הצהרה מקוונת על קרקע שבבעלותו כאמור בסעיף 19 לחוק מס רכוש, ויצרף להצהרה את הפרטים הקבועים באותו סעיף, ויחולו לעניין הצהרה כאמור הוראות חוק מס רכוש החלות ביחס להצהרה לפי סעיף 19 לחוק;

(4) יהיה חייב בתשלום המס עד יום כ"א בטבת התשפ"ז (31 בדצמבר 2026), ועל סכומי מס שלא שולמו עד היום האמור יחולו הוראות סעיף 33 לחוק מס רכוש.

## כללי

מס רכוש בישראל הוטל לראשונה בתקופת השלטון העות'מאני והמשיך להתקיים גם בתקופת המנדט הבריטי. עם הקמת המדינה, אומץ מנגנון המס הקיים ובהמשך הוא הוסדר במסגרת חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961 (להלן - חוק מס רכוש), שאיחד את סוגי המיסים השונים על נכסי מקרקעין וקבע הבחנה בין קרקעות לבין 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 ועוד. תהליכים אלו 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 במס, בהם: ריבוי פטורים והקלות, שיעורי מס גבוהים, בעיות שומה וגבייה ועד. הממשלה אימצה את ההמלצה, ובשנת 2000 בוטל מס הרכוש באופן שהשאיר את ההסדר החוקי על כנו אך העמיד את שיעור המס על 0%.

בהחלטת ממשלה מס' 1383 מיום 4 בפברואר 2024, החליטה הממשלה על הקמת צוות לבחינת יישום מס רכוש על מקרקעין פנויים. בדיוני הצוות עלה כי רבות מהבעיות שהובילו לביטול המס בשנת 2000 אינן רלוונטיות עוד, וכי החזרת מס רכוש, באופן מעודכן ומצומצם כמוצע, עשויה לשמש כלי פסיקאלי 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 מסוג אלו 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 ונוכח העובדה שאין אפשרות לניידו קשה להתחמק מתשלום המס עליו באמצעות שינוי התנהגות. בנוסף, מס על ערך קרקע מגלם לכידת ערך חברתי, כיון 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 המרוכז בידי מעטים, נכס המגלם הון, וקביעת מס על אחזקת קרקע מביאה לצמצום אי השוויון. בעוד שקרקע שבנוי עליה וקרקע חקלאית המשמשת לחקלאות מהוות גורם ייצורי, 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 שלא קיימת בהיעדר מס רכוש על קרקע פנויה לבנייה.

לפיכך, תיקון החוק כמוצע נועד להעלות את שיעור מס הרכוש על קרקעות פנויות, למעט קרקעות בנויות בצורה חלקית או שעושים בהן שימוש חלקי המשקפים השאת ערך מהקרקע, כפי שיובא להלן, במטרה לייצר הכנסות למדינה.

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

## סעיף 1

**פסקה (1)** מוצע לתקן מספר הגדרות בסעיף 1 לחוק, כדלהלן:

להגדרה "המנהל" מוצע לעדכן את הגדרת "המנהל" כך שתפנה להגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: חוק מיסוי מקרקעין). זאת, לשם יצירת אחידות בין החוקים ונוכח העובדה כי מנהל מיסוי מקרקעין הוא הגורם האמון על יישום הוראות חוק זה. להגדרה "קרקע" מוצע לתקן את הגדרת "קרקע" החייבת במס. במסגרת זו מוצע להפחית את רף השטח הבנוי שמתחתיו קרקע תיחשב כ"קרקע" פנויה לעניין החוק מ-30% ל-10% משטח הבנייה המותר לפי תוכנית מפורטת לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, באופן המצמצם את בסיס המס. כך, קרקעות שלגביהן השטח הבנוי הוא מעל 10% ממה שמותר לבנות לפי תוכנית מפורטת, כלומר קיים ניצול של השטח מעל שיעור זה, לא יהיו חייבות במס. בהתאם, מוצע לבטל את המבחנים המשניים והמסורבלים הנוגעים לשווי הבניין ביחס לקרקע ואת ההוראות המיוחדות לגבי מבנים ישנים, וזאת במטרה לפשט את ההגדרה ולהפוך אותה לקלה ליישום, על רקע ההפחתה

בשיעור הבנוי.

בנוסף מוצע למחוק מהסעיף הוראות שאינן רלוונטיות עוד, בתוכן ההתייחסות לקרקע שבשנת 1990 היו עליה מטעים ואינה קרקע חקלאית, קרקע זו תהיה חייבת לפי המבחנים החדשים כמתואר בהגדרת "קרקע" ו"קרקע שאינה חייבת" ואין התייחסות ייחודית לקיומם של מטעים. להגדרה "קרקע שאינה חייבת" מוצע לשנות את שם ההגדרה "קרקע חקלאית" ל"קרקע שאינה חייבת". במסגרת התיקון, מוצע לבטל את הפטור הגורף לקרקע שייעודה בתכנית הוא חקלאות, ולהשאיר את "מבחן השימוש בקרקע" – כך שקרקע, בין אם יעודה לבניה ובין אם יעודה לחקלאות, המשמשת לעסק במשק חקלאי, לרבות קרקע מושכרת, תהיה פטורה ממס, אלא אם שוויה לדונם עלה על 100,000 ש"ח או חלק יחסי מסכום זה בהתאמה לחלק יחסי של דונם. זאת משום שבמקרה זה בו השווי משקף סכום גבוה ביחס לקרקע שבפועל משמשת לחקלאות (ששוויין נמוך יותר בהשוואה לקרקעות לבניה) הקרקע לא משיאה את ערכה הכלכלי, ולא משולם עליה מס ביחס להון שהיא מגלמת בפועל, ובפועל היא למעשה עדיין קוטעת את רצף המס. להגדרה "המועד הקובע" מוצע לתקן את הגדרת "המועד הקובע" ולקבוע כי המועד הרלוונטי הוא מועד החיוב במס.

כמו כן, מוצע למחוק הגדרות שאינן נצרכות עוד – ההגדרות "חלקה", "מטעים", "תקנות תכנון ובניה"

**לפסקה (2)** מוצע לתקן את סעיף 2 לחוק ולהתאים את הנוסח להגדרת "קרקע שאינה חייבת", כך שהתיקון יקבע כי מס רכוש ישולם על ידי בעלי קרקע שאינה קרקע שאינה חייבת.

**לפסקה (3)** בהתאם להחלטת הממשלה מיום 5 בדצמבר בדבר התכנית הכלכלית לשנת 2026, באמצעות גביית מס רכוש מוצע לרווח את מדרגות המס בסעיף 121 לפקודת מס הכנסה ולהקל בנטל מס ההכנסה. על כן, מוצע לקבוע בסעיף 2(א) לחוק כי מס הרכוש שיגבה לא יועבר לקרן הפיצויים, ומימון הקרן ימשיך להתבסס על החלק המועבר אליה ממס רכישה. יצוין כי סעיף 2(ב) מקנה סמכות לשר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת לשנות את השיעור.

**לפסקה (4)** מוצע לקבוע כי שיעור מס רכוש על קרקע יעלה מ-0% ל-1.5%.

**לפסקאות (5) עד (9)** מוצע לקבוע הוראות שונות לגבי שווי הנכסים בסעיפים 11, 12, 13, 13א

ו-13ב:

בסעיף 11 מוצע לקבוע כי שוויה של קרקע שעליה בניין, כהגדרתה בסעיף 1, יהיה שווי השוק של

הקרקע כולה, אבל כאילו לא היה על הקרקע בניין. התיקון נועד לפשט את חישוב השווי ולבטל את הנוסחה המורכבת שהייתה קיימת בחוק, תוך קביעת בסיס מס ברור ואחיד, אך בלא תשלום מס על ערך הבניין עצמו (להבדיל מהקרקע שהוא בנוי עליו שכן ישולם בשלו המס).  
לסעיף 12 - אחת מהביקורות שהביאו לביטול מס הרכוש בשנת 2000 היתה העובדה שהמס יצר חיכוך גבוה בין נישומים לרשויות המס, והיה מסורבל לקביעה ולגביה. על כן, בהתאם להתפתחות הטכנולוגית ובמטרה לייעל את הליכי קביעת המס, מוצע להוסיף סעיף שיסמיך את שר האוצר לקבוע בצו כי שווי קרקע יכול שייקבע באמצעות מערכת ממוחשבת לקביעת ערך קרקע.  
לסעיפים 13, 13א ו-13ב - מוצע לבטל את הסעיפים המקנים ניכויים והקלות מיוחדות לשווי של קרקע שעליה מטעים ולקרקע המוחזקת בבעלות ממושכת (מלפני קום המדינה). ביטול סעיפים אלה הוא חלק מהמהלך הכולל של פישוט החוק, ביטול פטורים והקלות היסטוריות, ויצירת בסיס מס רחב ואחיד.

#### לפסקאות (10) עד (18) הוראות בעניין שומה, תשלום, השגה וערעור.

שינוי מבני מרכזי בהצעת החוק הוא המעבר למודל של שומה עצמית. לפי המודל המוצע, בסעיף 19 מוצע כי בעל הקרקע יגיש הצהרה הכוללת את חישוב המס המגיע בשל שווי הקרקע. המנהל יבחן את ההצהרה ויהיה רשאי לאשרה או לקבוע שומה לפי מיטב שפיתתו, לפי סעיפים 20א ו-22 המוצעים. מנגנון ההשגה והערר הותאם למודל החדש, ובהתאם לקבוע בחוק מיסוי מקרקעין. בסעיף 17 מוצע לקבוע כי הצהרות יוגשו באופן מקוון, וזאת במטרה לייעל את תהליך הדיווח. בנוסף, מוצע לחייב את כלל בעלי הקרקעות המנויים בסעיף בהגשת הצהרה חד-פעמית עם כניסת התיקון לתוקף, בה בין היתר יפרטו את הנסיבות שבה הפכו להיות בעלי מקרקעין (ברכישת, הורשה וכדומה). וזאת על מנת לייעל את אכיפת החוק. בסעיפים 20ב, 33ב ו-33ג, מוצע להוסיף סעיפי קנסות על גירעון, בדומה להוראות הקיימות בחוק מיסוי מקרקעין. הטלת קנסות אלה נועדה להרתיע מפני הגשת הצהרות שאינן נכונות או מלאות, ללא הצדק סביר, זאת תוך התחשבות בכך שמדובר בשומה עצמית שעניינה **בהערכת** שווי, על המשמעויות הנגזרות מכך. בסעיף 29 מוצע לתקן את סמכויות ועדת הערר כך שתהיה רשאית גם להגדיל את השומה, ולא רק להפחיתה או לבטלה, וזאת בדומה לסמכויותיהן של ועדות ערר אחרות בתחום המס.

## לפסקה (21)

בסעיף 40 מוצע לקבוע פטור ממס למי ששווי השוק של הקרקע שבבעלותו אינו עולה על 50,000 שקלים חדשים לדונם, וששווי כלל הקרקעות שבבעלותו לא עלה על 250,000 שקלים חדשים, זאת בשל הקביעה כי קרקע בשווי זה היא קרקע בשווי נמוך שאינה ממסה עושר, וכן מטעמי יעילות. בהתאם, מוצע לבטל את הפטור שהיה קיים למי שסכום המס שלו נמוך מסכום מסוים, שעמד כיום על כ-300 שקלים חדשים.

## לפסקה (22)

מוצע למחוק את הסעיף הקובע כי השר רשאי לפטור מהמס בעלי קרקע שהשימוש בה הוגבל באופן שיש בו פגיעה חמורה באפשרות הניצול הכלכלי שלה, זאת בשל תיקון סעיף 40 לחוק הקובע פטור מהמס לקרקע בעלת שווי נמוך, באופן שמיתר את הצורך בסעיף זה

## לפסקה (23)

מוצע לקבוע כי בנוסף למועדים הקבועים היום בחוק שהם מועדים בהליכים שיפוטיים, המנהל לא יהיה רשאי להאריך את המועד לתיקון שומה לפי סעיף 19(ג).

## סעיף 2

מוצע לקבוע כי תחילתו של החוק תהיה ביום פרסומו, וכי הוא יחול על בעלות בקרקע החל משנת המס 2026.

## סעיף 3

מוצע לקבוע הוראות מעבר שיחולו על מי שהיה בעל קרקע לפני יום התחילה, וזאת כדי להבטיח יישום ראשוני הוגן ויעיל של החוק:

**לפסקה (1)** מוצע לקבוע כי בשנת המס הראשונה לתחולת החוק, שנת 2026, המס יוטל באופן יחסי לפי מספר הימים בשנת המס שהחוק היה בתוקף ביחס לכלל הימים בשנה. החישוב יתבסס על התקופה שמיום תחילת החוק ועד לתום שנת המס, וזאת על מנת להבטיח תחולה הוגנת של המס בשנת המעבר, ובהתאם להוראה הקבועה בסעיף 2(א) לחוק.

## לפסקה (2)

על מנת ליצור בסיס נתונים ראשוני ומקיף לגבי בעלות על קרקעות לצורך יישום החוק, מוצע לחייב את בעלי הקרקעות המנויים בסעיף להגיש הצהרה מקוונת למנהל בתוך 30 ימים מיום

התחילה, כמפורט לעיל.

### **(3) לפסקה**

בהתאם לתיקון המוצע בסעיף 19 לחוק מס רכוש, יהיה צורך להגיש את השומה העצמית עד ה- 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 לחוק, בתוך 90 ימים מיום התחילה. תקופה זו נועדה לאפשר לנישומים זמן מספק לערוך את חישוב המס הנדרש ולהיערך להגשת השומה העצמית.

### **(4) לפסקה**

כדי להקל על הנישומים בשנת המעבר, מוצע לקבוע מועד תשלום נדחה ומיוחד לשנת המס 2026, עד ליום 31 בדצמבר 2026. לאחר מועד זה, יחולו על סכומים שלא שולמו הוראות סעיף 33 לחוק, כפי שתוקן, לעניין גבייה והפרשי הצמדה וריבית.