

מבזק מס 22/2011

פאהן קנה ושות'
משרד ראשי:
מגדל לוינסטיין
דרך מנחם בגין 23
תל-אביב 66184
ת"ד 36172, מיקוד 61361

טל' 03-7106666
פקס' 03-7106660
www.gtfk.co.il

בעריכת רו"ח יגאל רופא, שותף, מנהל מחלקת המסים, פאהן קנה ושות'

חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון 70), התשע"א-2011 והודעת רשות המסים ביחס להשלכות התיקון בקשר לקבלנים

11 באפריל 2011

חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון 70), התשע"א-2011

דקל טיבי, רו"ח; מנשרוב יגאל, רו"ח

להלן יפורטו עיקרי התיקון:

1. תחולה

התיקון יחול מיום 31 במרץ 2011 לגבי מכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד מקרקעין שנעשתה החל מיום זה.

2. תשלום מקדמה על ידי הרוכש

2.1 סעיף 15 לחוק מיסוי מקרקעין קובע על מי חלה חובת תשלום המס בעסקה בתחולת חוק מיסוי מקרקעין.

2.2 עובר לתיקון, חלה חובת תשלום המס על המוכר בלבד.

2.3 במסגרת התיקון נקבע, כי מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 2.2 לעיל, **במכירת זכות במקרקעין שתמורתה נקבעה בכסף בלבד**, שאינה דירת מגורים מזכה שהתבקש בשלה פטור לפי פרק חמישי לחוק מיסוי מקרקעין, יהא **הרוכש** חייב בתשלום מקדמה והעברתה למנהל, כמפורט להלן:

א. במכירת זכות במקרקעין שיום הרכישה שלה הוא לפני 7 בנובמבר 2001 - 15% מהתמורה;

ב. במכירת זכות במקרקעין שיום הרכישה שלה הוא לאחר 7 בנובמבר 2001 - 7.5% מהתמורה;

2.4 חובת תשלום המקדמה תחול לאחר ששולם למוכר 40% מהתמורה. עלה סך התשלום ששולם הרוכש למוכר על 40% מהתמורה, יועבר למנהל

לקהל לקוחותינו וידידנו, שלום רב.

הרינו להביא לידיעתכם כי ביום 15 במרץ 2011 פורסם חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון 70), התשע"א-2011 (להלן: "התיקון") לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין").

יצוין, כי במקביל לפרסום התיקון, פרסמה רשות המסים הודעה ביחס לתיקון בקשר לקבלנים.

לשאלות ביחס לתיקון חוק מיסוי מקרקעין ולשאלות בנושא מיסוי מקרקעין, ניתן לפנות במשרדנו ל:

דקל טיבי, רו"ח

טל': 03-7106687

dekel.tibi@il.gt.com

מנשרוב יגאל, רו"ח

טל': 03-7106689

igal.manasherov@il.gt.com

את שאלותיכם ניתן לשלוח בדואר אלקטרוני לכתובת Tax@gtfk.co.il או לפקס 03-7106680.

בברכה,

פאהן קנה ושות'

עלון זה מופץ לרשימת לקוחותינו וידידינו. במידה ואינך מעוניין לקבלו או ברצונך לשלוחו לגורם נוסף, נשמח להיענות לבקשותיך באמצעות מספר הפקס המצוין בראש העמוד או באמצעות כתובת הדוא"ל: Tax@gtfk.co.il.
לפי בקשת הקוראים, מופץ העלון בעיקר באמצעות דואר אלקטרוני. במידה ואינך מקבלו באופן זה והנך מעוניין בכך, אנא פנה אלינו באמצעות כתובת הדוא"ל המצוינת לעיל. נשמח להיענות לבקשתך.
- עלון זה נועד למסירת מידע בלבד ואין לראות בו חוות דעת או ייעוץ מקצועי -

לפי מיטב השפיטה או לתקן טעות שנפלה בשומה העצמית.

6. השנה

סעיף 87 לחוק מיסוי מקרקעין מסדיר את הליך ההשגה על הודעת שומה.

6.1 עובר לתיקון, המנהל היה מחויב להשיב למשיג בכתב **תוך שנה** מיום קבלת הודעת ההשגה או תוך 30 ימים מיום שאישר כי המשיג המציא את כל המסמכים והפרטים שנדרש להמציאם, לפי המאוחר.

6.2 במסגרת התיקון נקבע כי המנהל מחויב להשיב למשיג בכתב **תוך 8 חודשים** מיום שנמסרה לו הודעת ההשגה או בתוך 30 ימים מיום שאישר כי המשיג המציא את כל המסמכים והפרטים שנדרש להמציאם, לפי המאוחר. המנהל רשאי, מטעמים מיוחדים, להאריך את התקופה האמורה עד תום שנה מהיום שנמסרה לו הודעת ההשגה.

אותו חלק מהתשלום העולה על 40%, הכול עד גובה המקדמה.

2.5 יצוין, כי המוכר או הרוכש רשאים לפנות למנהל להקטנת שיעור המקדמה מהתמורה.

2.6 הודעת רשות המסים ביחס לרכישת זכות במקרקעין מקבלן

במסגרת הודעת רשות המסים ביחס "לתיקון 70 לחוק מיסוי מקרקעין ואישור לפי סעיף 50" נקבע, כי בכל מקרה שקבלן מוכר זכות במקרקעין שיעור המקדמה יעמוד על 7.5% מהתמורה קרי, לא יחול שיעור המקדמה של 15%.

במקרה של רכישת זכות במקרקעין מקבלן אשר קיבל מפקיד השומה אישור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין באחת משלוש הדרכים אשר נקבעו בהוראת ביצוע 2/2010 "הקפאות חוב מס שבה, סוגי אישורים לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין, וערובות במתן טופס 50" (כללי, פרויקט או פרטני), תופעל אוטומטית סמכות המנהל **והרוכש לא יחייב בתשלום המקדמה** למנהל.

3. הגדרת מדד

עובר לתיקון, המדד אשר שימש בחישוב השבח הריאלי היה "מדד בגין".

במסגרת התיקון נקבע כי המדד אשר ישמש לחישוב השבח הריאלי יהא "מדד ידוע".

4. הצהרה על עסקה

סעיפים 73 ו-75 לחוק מיסוי מקרקעין קובעים את חובת הצהרה על מכירת זכות במקרקעין ופעולה באיגוד מקרקעין.

עובר לתיקון, ניתן היה להגיש הצהרה הכוללת את כל פרטי העסקה **ללא** סכום המס המגיע ודרך חישובו (להלן: "**ההצהרה**") תוך 30 יום מיום המכירה או הצהרה הכוללת את כל פרטי העסקה לרבות, סכום המס המגיע ודרך חישובו (להלן: "**שומה עצמית**") תוך 50 יום מיום המכירה.

במסגרת התיקון נקבע, כי המוכר לא יחייב רשאי להגיש הצהרה כי אם שומה עצמית בלבד **זאת תוך 40 ימים** מיום המכירה (חלף 50 יום עובר לתיקון).

5. מועד עריכת השומה על ידי המנהל

5.1 סעיף 78 לחוק מיסוי מקרקעין קובע את המועד בו רשאי המנהל לערוך שומה.

5.2 עובר לתיקון, היה ונמסרה למנהל שומה עצמית, היה רשאי הוא לשום שומה סופית עד לתום תקופה של שנה מיום קבלת השומה העצמית (בכפוף להוראות סעיף 78 עובר לתיקון).

5.3 במסגרת התיקון נקבע, כי המנהל רשאי לעשות **שומה סופית תוך 8 חודשים מיום שנמסרה לו השומה העצמית**. במהלך פרק הזמן הנ"ל, רשאי המנהל לאשר את השומה העצמית, לקבוע שומה