

מבזק מס 6/2011

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 המדיניות הכלכלית לשנים 2011 ו- 2012 (תיקוני חקיקה), התשע"א- ת"ד 36172, מיקוד 61361

2011

תיקון חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963

31 בינואר 2011

חוק המדיניות הכלכלית לשנים 2011 ו- 2012 (תיקוני חקיקה), התשע"א-2011

תיקון חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963

דקל טיבי, רו"ח; יגאל מנשרוב, רו"ח

להלן יפורטו עיקרי התיקון:

1. מיסוי "קבוצת רכישה"

1.1 סעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין קובע כי ברכישת זכות במקרקעין ישולם מס הרכישה כשיעור מ- "שווי המכירה" של הזכות במקרקעין.

1.2 במסגרת התיקון נקבע, כי במכירת זכות במקרקעין לרוכשים המתארגנים במסגרת "קבוצת רכישה" יראו את "שווי המכירה" ככולל את שווי המקרקעין בתוספת המבנה המוגמר (דירת מגורים או מבנה עסקי), ועליה ישולם מס הרכישה בהתאם לשיעור הרלוונטי.

1.3 על מנת לאפיין את הרוכשים במסגרת קבוצת רכישה הוספה, במסגרת סעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין, הגדרת "קבוצת רכישה", כמפורט להלן:

"קבוצת רכישה" - קבוצת רוכשים המתארגנת לרכישת זכות במקרקעין ולבנייה על הקרקע של נכס שהוא אחד המפורטים להלן, **באמצעות גורם מארגן**, ובלבד שהרוכשים בקבוצה מחויבים למסגרת חוזית:

1. נכס שאינו דירת מגורים;

2. נכס שהוא דירה המיועדת לשמש למגורים.

לקהל לקוחותינו וידידנו, שלום רב.

הרינו להביא לידיעתכם כי ביום 6 בינואר 2011 פורסם חוק המדיניות הכלכלית לשנים 2011 ו- 2012 (תיקוני חקיקה), התשע"א-2011 (להלן: "חוק ההסדרים")

בחוק ההסדרים תוקן, בין היתר, חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן בהתאמה: "התיקון" ו- "חוק מיסוי מקרקעין").

נבקש לציין, כי במסגרת התיקון נקבעו, בין היתר, הוראות ביחס למיסוי "קבוצת רכישה".

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

יגאל מנשרוב, רו"ח

טל': 03-7106689

Igal.Manasherov@il.gt.com

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

בברכה,

פאהן קנה ושות'

עלון זה מופץ לרשימת לקוחותינו וידידנו. 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 -

למנהל מיסוי מקרקעין, בתוך 30 יום מהיום שהיה נקבע כיום המכירה **אילולא** היו חלות הוראות סעיף 19(א3), הודעה על ביצוע העסקה, בטופס אשר יפורסם לצורך כך על ידי רשויות מיסוי מקרקעין.

3. **חובת דיווח על נאמנות מקרקעין**

סעיף 74 לחוק מיסוי מקרקעין קבע עובר לתיקון כי מי שרכש זכות במקרקעין בנאמנות (להלן: "הנאמן") **רשאי** להודיע על הרכישה האמורה. לאחר התיקון, הנאמן **מחויב** להודיע על רכישה כאמור.

יצוין, כי תיקון סעיף 74 חופף להוראות סעיף 69 לחוק מיסוי מקרקעין ביחס למתן פטור ממס בהעברת זכות במקרקעין מנאמן לנהנה (אדם שבשבילו מוחזקת הזכות במקרקעין) שכן, נאמן לעניין סעיף 69 הינו מי שמסר הודעה, בין היתר, בהתאם להוראות סעיף 74.

4. **גביית מס בנסיבות "מיוחדות"**

במסגרת התיקון הוסף סעיף 95 לחוק מיסוי מקרקעין הקובע, כי במקרים "מיוחדים", בהם מי שיש לו "**חוב מס סופי**" (להלן: "**החייב במס**") **ולאחר מכן** העביר את נכסיו למי שיש לו עימו יחסים מיוחדים בלא תמורה או בתמורה חלקית או לאחר בלא תמורה ולא נותרו לחייב במס אמצעים בישראל לסילוק חובו האמור, ניתן יהא לגבות את "חוב המס" מאת מקבל הנכס.

לעניין זה, "**חוב מס סופי**" - חוב מס כמשמעותו בסעיף 74 לחוק מיסוי מקרקעין שאין לגביו עוד זכות להשגה, לער או לערעור.

נציין, כי קיימת הוראה דומה בסעיף 119א לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961.

5. **תחולת התיקון**

התיקון יחול לגבי מכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד מקרקעין שנעשתה החל מיום 1 בינואר 2011.

לעניין זה,

"**גורם מארגן**" - מי שפועל בעצמו או באמצעות אחר לארגון קבוצת הרוכשים לצורך הרכישה והבנייה, לרבות הכנת **המסגרת החוזית**, והכול **בתמורה** עבור פעולות הארגון כאמור;

"**מסגרת חוזית**" - מערכת חוזים הקשורים זה בזה שבאמצעותם תפעל הקבוצה לקבלת נכס בנוי.

"**תמורה**" - במישרין או בעקיפין, לרבות בשווה כסף.

בהתאם לדברי ההסבר לחוק ההסדרים, כפי שפורסם במסגרת הצעת חוק המדיניות הכלכלית לשנים 2011 ו-2012 (תיקוני חקיקה), התשע"א-2010 (להלן: "**ההצעה לחוק ההסדרים**"), יש לראות ברכישה המתבצעת באמצעות קבוצת רכישה לשם יצירת מוצר מוגמר - רכישת נכס מבונה, כאילו נרכש המוצר המוגמר - דירה או מבנה לפיכך נראה כי מס הרכישה יוטל על שווי הנכס המוגמר.

1.4 **רישום בטאבו של מקרקעין אשר נרכש במסגרת קבוצת רכישה**

סעיף 16(א) לחוק מיסוי מקרקעין קובע תחת אילו תנאים ניתן להעביר את הבעלות על זכות במקרקעין לשמו של הרוכש בפנקס מרשם המקרקעין (טאבו).

במסגרת התיקון, תוקנו הוראות סעיף 16(א) ונקבע, בין היתר, כי מכירת זכות במקרקעין **לרוכש הנמנה עם קבוצת רכישה** לא תירשם בטאבו אלא אם כן, **הומצא אישור מהמנהל**, כהגדרתו בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976, שהמס המגיע לפי אותו החוק בשל אותה מכירה **שולם** או **שניתנה ערובה** לתשלומו במועדו.

ביחס לחיוב מע"מ בגין מכירת מקרקעין לקבוצת רכישה ראה מבזק מס **3/2011** "חוק המדיניות הכלכלית לשנים 2011 ו-2012 (תיקוני חקיקה), התשע"א-2011" ביחס לתיקון חוק מס ערך מוסף - מיסוי קבוצות רכישה.

2. **יום המכירה בעסקה המותנת בהגדלת זכויות בניה**

סעיף 19 לחוק מיסוי מקרקעין קובע את יום המכירה ביחס למכירת זכות במקרקעין.

במסגרת התיקון הוסף סעיף 19(א3) הקובע, כי במכירת מקרקעין המותנית בהתקיימות תנאי עתידי שלפיו יוגדלו אפשרויות הניצול של הזכות לפי תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, שתמורתה הושפעה מהגדלת אפשרויות הניצול כאמור וכולה אינה בכסף, **יחול יום המכירה ביום אישור התוכנית.**

בנוסף, במסגרת התיקון נוסף סעיף 75 הקובע, כי בגין עסקה שיום המכירה שלה נקבע בהתאם להוראות סעיף 19(א3), ימסרו הצדדים (לעסקה)