



ז' ניסן תש"פ
1 אפריל, 2020

הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מס' 2/20

תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) - דחיית תקופות ומועדים

1. כללי:

בעקבות היערכות הממשלה למניעת התפשטות נגיף הקורונה בישראל הוכרז מצב חירום והוטלו הגבלות מחמירות על פעילות המשק ועל פעילות המגזר הציבורי, אשר היקשו על קיום שגרת עבודה רגילה. בד בבד, בכדי לצמצם ככל האפשר את הפגיעה ביכולת התפקוד של המשק ושל המגזר הציבורי כתוצאה ממצב חירום זה, נקבעו בין היתר הקלות והסדרים בחוקים שונים ובכללם תקנות בתחום המיסוי.

בתאריך 27/03/2020 פורסמו ברשומות¹ **תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית תקופות בענייני הליכי מס)**, התש"פ-2020 (להלן: "תקנות שע"ח") ואשר במסגרתן אושרה דחיית מועדים מסוימים הקבועים בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963² (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין"), כפי שיפורט להלן. בהתאם לתקנות, התקופה שמיום 22.3.20 ועד ליום 31.5.20 (להלן: "התקופה הקובעת") לא תובא בחשבון במניין הימים לגבי מועדים אשר מועד פקיעתם בתקופה שהחל מיום 22.3.20 ועד חודשיים לאחר ה"תקופה הקובעת", כלומר עד ליום 31.7.20. הוראת ביצוע זו באה להבהיר את האמור בתקנות אלו.

2. "התקופה הקובעת"

בהתאם לתקנה 1 לתקנות שע"ח, התקופה הקובעת היא התקופה שמיום כ"ו באדר התש"פ (22 במרס 2020) עד יום ח' בסיוון התש"פ (31 במאי 2020).

3. חישוב דחיית מועדים

תקנה 2(א) לתקנות שע"ח קובעת, כי בחישוב התקופות שנקבעו (המפורטות בסעיפים להלן), **לא תבוא במניין התקופה הקובעת כאמור בסעיף 2 לעיל, אם מועדי סיומן של תקופות אלה חלים בתקופה הקובעת או בחודשיים שאחריה, קרי עד ליום י' באב התש"פ (31 ביולי 2020).**

ראו להלן, בסעיף 6 להוראה, דוגמאות המבהירות את האמור.

¹ ק"ת 8432, ב' בניסן התש"פ, 27.3.2020.
² ס"ח התשכ"ג, עמוד 156.



4. חוק מיסוי מקרקעין – תקנה 2(א)(6) לתקנות שע"ח :

פירוט הסעיפים אשר לגביהם חל חישוב דחיית מועדים :

4.1 בקשה והחלטה להקטנת מקדמה

בהתאם לסעיף 15(ב) לחוק מיסוי מקרקעין, במכירת "זכות במקרקעין" שתמורתה בכסף בלבד, חייב הרוכש להעביר למנהל מיסוי מקרקעין, על חשבון מס השבח שחב בו המוכר, מקדמה בשיעור של 15% או 7.5% מהתמורה (בהתאם לקבוע בסעיף).

בהתאם לסעיף 15(ה)(1) למוכר ולרוכש עומדת הזכות לבקש את הקטנת המקדמה זאת עד המועד הקבוע להצהרה לפי סעיף 73 לחוק.

מנהל מיסוי מקרקעין ייתן תשובה מנומקת עד למועד המאוחר מהמועדים הנקובים בסעיף 15(ה)(2) ועל כך רשאים המוכר/רוכש להגיש למנהל בקשה מנומקת לבחינת החלטה, זאת תוך 14 ימים מיום שנמסרה החלטה בבקשת ההקטנה. המנהל ייתן תשובה מנומקת על בקשה זו בתוך 45 ימים ממועד הגשת הבקשה, כמפורט בסעיף 15(ו)(1).

תקנות שע"ח מאפשרות את הארכת המועדים להגשת הבקשה על ידי המוכר/ הרוכש ומתן החלטה על ידי המנהל, כך ש"התקופה הקובעת" לא תילקח בחשבון.

יובהר כי אין באמור בכדי להאריך את המועד הקבוע בסעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין להגשת הצהרה.

4.2 מסירת הודעות

תקנות שע"ח מאפשרות את הארכת המועדים למסירת הודעות שונות, כמפורט להלן, כך ש"התקופה הקובעת" לא תילקח בחשבון.

- **סעיף 49(א)(7)** – הודעה על מכירת אופציה ייחודית ;
- **סעיף 49כא(א)** - הודעה של יזם לעניין פינוי בינוי.
- **סעיף 49לב(א)** - הודעה של המוכר בעסקאות תמ"א 38 (חיזוק והריסה).
- **סעיף 75א** - הודעה על עסקה המותנית בתנאי עתידי שיום המכירה נדחה לפי סעיף 19(א3) לחוק מיסוי מקרקעין.

4.3 **סעיף 49כא(ג)(2)** – המועד למענה לבקשת היזם כי העסקה תהנה מההטבות הקבועות בפרק חמישי 4 זאת בכפוף לתנאים האמורים בסעיף.



4.4 הליכי שומה

- **הליכי שומה שלב א'** - המועד לשליחת הודעת שומה לפי סעיף 78(א), והמועדים לעשיית שומה לפי סעיף 78(ב) (אישור שומה עצמית או שומה לפי מיטב השפיטה) מוארכים כך ש"התקופה הקובעת" לא תילקח בחשבון.
- **תיקוני שומה (סעיף 85 ו- 85א)** - המועד לתיקון שומה, הן ביוזמת המנהל והן על ידי הנישום, מוארכים כך ש"התקופה הקובעת" לא תילקח בחשבון.
- **השגות (סעיף 87) ועררים (סעיף 88)** – המועדים להגשת השגה ולמתן החלטה בהשגה מוארכים כך ש"התקופה הקובעת" לא תילקח בחשבון. כך גם המועד להגשת ערר על החלטת המנהל.

5. דגשים

- 5.1 למען הבהירות נדגיש כי תקנות שע"ח לא חלות על מועדי ההצהרה שבסעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין וכן על מועדי תשלום המס.
- 5.2 אין בהארכת המועדים לפי תקנות שע"ח בכדי למנוע מהמנהל ו/או ציבור הנישומים לפעול במסגרת המועדים הרגילים הקבועים בחוק מיסוי מקרקעין שכן המועדים האמורים קובעים תקופה מקסימלית למתן החלטה או הגשת בקשה.
- 5.3 לא תהיה תחולה לתקנות שע"ח, ככל שהמועד הקבוע בחוק מיסוי מקרקעין, לגבי הסעיפים לעיל, פוקע לפני ה- 22.3.20 או אחרי ה- 31.7.20.

6 דוגמאות

- הוגשה השגה ביום 1.8.19, ולאור זאת המועד הרגיל להוצאת החלטה בהשגה (סעיף 87) הוא לא יאוחר מיום 1.4.20. לאור התקנות יוארך המועד להוצאת החלטה בהשגה ב- 71 ימים (22.3.20 ועד 31.5.20) כך שהמועד האחרון למתן ההחלטה בהשגה יהיה 10.6.20.
- הוגשה הצהרה בהתאם לסעיף 73 ביום 15.10.19, המועד האחרון להוצאת השומה הינו ביום 15.6.20 ע"פ המועד הרגיל הקבוע בסעיף 78 לחוק. לאור התקנות יוארך המועד להוצאת השומה ב- 71 ימים (22.3.20 ועד 31.5.20) כך שהמועד האחרון להוצאת שומה יהיה 25.8.20 (יש להוסיף 71 ימים למועד המקורי האחרון להוצאת שומה – 15.6.20).
- ביום 2.8.2016 הוציא המנהל שומה לפי סעיף 78(ב) לחוק. המועד האחרון להגשת בקשה לתיקון שומה (או תיקון שומה יזום ע"י המנהל) לפי סעיף 85 לחוק הוא ביום 2.8.20. מאחר והמועד האחרון כאמור הינו לאחר ה- 31.7.20, הרי שאין בתקנות האמורות כדי להאריך את המועד האמור והמועד האחרון להגשת בקשה לתיקון שומה (או תיקון שומה יזום ע"י המנהל) הינו ביום 2.8.20.



- ביום 26.4.2020 ובתוך המועדים הרגילים הקבועים בחוק הוצאה ע"י המנהל שומה לפי מיטב השפיטה. המועד הרגיל להגשת השגה תוך 30 ימים כקבוע בסעיף 87(א) לחוק. בהתאם לתקנות 30 הימים הקבועים בסעיף 87(א) לחוק יימנו רק החל מיום 1.6.2020³. (יראו את המועד שהמנהל הוציא שומה לפי מיטב השפיטה כאילו הוצאה ב – 1.6.2020).

7 הוראות לפעולה

- 7.1 יחד עם האמור, בכדי לשמור על שגרת העבודה ומתן שירות מיטבי לציבור הנישומים וכן על מנת שלא יוצרו פיגורים לתקופה שלאחר תקופת החירום, יש להמשיך, עד כמה שניתן, בעבודה השוטפת והמשך פעולות השומה במתכונת הרגילה (בכפוף לאילוצים: כח אדם, קיום דיונים באמצעות video conference) ויודגש לעניין זה, כי הן העובדים במשרדים והן הנישומים רשאים לפעול בהתאם למועדים הרגילים הקבועים בחוק.
- 7.2 מערכות המחשב בשע"מ יעודכנו בהתאם להוראות לעיל. עד לעדכון המערכות יש לשים לב שלא יופעלו הליכי גבייה עד לסיום המועדים המוארכים לפי התקנות בכל הקשור למועדים להגשת השגה או ערר לפי העניין.

רשות המסים

³ מאחר ובדוגמא שניתנה הוצאה שומה לפי מיטב שפיטה בתוך התקופה הקובעת (התקנות אינן שוללות הוצאת שומות והחלטות בתוך התקופה הקובעת) אזי התקופה שקדמה למועד הוצאת השומה אינה רלוונטית למרות שהיא בתוך התקופה ולכן, תנוטרל במניין הימים רק התקופה שממועד הוצאת השומה (26.4.2020) ועד לתום התקופה הקובעת (31.5.2020).