



סמנכ"לית בכירה שומה ובקורת

ט"ז תמוז תשע"ג
24 יוני 2013

05714313

אל:

גב' / מר _____

ממונה מיסוי מקרקעין _____

הנדון: הארכת הוראות השעה - מדרגות מס הרכישה לדירה יחידה ולדירה נוספת הארכת הוראת השעה - תשלום מקדמה על חשבון מס השבח

במהלך חודש מאי 2013 אישרה הכנסת הארכת תוקפם של הוראות השעה בדבר:
א. מדרגות מס הרכישה לדירות מגורים - תיקון מס 75 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק").
ב. חובת תשלום המקדמה בידי הרוכש על חשבון מס השבח של המוכר בדרך של צו שר האוצר הדוחה את פקיעת תוקפם של הוראות סעיף 15 (ב) עד (ה) לחוק.

להלן יובאו הנחיות ודגשים לגבי יישום ההארכות האמורות:

1. תיקון 75 לחוק – הארכת תוקף הוראות השעה בדבר שיעורי מס הרכישה לדירות מגורים

ביום 5 למאי 2013 פג תוקפו של חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (הגדלת ההיצע של דירות מגורים - הוראת שעה), התשע"א-2011 (להלן: "חוק הגדלת ההיצע"), אשר קבע כהוראת שעה, לגבי יחיד הרוכש דירה יחידה, את ריווח מדרגת מס הרכישה הראשונה בשיעור של 0% ולגבי יחיד, הרוכש דירת מגורים נוספת, קבע מדרגות מס נוספות של 6% ו-7% (להלן: "מדרגות מס הרכישה המיוחדות").

על מנת לשמור על רצף מיסויי עד להסדרת הצעדים המיסויים במסגרת תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014, הוצע כי ימשיכו לחול מדרגות מס הרכישה המיוחדות, כהוראת שעה עד ליום 31.12.2014.

כך, התקבל בכנסת ופורסם ביום 6 במאי 2013, תיקון 75 לחוק, אשר תיקן את סעיף 9 לחוק, בדרך של הוספת סעיף קטן 9(ג1ב)- ובו נקבעו מדרגות מס הרכישה המיוחדות כהוראת שעה החל מיום 6.5.2013 ועד ליום 31.12.2014. למעשה, ממשיך תיקון 75 להחיל את שיעורי המס והמדרגות, כפי שנקבעו בחוק הגדלת ההיצע עד לסוף שנת 2014, וזאת בשיעורים ובסכומים הבאים:

מדרגות מס הרכישה לדירה שאינה יחידה:

- (1) על חלק השווי שעד 1,089,350 ₪ - 5%
- (2) על חלק השווי העולה על 1,089,350 ₪ ועד ל- 3,268,040 ₪ - 6%
- (3) על חלק השווי העולה על 3,268,040 ₪ - 7%



סמנכ"לית בכירה שומה ובקורת

מדרגות מס הרכישה לדירה יחידה:

- (1) על חלק השווי שעד 1,470,560 ₪ - 0%
- (2) על חלק השווי העולה על 1,470,560 ₪ ועד ל- 1,744,270 ₪ - 3.5%
- (3) על חלק השווי העולה על 1,744,270 ₪ - 5%

יודגש כי הסכומים שנקבעו כאמור לעיל בתיקון 75 יעודכנו בשיעור עליית המדד בתאריך 16/1/2014.

2. הארכת תוקף תשלום מקדמה ע"י הרוכש

בתיקון מספר 70 לחוק נקבעה חובתו של רוכש זכות במקרקעין לתשלום מקדמה על חשבון מס השבח שהמוכר חייב בו וזאת בתנאים שנקבעו בתיקון.

מטרת התיקון הייתה, בין היתר, לאפשר לרוכש זכות במקרקעין להבטיח קבלת אישור לרישום בפנקסי המקרקעין בגין מס השבח של המוכר וזאת בסמוך לביצוע עסקת המכר ומבלי שהרוכש יהיה תלוי בגמר הטיפול השומתי של המוכר ובתשלום מס השבח על ידו.

בהמשך לחקיקת ההוראות בדבר חובת תשלום המקדמה, נקבעו נהלי עבודה במשרדים האזוריים (ראה מכתבו של ד"ר חיים גבאי, סמנכ"ל בכיר לשומה וביקורת (דאז) מיום 5/4/2011 – שמספרו 03010311).

במסגרת תיקון 72 לחוק נקבע כי ההוראות בדבר החבות בתשלום המקדמה יבוטלו לגבי מכירות שיתבצעו מיום 1.4.2013 ואילך, אולם בסמכות שר האוצר לדחות את מועד הביטול בצו שיאושר ע"י ועדת הכספים של הכנסת.

ביום 13.5.2013 ולאחר אישור ועדת הכספים של הכנסת פורסם ברשומות צו שר האוצר לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה) (דחיית מועד לעניין סעיף 15 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)), התשע"ג – 2013, אשר דוחה את ביטול הוראות המקדמה בחצי שנה ומותירן בתוקפן עד ליום 30.9.2013.

עוד נקבע, כי תחילתו של הצו היא מיום 1.4.2013. משמע, הצו הוחל באופן רטרואקטיבי כך, שהוראות סעיף 15(ב)-(ה) בדבר חובת תשלום המקדמה ימשיכו לחול מיום 1.4.2013 ועד ליום 30.9.2013.

יחד עם זאת, וכחלק מאישורה של ועדת הכספים לצו, הותנתה הארכת תוקף חובת תשלום המקדמה בתנאי לפיו, לגבי מכירות אשר נעשו בתקופת הביניים שעד להחלתו הרטרואקטיבית של הצו קרי, בתקופה שמיום 1.4.2013 ועד ליום 12.5.2013, לא יפעלו רשויות המס לגביית המקדמה.

הגבלה זו נקבעה מהטעם שבתקופה בה טרם הוחל הצו רטרואקטיבית, עשויה להיווצר פגיעה בציבור המוכרים שכן, בשל העדר חובת תשלום מקדמה בתקופת הביניים נקבעו כלפיהם הסדרים חוזיים שונים בנוגע לעיכוב תשלום מלוא התמורה כנגד הבטחת המצאת אישורי המיסים.



סמנכ"לית בכירה שומה ובקורת

הוראות לפעולה:

- א. לגבי עסקאות אשר "יום המכירה" שלהן הוא בתקופת הביניים - מיום 1.4.2013 ועד ליום 12.5.2013 - אין לפעול לגביית המקדמה אלא **אם כן ניתנה הסכמת המוכר והרוכש** לתשלומה וזאת על מנת למנוע פגיעה רטרואקטיבית בציבור המוכרים.
- ב. לגבי עסקאות אשר "יום המכירה" שלהן הוא החל מיום פרסום הצו ברשומות ועד לתום תקופת הארכת המועד לתוקפן של הוראות תשלום המקדמה - מיום 13.5.2013 ועד ליום 30.9.2013 - יבוצע וייגבה תשלום המקדמה ע"י הרוכש בהתאם לחוק.

בברכה,

מירי סביון, רו"ח

העתקים:

מר משה אשר, עו"ד (רו"ח) - מנהל רשות המסים
הנהלה מצומצמת