

וי טבת תשס"ד
31/12/03
מש- 02754504

אל: תפוצה א', נצ' (3), ב' (1), ג' (3), ד' (2), ו'

הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מס' 13/2003

הנדון: פתיחתו של מאגר מידע

כללי

בתיקון מס' 43 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק"), הוסף סעיף 105א שעניינו הקמת מאגר מידע ממוחשב שיהיה פתוח לעיון הציבור ויכלול נתונים על מכירות של זכויות במקרקעין כפי שיקבע שר האוצר בתקנות.

ביום 17.2.03 פורסמו תקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (מאגר מידע) התשס"ג-2003 (להלן: "תקנות מאגר המידע") ושעניינן קביעת פרטי המידע אשר יכללו במאגר ויהיו פתוחים לעיון הציבור.

בנוסף, הותקנו תקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תנאים למסירת מידע) התשס"ג-2003 (להלן: "תקנות תנאים למסירת מידע"), הקובעות את אופן העיון במאגר, מסירת המידע והתנאים לקבלתו.

בעקבות התקנת התקנות נפתח במהלך חודש פברואר מאגר המידע הממוחשב לעיון הציבור.

חוזר זה בא לעדכן בדבר פתיחת המאגר לציבור, תוכנו והדרך בה יוכל הציבור לעיין בו.

א. פרטי המידע הכלולים במאגר

מאגר המידע כולל נתונים על מכירות בתמורה של זכויות במקרקעין, וכן על מכירות שלא בתמורה שמנהל מיסוי מקרקעין קבע לגביהן שווי מכירה לצורך חיוב במס (כגון: מתנות שלא בין קרובים החייבות במס).

יובהר כי, המידע כולל נתונים על מכירות של זכויות במקרקעין ולא על מכירות של זכויות באיגוד מקרקעין (כגון: מכירה של מניות באיגוד מקרקעין, זכויות בשותפות רשומה וכיו"ב).

המאגר אינו כולל מידע על מכירות הפטורות **במלואן** ממס לפי הוראות סעיפים 60 (מכירה למדינה, לרשות מקומית ולמוסדות לאומיים), 61 (א) (מכירה למוסדות ציבור), 62 (מתנות לקרובים), 64 (הפקעה פטורה), 65 (חליפין בשל צו רשות מוסמכת), 66 (חלוקת

מקרקעין המשמשים למטרה חקלאית), 67 (איחוד וחלוקת מקרקעין בין שותפים), 68 (החלפת מקרקעין בין חברי אגודה שיתופית) או 69 (העברה מנאמן לנהנה). במידה והמכירות עפ"י הסעיפים דלעיל נהנות מפטור חלקי בלבד יכלול המאגר מידע לגבי אותו חלק מהזכות במקרקעין הנמכרת החייבת במס.

יודגש כי, מאגר המידע כולל נתונים על מכירות כאמור לעיל שדווחו החל משנת 1998 ואילך.

המידע על המכירות כולל את הנתונים הבאים: שווי המכירה, יום המכירה, פרטי הרישום של המקרקעין (גוש וחלקה) ושם היישוב בו הם נמצאים, חלק הזכות הנמכרת וסוג המקרקעין (דירת מגורים, בנין, קרקע, משק חקלאי, בנין תעשייה). הנתונים יוצגו במאגר כפי שהוצהרו על-ידי הצדדים לעיסקה בהתאם לחוק ובאם אלו נקבעו אחרת בשומת המס ע"י מנהל מיסוי מקרקעין ו/או ע"י ביהמ"ש, כפי שנקבעו כאמור.

יובהר כי, המידע אינו כולל את שמות הצדדים לעיסקה ומספרי תעודות הזהות שלהם. פרטים אלה חסויים מכוח החסיון הקבוע בסעיף 105 לחוק.

יודגש כי, הנתונים המוצגים במאגר המידע, מוצגים כפי שהם מופיעים בבסיס הנתונים הממוכן שבידי מנהל מיסוי מקרקעין לצורך שומת המס.

יצויין כי, כל הזכויות במידע שמורות למנהל מיסוי מקרקעין.

ב. העיון במאגר המידע

העיון במאגר המידע יתבצע בדרך של תקשורת בין מחשבים בלבד ובאמצעות שאילתא מיוחדת למשתמש (שאילתא 9105) המאפשרת קבלת מידע לפי חתך נבחר, בהתאם לנתונים הכלולים במאגר המידע, המפורטים לעיל. כמו כן, מאפשרת השאילתא קבלת מידע עזר בדבר שיוך גוש לרשות מקומית ולהפך.

ההתחברות למאגר המידע תעשה ע"י יחידת המחשב שע"מ של משרד האוצר (להלן: "שע"מ") ובמסגרת התקשרות חוזית. לשם כך יש להצטייד במחשב P.C., מודם, קו טלפון ומערכת של אבטחת מידע המאושרת ע"י שע"מ.

עלות ההתחברות למאגר המידע כוללת דמי התחברות חד פעמיים, תשלום חודשי קבוע, ותשלום בגין השימוש בפועל. כמו כן, תתחייב קבלת המידע בתשלום אגרה נוספת לכל

תריסר מכירות, כולן או מקצתן. סכום האגרה יתואם עפ"י שיעור עליית המדד בהתאם להוראות תקנות תנאים למסירת מידע.

יודגש כי, מסירת המידע אינה מהווה אישור של מנהל מיסוי מקרקעין בדבר אמיתות תוכנו.

הוראות לפעולה

א. סעיף 105א והתקנות על-פיו, קובעים דרך ברורה ומפורשת לאופן ולתנאים בהם יימסר מידע על מכירות, לרבות העלויות הכרוכות במסירת המידע. לפיכך, המידע ינתן אך ורק בדרך הקבועה בסעיף 105א והתקנות על-פיו, דהיינו, רק בדרך של תקשורת בין מחשבים.

ב. בקשות למתן מידע שלא בדרך של תקשורת בין מחשבים ושלא בדרך התקנות שנקבעו לעניין סעיף 105א – לא תענינה והוראות החסיון הקבועות בסעיף 105 לחוק יחולו על בקשות אלו.

ג. יודגש כי שאילתא 9105 אינה פתוחה לשימוש עובדי המשרדים האזוריים, והשימוש בה יעשה אך ורק בדרך המפורטת לעיל.

ד. יובהר כי אין באמור לעיל כדי לשנות את הוראות ה"ב 12/86 שנקבעו לצורך הסדרת מסירת מידע לשמאים מכוח הוראות סעיף 14א לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, המאפשר בתנאים הקבועים בו מסירת מידע לשמאים לצורך עריכת שומת היטל השבחה.

נוסיף כי, בהקשר של מסירת מידע לשמאי מקרקעין לפי הוראות חוק התכנון והבניה תצא בקרוב הוראת ביצוע מפורטת.

ה. את הפונים למשרד האזורי בדבר פרטים באשר לביצוע ההתחברות, קבלת כל מידע נוסף בנוגע לשימוש במאגר המידע וקבלת הדרכה, יש להפנות לחטיבת לקוחות ורשת שע"ם בטל': 5688321-02 בפקס': 5688300-02.

ב ב ר כ ה,

נציבות מס הכנסה ומיסוי מקרקעין