

כ"ו שבט תשס"ד
18 פברואר 2004
מש- 02250902

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

הו"ב מיסוי מקרקעין מס' 4/2004

מילוי טופס המש"ח ונוהל העבודה בטיפול בשומה

א. כללי:

1. בעת הוצאת שומה במיסוי מקרקעין וקביעת שווי אנו מסתמכים על הצהרת מבצע העסקה ובנוסף פונים למקורות חוץ שונים. בנסיבות אלו, מסירת מלוא המידע בכל הקשור לפרטי העסקה, מצב הנכס והזכויות הנמכרות, קביעת שווי העסקה והמס החל הנדרש בטופס ההצהרה (מש"ח) חיונית וחשובה לפעילות שוטפת ויעילה.

יצוין כי נושא זה מקבל משנה חשיבות לאור תיקון החוק בנושא פרסום המידע שבידי רשויות המס.

לאור האמור, מבקשת הנציבות להדגיש את חשיבות מילוי טופס המש"ח (שהוא מלא, כל הפרטים רשומים וחתום כנדרש) וצירוף מסמכים נלווים, שיש בהם לסייע ולייעל את העבודה השוטפת של מפקח המס.

2. במקרה של טופס מש"ח המוגש כשהפרטים המופיעים בו לא נמסרים באופן מלא (לדוגמה חובת צרוף נסח רישום עדכני ו/או חוזה חכירה מהמינהל), או לא מצוין כי פרטי הגוי"ח שונו במסגרת רפרצלציה, נאלצים המפקחים לדרוש השלמת פרטים. יוצא כי הטיפול מעוכב עד להשלמת הפרטים וצירוף המסמכים הנדרשים.
לפיכך, ישנה חשיבות במסירת מידע ופרטים חיוניים, באופן מלא ושלים.

הפרטים החיוניים לטיפול יעיל ומהיר הינם:

- א. תאור הנכס – מהות הנכס (קרקע, דירה, משרד, אחר), מיקום, שטח, קומה, מצב פיזי וכו'.
- ב. מצב תכנוני – תוכניות בניין עיר החלות על הנכס, יעודו, זכויות בניה קיימות או עתידיות וכו'.
- ג. מצב משפטי – תאור הזכויות המשפטיות כולל נסח טאבו וצו רישום בית משותף.
- ד. תאור העסקה – חוזה מכר, מסמכים המעידים על חבות במיסים, היטלים, דמי ניהול, דמי אחזקה, מיסים עירוניים וכו'.
- ה. יש לחייב את מגיש המש"ח לצרף המסמכים המוסדיים בפועל ולא רק לצייןם בחוות הדעת.

3. במקרים בהם נמסר מידע מלא – מתקצר באופן טבעי זמן הטיפול בשומה.

4. לחילופין במקרים בהם לא נמסר כל המידע ויש צורך לאתרו במקורות השונים זמן הטיפול מתמשך אולם בכל מקרה לא יתעכב הטיפול מעבר לקבוע בחוק. לעיתים במקרים בהם לא נמסר מלוא המידע בתקופה זו, נקבעת השומה לפי מיטב השפיטה.

5. במידה ונמסר תיאור מלא של הפרטים החיוניים, כמו במקרה בו מצורפת למש"ח חו"ד שמאי מקרקעין מוסמך כשהיא חתומה, מתאפשר סיום הטיפול באופן קצר ומהיר.

6. נציבות מס הכנסה מצאה לנכון לתת עדיפות, ע"י הקדמת הטיפול, במקרים אשר יצוינו בהמשך ואשר צורפה לטופס המש"ח חו"ד שמאי מקרקעין מוסמך עליה מבוסס שווי המכירה/הרכישה, ואליה מצורפים כל המסמכים והמידע הנדרשים לקביעת שווי והוצאת שומה (כולל תחשיב מפורט).

ההליך הינו נוהל עבודה פנימי ניסיוני. אי עמידה בזמנים ובמועדים לא תביא בכל מקרה לביטול השומה שלגביה המועדים הינם רק אלו הקבועים בחוק.

ב. הוראות לפעולה:

על מנת שתניתן עדיפות בדרך של הקדמת הטיפול בתיק, אליו מצורפת חו"ד שמאי מוסמך, מובא להלן פירוט הנתונים אותם אמורה חו"ד לכלול בין היתר:

1. מטרת חוות הדעת -

מי מזמין השומה, מה מטרתה ומהן הזכויות הנישומות. ;

2. פרטי זיהוי -

גוש, חלקה, תת-חלקה, מספר מגרש בתכנית, כתובת ו/או כל איתור אחר הספציפי לנכס.

3. מועד קובע לקביעת השווי

4. **מועד ביקור בנכס** סמוך למועד יום המכירה אלא אם מדובר במועד אחר.

5. תאור הנכס וסביבתו -

בסעיף זה יהא פרוט המצב הפיזי של הנכס והשימושים הנעשים בו תוך התייחסות לאזור, אפיון הסביבה, דרכי גישה ותאור כללי.

◆ אם מדובר **במבנה** - פרוט שטחים ושימושים בפועל (מגורים, מסחר, תעשייה, משרדים).

▶ תאור סטנדרט הבנייה.

▶ רמת תחזוקה.

▶ השקעות נדרשות לגמר בנייה/לשיפוץ.

▶ תוספות (חנייה, מחסן, חצר ואח').

◆ אם מדובר **במגרש/קרקע-תאור** פני השטח מבחינה טופוגרפית, צורתו, גבולותיו ושטחו.

▶ האם ניצב מבנה/מבנה להריסה.

6. המצב התכנוני

הבדיקה צריכה להיות מול רשויות התכנון ותכלול את הפרטים הבאים :

- ▶ יעוד השטח בהתאם לתכנית בנין עיר תקפה תוך ציון מספר תכנית ומועד אישורה למתן תוקף (ילקוט פרסומים).
- ▶ בדיקת אפשרויות שינוי יעוד ותוספות בנייה.
- ▶ בנושא היטל השבחה יש לציין מהי התכנית הקודמת ומה ייעוד השטח על פיה, האם הוצאה שומת היטל השבחה/שומת בעלים/שומה מכרעת.
- ▶ במקרה של פרצלציה יש לצרף טבלת איזון וחלוקה עדכנית.
- ▶ במקרה של מבנה בבנייה יש לבדוק טבלת שטחים מותרים לבנייה. תוך התייחסות אל הבנוי בפועל והאם תואם למותר או לחילופין, האם קיימת יתרת זכויות בנייה שטרם נוצלו.
- ▶ האם הבנייה הינה בהתאם לשימוש חורג לתקופה קצובה.
- ▶ יש לעיין בתיק בניין ובהיתרי הבנייה האם מופיעים צווי הריסה או כל צווים מנהלתיים בגין שימוש חורג שלא אושר.
- ▶ במקרים של תכנית בהכנה (תכנית נקודתית שטרם אושרה) יש לברר באיזה שלב סטטוטורי מצוייה אותה תכנית ומהו הצפי לאישורה. כמו גם בנושא שינוי ייעוד (האם הוגשה בקשה, שלה אישורה או צפי עתידי לאישור).
- הערה : לצרף העתק תקנון +תשריט של התכנית הרלבנטית. וכן כל אותם נספחים להסכם להיתרי בניה שאושרו.

7. המצב המשפטי

- בדיקת הבעלות יכולה להיעשות עפ"י נסח רישום עדכני או לפי העתק חוזה חכירה מהמינהל.
- יש לבדוק התאמה ברישום/בשטחים, מטרת חכירה, חוזה מהוון, קיבולת בנייה וכל נתון אחר רלבנטי.

8. נתונים נוספים-

בכל נכס ונכס לגופו, אך במידה וישנם נתונים חשובים יש לציין כדוגמאת:

- ▶ פרוט חוזה מכר ועיקריו. (חבות בהיטל השבחה, חבות בעלויות פיתוח ואח').
- ▶ בנכס מושכר- מהם דמי השכירות המתקבלים, תקופת השכירות וצורת תשלום.
- ▶ אחוזי תפוסה ואכלוס.
- ▶ תשלומים כגון: דמי ניהול, דמי אחזקה, ארנונה.
- ▶ נתוני תפעול בנכסים אשר נבחנו לפי תפעולם בגישת היוון הכנסות: מכירות דלקים, הפעלת חניון.
- ▶ כאמור ישנם נתונים ספציפיים שיתייחסו לנכסים ייחודיים כגון: נכסי תיירות ומלונאות, נכסים ציבוריים (מבנה/קרקע) מרכזי תחבורה, נכסי נמלים, נכסים לשימור וכד'.
- ▶ יש לבחון כי נכס המקרקעין אינו כולל מטלטלין / או ציוד כלשהו אשר יש להפרידו כאשר בודקים נכס מסוג זה.

9. גורמים ושיקולים-

מירב הנתונים והשיקולים עליהם התבסס השמאי בקביעת השווי תוך ציון השיקולים הספציפיים לנכס הנדון. כדוגמת:

- ▶ מהי גישת השומה הנבדקת (השוואה, עלויות, היוון הכנסות).
- ▶ עסקות מכר/שכירות והתאמה.
- ▶ האם ניתנו הפחתות בגין: גודל, מושע, השבחת יתר.
- ▶ נושא מע"מ, היטל השבחה.
- ▶ שלביות והתקדמות בקצב בנייה.
- ▶ דחייה/פריסה במקרים של היקפי בנייה גדולים.
- ▶ האם יש להפעיל את מרכיב ה"שימוש המיטבי"= hbu.
- ▶ מועד קובע לשומה.

10. השומה -

כולל תחשיב מפורט ובו כל הנתונים הרלבנטיים.

הערה: נושא התחשיב המצורף לחוות הדעת הוא חשוב בבדיקת סבירות השווי מבחינת הנתונים העומדים לרשותנו, ובקביעת ובהחלטת המפקח המטפל האם להפנות תיק זה לטיפול רפרנט מקצועי של המשרד.

11. רשימת סוגי העסקאות והנכסים המפורטים להלן, בהם ישנה חשיבות לצירוף חו"ד שמאי מקרקעין כאמור בסעיף 6 לעיל, תכלול, בין היתר:

11.1 - מתחמי בניה גדולים כגון, קרקע לבניית 300 יח"ד.

11.2 - נכס עם זכויות בניה - קרקע או נכס עם זכויות בניה נוספות.

11.3 - עסקאות מורכבות כגון, נכסים לבניה למוסדות ציבור.

11.4 - שומות בהעברות ללא תמורה בסדר גודל מהותי (היות ואין שווי מוצהר לפי השטח המועבר - מתחם קרקע מעל 10 דונם ושטח בנוי מעל 1,000 מ"ר).

11.5 - נכסים ייחודיים במהותם ובאופן הגישות השמאיות כגון, תחנות דלק, חניונים, מבני משרדים בשלבי בניה וכיו"ב.

11.6 - שוי עיסקה גבוה במיוחד - מעל 5,000,000 ש"ח.

11.7 - שומות למועדים אחרים מההווה כגון קביעת שווי עסקה ליום רכישה שבו אין שומת מס עיזבון.

11.8 - עסקאות פטורות לפי סעיף 70 לחוק וסעיפים 103 - 105 לפקודה.

12. בכל מקרה מהמנויים לעיל יש להעזר ברפרנטים השמאים מטעם מחלקת שומת מקרקעין ו/או עם השמאי הראשי לפי העניין.

13. יודגש שוב כי אין חובה לצרף חו"ד שמאי מקרקעין ורשימת העסקאות לעיל אינה רשימה סגורה אלא דוגמא להמחשת סוגי העסקאות בלבד. אולם אם הוגשה חו"ד של שמאי מקרקעין שעונה על התנאים לעיל יש לפעול על פי ההנחיות שבהוראת ביצוע זאת.

ב ב ר כ ה

נציבות מס הכנסה ומיסוי מקרקעין