

כללי מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תנאים לקבלת אישור מס רכישה), התשע"ח-2018
בתוקף סמכותי לפי סעיף 15(ט)(1)(ב) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה),
התשכ"ג-1963 (להלן – חוק מיסוי מקרקעין), אני קובע הוראות אלה:

1. יראו רוכש שמתקיימים לגביו כל התנאים המפורטים להלן במועד בדיקת בקשה לקבלת אישור המנהל ששולם המס כאמור בסעיף 16 לחוק מיסוי מקרקעין (להלן – מועד הבדיקה), כמי שמתקיימים בו התנאים כמשמעותן בסעיף 15(ט)(1)(ב) לחוק האמור:

(1) אין למוכר חוב מס בסכום של 10,000 שקלים חדשים או יותר, לעניין זה, "חוב מס" – סכום שאדם נדרש לשלמו בכתב הרשאה לפי סעיף 5 לפקודת המסים (גבייה) שלא שולם במועד הגשת הבקשה; אך לא יראו כחוב מס סכום שלא שולם כאמור, שעובד רשות המסים אישר לאותו אדם לשלמו בתשלומים;
"חוק מס" – חיקוק הדן בהטלת מס או תשלום חובה, ששר האוצר ממונה על ביצועו או על הגביה לפיו ;

(2) הרוכש הגיש את כל הדוחות לפי סעיף 131 או 166(ב) לפקודת מס הכנסה בשל אחת משלוש שנות המס הקודמות לשנת הגשת הבקשה אשר היה חייב להגישם לפני אותו מועד.

(3) הרוכש הגיש את כל הדוחות לפי סעיף 135 לפקודה אשר נדרש להגישם לפני אותו מועד.

(4) לא נקבע לרוכש סכום המס שעליו לשלם לפי סעיף 76(א) לחוק מס ערך מוסף (להלן – קביעה) בחצי השנה שלפני מועד הבדיקה, ולא נקבע לרוכש יותר מקביעה אחת בשלוש השנים שקדמו למועד הבדיקה, ובלבד שהקביעה לא התבטלה או שלא הוגשה עליה השגה כאמור בסעיף 76(ב) לאותו חוק.

(5) בתקופה המתחילה 5 שנים לפני מועד הבדיקה, לא הוטל על הרוכש קנס גרעון כאמור בסעיף 95 לחוק מיסוי מקרקעין שעליו אין עוד זכות ערעור, ולא פטר את האדם מתשלום הקנס כולו לפי סמכותו בסעיף 95(ד) לחוק מיסוי מקרקעין.

(6) למנהל אין חשד סביר להניח כי הרוכש עבר עבירה לפי סעיף 98 לחוק מיסוי מקרקעין, לפי סעיף 215 עד 220 לפקודה או לפי סעיפים 117 עד 118 לחוק מס ערך מוסף.

(7) בתקופה המתחילה 7 שנים לפני מועד הבדיקה לא הורשע הרוכש בעבירה לפי אחד הסעיפים האמורים בפסקה (6), ולא הוטל עליו כופר כסף לפי סעיף 101 לחוק זה, לפי סעיף 221 לפקודה או לפי סעיף 121 לחוק מס ערך מוסף בשל עבירה לפי אותם סעיפים.

(8) אין למוכר חוב בשל קנס מנהלי כאמור בתקנות העבירות המינהליות (קנס מינהלי – חיקוקי מסים).

(9) השומה העצמית של הרוכש אינה מותנית בהתקיימות תנאי עתידי אשר טרם התקיים; אך רשאי המנהל לקבוע, אם ראה סיבה מספקת לכך, שהרוכש עומד בתנאים, אף אם טרם התקיים התנאי;

(10) הצהרת הרוכש נמסרה עד המועד הקבוע בסעיף 73(ג) לחוק מיסוי מקרקעין.

תחולה 2. כללים אלה יעמדו בתוקפן בתקופת הקבועה בסעיף 53(א) לחוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016.

דברי הסבר

במסגרת תיקון 89 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 (להלן: "החוק"), "חוק מיסוי מקרקעין", "התיקון" – בהתאמה), נקבעו מספר מסלולים בהם יוכל הרוכש לקבל אישור לרישום הנכס בפנקסי המקרקעין לפני עריכת שומת המנהל. אחד המסלולים שהוסף בתיקון הוא קבלת אישור מס רכישה ללא תקופת המתנה למי שעומד בתנאים שקבע המנהל המפחיתים את הסיכון שלא ישלם את המס לאחר העברת הנכס לבעלותו. מסלול זה הינו הוראת שעה עד ליום 30.4.2020.

אישור מס רכישה במסלול זה לפי סעיף 15(ט)(1)(ב) לחוק מיסוי מקרקעין יינתן למי שעומד בתנאים הבאים, ובדיקת התנאים תיעשה נכון מועד הפקת האישור.

התנאים המצויים בסעיף 15(ט)(1)(ב) עצמו:

- תשלום מקדמה למס שבח לפי סעיף 15(ב).

- תשלום השומה העצמית במס רכישה במועד החוקי לפי הוראות סעיף 90א לחוק.

- לא נעשתה לגבי המכירה שומה לעניין מס רכישה לפי סעיף 78(ב) לחוק.

- שולם מס השבח ומס הרכישה המגיעים על פי שומה שנעשתה לפי סעיף 78(ב) לחוק בשל המכירה שבה הגיעה לידי המוכר הזכות הנרכשת.
- הרוכש המציא את כל המסמכים והפרטים שנדרש להמציא ע"י המנהל. התנאים שקבע המנהל כפי שכתובים בכללים המוצעים.
- הצהרת הרוכש הוגשה במועד החוקי הקבוע בסעיף 73(ג) לחוק, כלומר עד 30 ימים מיום המכירה.
- אין לרוכש חוב בקנס מנהלי בכל אחד ממערכי המס ללא מגבלת סכום.
- לרוכש לא קיים אישום פלילי באחד ממערכי המס ב- 7 השנים שקדמו להגשת הבקשה, ואין לו תיק חקר פתוח.
- השומה העצמית של הרוכש אינה מותנית בתנאי עתידי. אם השומה העצמית של הרוכש תלויה בתנאי עתידי, כגון התחייבות למכור את הדירה הישנה תוך התקופה הקבועה בסעיף 9(ג1א)(2) לחוק אזי לא יהיה ניתן להיכנס להוראות מסלול זה מכיוון שלא ניתן לדעת במועד הרכישה את סכום המס שיש לשלם. יחד עם זאת בסמכות המנהל לקבוע, אם ראה סיבה מספקת לכך, שהרוכש עומד בתנאים, אף אם טרם התקיים התנאי כאמור.
- אין לרוכש חוב סופי בהרשאה על סך 10,000 ₪ ומעלה, ללא הסדר תשלומים.
- הרוכש לא חויב ב-5 השנים שקדמו לבקשתו, בקנס גירעון ע"י מנהל מיסוי מקרקעין.
- לרוכש לא קיים ליקוי מהמפורטים להלן:
- לא הוגש דו"ח שנתי למס הכנסה וחלף המועד להגשה, לרבות מועד הארכה שניתנה, לאחת משלוש השנים שקדמו להגשת הבקשה.
- קיימת דרישה פתוחה להגשת הצהרת הון וחלף המועד להגשתה ואין ארכה תקפה.
- לא הוגשו דוחות שנתיים בניכויים (טופס 126 ו/או טופס 856) לאחת

משלושת השנים שקדמו להגשת הבקשה

- קביעה אחת לפחות במע"מ לפיה הנישום לא הגיש דוח תקופתי, שלא הוסרה בתקופה העולה על חצי שנה לפני הפקת האישור, או יותר מקביעה אחת 3 שנים שלפני הפקת האישור.

הערות על הכללים המוצעים יתקבלו עד יום 6 ביוני 2018. ניתן לשלוח הערות למייל yishaip@taxes.gov.il