



TADMOR & Co.

לקוחות וידידים יקרים,

בימים האחרונים התקבל תיקון לחוק מיסוי מקרקעין - **חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 70)**, התשע"א-2011. התיקון עוסק בנושאים שונים, בכללם כללי הדיווח על עסקאות ואופן ההשגה על שומה שקבעה הרשות, אולם ברשימה זו נתמקד במנגנון חדש, במסגרתו הוטלה על עסקאות מקרקעין חובת ניכוי מס במקור - חובה המוטלת על רוכש זכות במקרקעין להפקיד אצל הרשות מקדמת מס שבת מתוך התמורה המשולמת בעסקה.

שיעור המקדמה - במכירת זכות במקרקעין שתמורתה נקבעה בכסף בלבד יפקיד הקונה אצל מנהל מיסוי מקרקעין: (א) 15% מתוך התמורה הקבועה בעסקה – אם הזכות הנמכרת נרכשה לפני יום 7.11.2001, (ב) 7.5% מתוך התמורה הקבועה בעסקה, אם הזכות הנמכרת נרכשה במועד מאוחר יותר; **עיתוי ההפקדה** - סכום על חשבון המקדמה יועבר למנהל מכל תשלום שעל הרוכש לשלם בעסקה, לאחר ששולמו למוכר 40% מהתמורה; **תחולה** – חובת הפקדת המקדמה אינה חלה במפורש בעסקה למכירת דירת מגורים מזכה בגינה התבקש פטור ממס או בעת ביצוע פעולה באיגוד מקרקעין. כמו כן, על פי לשונה, החובה אינה חלה בעסקאות בהן התמורה למוכר היא לא בכסף בלבד (דהיינו, עסקאות קומבינציה, פינוי בינוי וכיו"ב).

משמעות הפקדת המקדמה – הפקדת המקדמה תיחשב, מבחינת הקונה, כתשלום מלא של מס השבח החל על העסקה ולפיכך בעקבותיה יימסר אישור מס שבח הנדרש לשם רישום העסקה.

המקדמה נגזרת מהתמורה ולא מהשבח הריאלי – לכן נקבעו בתיקון הוראות שונות: אם סכום המס בפועל נמוך יותר תבוצע השבה למוכר של היתרה; וכן, הצדדים לעסקה רשאים לבקש מהמנהל להקטין את סכומי המקדמה, בבקשה מנומקת אליה יצורפו מסמכים להוכחת סכום מס השבח שיחול בעסקה.

התערבות ביחסים חוזיים – בתיקון זה חרג המחוקק ממנהגו וקבע הוראת התערבות ביחסים חוזיים – על אף האמור בהסכם בין הצדדים הפקדת המקדמה תיחשב כתשלום על חשבון תמורת הממכר. כן קובע התיקון כי קונה שיוכיח למנהל שהעסקה לא הושלמה עקב הפרה של המוכר בלבד, זכאי לבקש שהמקדמה תושב אליו.

שינוי מהותי בהסדרי מיסוי מקרקעין – חובת ניכוי מס במקור.

מרץ 2011
אדר תשע"א

למידע נוסף בעניין זה ניתן לפנות אל:

עו"ד טלי ירון – אלוף
03-6846054
tali@tadmor.com

עו"ד ירון גרופמן
03-6846035
varon@tadmor.com

מזכר זה כולל מידע כללי וחלקי בלבד ואינו מהווה ייעוץ משפטי או תחליף לייעוץ משפטי פרטני. מזכר זה מוגש כשירות ללקוחותינו, תוך הבהרה שמקרה ספציפי טעון בדיקה ודיון.

תדמור ושות', עורכי דין
מרכז עזריאלי 5
המגדל המרובע
דרך מנחם בגין 132
תל אביב 67021
טלפון 03-6846000
פקס 03-6846001
WWW.TADMOR.COM

על פני הדברים מנגנון תשלום המקדמה מסייע לקונה, אשר תשלום מס השבח עבר לשליטתו. לאחר הפקדת המקדמה לא יושפע הקונה מניסיונות התחמקות של המוכר ומהליכי שומה מתמשכים הדוחים את רישום הנכס על שמו. השאלה היא האם באמת היה צורך בכך? יש לזכור כי בשוק נהג עד כה פתרון פרטי, לא סטטוטורי, במסגרתו הפקיד הקונה בנאמנות חלק מהתמורה, בגובה מס השבח הצפוי, להבטחת תשלום המס. המהדרין אף הוסיפו וקבעו חובת הנפקת ערובה, על בסיס הפיקדון, לשם קבלת אישור להעברה בטאבו. בעקבות זאת, נושא תשלום מס השבח לא היה בלם עסקאות או נקודת חיכוך אמיתית בשוק. האם יסייע התיקון לשוק מעבר להקלה המשמעותית שהוא מעניק לרשות בהליך גביית המס? ימים יגידו.

נציין כי האמור לעיל הינו מידע כללי וחלקי בלבד. התיקון כולל הוראות רבות נוספות, העשויות להשליך על עסקאות מקרקעין. לפיכך, אין לראות באמור בו משום ייעוץ משפטי. נשמח לעמוד לרשותכם בכל שאלה או הבהרה נוספת הנובעת מעניין זה ומהיבטים שונים הנוסעים מהתיקון.

שינוי מהותי בהסדרי מיסוי מקרקעין – חובת ניכוי מס במקור.

מרץ 2011
אדר תשע"א

למידע נוסף בעניין זה ניתן לפנות אל:

עו"ד ירון גרופמן
03-6846035

yaron@tadmor.com

עו"ד טלי ירון – אלדר
03-6846054

tali@tadmor.com

מזכר זה כולל מידע כללי וחלקי בלבד ואינו מהווה ייעוץ משפטי או תחליף לייעוץ משפטי פרטני. מזכר זה מוגש כשירות ללקוחותינו, תוך הבהרה שמקרה ספציפי טעון בדיקה ודיון.

תדמור ושות', עורכי דין
מרכז עזריאלי 5
המגדל המרובע
דרך מנחם בגין 132
תל אביב 67021
טלפון 03-6846000
פקס 03-6846001

WWW.TADMOR.COM