

יולי 2014

לציבור לקוחותינו,

הנדון: תיקון 78 לחוק מיסוי מקרקעין – מקדמת מס שבח החל על רוכש מקרקעין

ברצוננו לעדכנכם כי ביום 1 ביוני 2014 פורסם ברשומות תיקון 78 לחוק מיסוי מקרקעין (להלן – "החוק") שעניינו חובת תשלום מקדמת מס שבח ע"י קונה על חשבון המס שחייב בו מוכר זכות במקרקעין על פי סעיף 15 לחוק.

רקע:

סעיף 15 לחוק קובע כי במכירת זכות במקרקעין תשלום המס הינו על המוכר. במסגרת סעיפים קטנים (ב)-(ה) לסעיף 15 נקבע מנגנון המטיל על רוכש זכות במקרקעין חובת תשלום מקדמה על חשבון מס השבח שבו חייב המוכר (להלן – "המקדמה"). בהתאם למנגנון האמור, עם תשלום המקדמה על ידי הרוכש, יוכל הרוכש לקבל אישור לעניין מס שבח, לרישום הזכויות שרכש על שמו בפנקס המקרקעין.

בתיקון 78 נקבעו, בין היתר, ההוראות הבאות:

- הוראת השעה לתשלום מקדמת מס שבח תיהפך להוראת קבע.
- שיעור מקדמה ספציפי במקרה של מוכר שהינו **חברה** - בשיעור של 7.5%. יצוין, כי לגבי רוכש **יחיד** נותרה החלוקה כפי שהיתה (שיעור מקדמת מס השבח בגין מכירת זכות במקרקעין שנרכשו לפני 7.11.2001 הינו 15% מתמורת העסקה ובגין מכירת זכות במקרקעין שנרכשו ממועד זה ואילך – 7.5% מהתמורה).
- חיוב הקונה בתשלום המקדמה רק לאחר מסירת ההצהרה על העסקה או לאחר תשלום למוכר 40% מהתמורה – כמאוחר מביניהם.
- למנהל רשות המיסים סמכות להקטנת שיעור המקדמה מיוזמתו או לבקשת המוכר או הרוכש; באם הוגשה בקשה ולא התקבל מענה לבקשה בתוך 20 ימים – יראו אותה כאילו התקבלה. באם נדחתה הבקשה להקטנת שיעור המקדמה, ניתן להגיש בקשה לבחינה נוספת עד 14 ימים ממועד קבלת ההודעה. אם לא מענה לבקשה בתוך 45 ימים – יראו את הבקשה כאילו התקבלה.
- ההוראות לגבי תשלום המקדמה לא יחולו על עסקאות מסוימות, כגון:
 - א. מכירת דירת מגורים מזכה שהתבקש בשלה פטור לפי פרק חמישי.
 - ב. מכירת זכות במקרקעין בידי רשות מקומית, רשות הפיתוח, הקרן הקיימת לישראל, הימנותא בע"מ.

יצוין כי תחולת התיקון הוא על מכירת זכות במקרקעין החל מיום 1 ביוני 2014.

מטרת חוזר זה הינה להסב את תשומת הלב לאמור בלבד. אין להסתמך על תוכן חוזר זה ללא קבלת ייעוץ מקצועי.

בברכה,

הרשקו פרקש ושות',
רואי חשבון
חוזר 12.14