

### **נכנס לתוקף תיקון 89 לחוק מיסוי מקרקעין – קבלת אישורים לטאבו באופן מהיר**

ביום 1 ביוני 2018, נכנסו לתוקף הוראות חדשות בחוק מיסוי מקרקעין המאפשרות לקבל אישורים לרישום בטאבו (מס שבח ומס רכישה) באופן מהיר, ואף במייד, ועוד לפני עריכת שומות. שתי ההוראות נקבעו במסגרת חוק ההסדרים לשנים 2017 ו-2018 ונכנסו לתוקף כאמור לאחרונה.

#### **סעיף 16(א)(2) – קבלת אישורי מיסים (שבח ורכישה) תוך 17 יום**

סעיף 16(א)(2) לחוק מיסוי מקרקעין חל במקרים של מכירת דירת מגורים מזכה שהתבקש לגביה פטור, ולפיו יתאפשר לרשום את מכירת הזכות בפנקסי המקרקעין בתנאים הבאים:

1. הצהרות המוכר והרוכש הוגשו במועד;
2. חלפו 17 ימים (בשנת 2019 – 14 ימים, ומשנת 2020 ואילך – 10 ימים) ממועד ההצהרה או מהיום שהמציאו הרוכש והמוכר את כל המסמכים שנדרשו להמציאם, לפי המאוחר;
3. הרוכש שילם את מס הרכישה בהתאם לשומתו העצמית, והשומה אינה מותנית בהתקיימות תנאי עתידי;
4. לא נעשתה שומה בגין המכירה;
5. זכאות המוכר לפטור ממס שבח אינה מותנית בתנאי עתידי;
6. התמורה אינה מושפעת מקיומן של זכויות בנייה נוספות.

#### **סעיף 15(ט)(1) – קבלת אישור מס רכישה תוך 60 יום או באופן מיידי**

סעיף 15(ט)(1)(א) לחוק מיסוי מקרקעין בנוסחו החדש מאפשר לרוכש זכות במקרקעין (כל זכות) לקבל אישור מס רכישה לטאבו בתוך 60 יום (במקום 90 יום) ממועד ההצהרה או תוך 30 ימים ממועד המצאת המסמכים שהתבקש להמציאם, לפי המאוחר, בתנאי שהרוכש שילם את מקדמת מס השבח ואת השומה העצמית למס רכישה.

בסעיף 15(ט)(1)(ב) נקבע מסלול נוסף (שנקבע כהוראת שעה עד ליום 30.4.2020), המאפשר לרוכש לקבל אישור מס רכישה לטאבו באופן מיידי בהתקיים כל תנאים הבאים:

1. הרוכש שילם את מקדמת מס השבח של המוכר והיא לא הוחזרה לרוכש;
  2. שולם מס הרכישה לפי השומה העצמית, ואם התבקשו פטור או הקלה – הומצאו כל המסמכים להוכחת הזכאות;
  3. לא נעשתה שומת מס רכישה;
  4. המנהל אישר ששולמו מס הרכישה ומס השבח בעסקה שבה הגיעה הזכות לידי המוכר;
  5. התמלאו 10 התנאים הבאים שקבע המנהל:
- אין לרוכש חוב מס סופי בסך 10,000 ש"ח או יותר, שאינו בהסדר תשלומים;



- הרוכש הגיש את הדוחות למס הכנסה (שנתיים וניכויים) בשל שלוש שנות המס הקודמות, שהגיע מועד הגשתם, לרבות אורכות שניתנו ;
- הרוכש הגיש את כל הצהרות ההון אשר נדרש להגישן ;
- לא נקבעה לרוכש קביעת מס לפי חוק מע"מ בחצי שנה האחרונה, שלא הוסרה, וכן לא נקבעה לו יותר מקביעת מס אחת בשלוש השנים האחרונות ;
- לא הוטל על הרוכש קנס גרעון לפי חוק מסמ"ק בחמש השנים האחרונות ;
- אין חשד סביר להניח שהרוכש עבר עבירת מס ;
- הרוכש לא הורשע בעבירת מס ולא שילם כופר בשל עבירת מס בשבע השנים האחרונות ;
- אין לרוכש חוב בשל קנס מנהלי ;
- השומה העצמית של הרוכש אינה מותנית בתנאי עתידי שטרם התקיים, אלא אם אישר המנהל אחרת ;
- הצהרת הרוכש נמסרה במועד.

אין ספק כי ההוראות החדשות יאפשרו לרוכשי זכויות במקרקעין התנהלות נוחה ופשוטה יותר, תוך צמצום פרק הזמן שעד רישומם כבעלי הזכויות במקרקעין, על כל המשמעויות הנובעות מכך. כפועל יוצא יהיה בכך גם להקל על ביצוען של עסקאות במקרקעין ועל עורכי הדין העוסקים בתחום, ובפרט על מנגנונים שנקבעו להבטיח זכויותיהם של הרוכשים כגון הותרת כספים בנאמנות.

**לפרטים נוספים – עו"ד טל בן משה בטלפון: 077-6467030 או בדוא"ל [tal@sagilaw.com](mailto:tal@sagilaw.com)**