

בימינו חלות תמורות רבות בשוק הנדל"ן, הציבור דורש היצע גדול יותר של דירות והוזלה משמעותית במחירים.

המחוקק, אשר מנסה 'להדביק את הקצב', ולהתאים עצמו למהלכי השוק, התקין שורה של תקנות שמטרתם להגדיל את היצע הדירות, ולהפוך את העסקאות לכדאיות.

התיקון לחוק מיסוי מקרקעין טומן בחובו שינויים רבים, כגון קיצור המועד בו חובה לדווח על ביצוע העסקה, והחובה לערוך שומה עצמית עם הדיווח על העסקה, אולם, במאמר זה נתייחס לעניין ניכוי המס במקור בלבד.

כחלק מהניסיון להקל על צדדים לעסקת מכר, ובמטרה ליעל את המערכת, ביצע המחוקק תיקון לס' 15 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכג-1963 (להלן: "החוק").

על מנת לפשט את העניין נביא דוגמא:

ראובן רכש דירה משמעות. בכדי לסיים את העסקה ולרשום את בעלותו של ראובן בדירה, התחייב שמעון להעביר לידי ראובן אישור מס שבח, אישור עירייה לטאבו, יפויי כוח ושטרי מכר.

ואכן, לאחר חתימת ההסכם פנו הצדדים למשרדי מיסוי מקרקעין לדווח על העסקה.

שמעון המוכר אמד את סכום מס השבח בכ-100,000 ₪, אולם, להפתעתו המפקח חשב אחרת, וחייב אותו בתשלום מס שבח בכ-200,000 ₪-סכום גבוה בהרבה ממה שתכנן שמעון.

כמובן ששמעון מעוניין לערער על החלטת המפקח, והוא מגיש השגה בעניין.

עוד בחתימת העסקה ועל מנת להבטיח את זכויותיו של ראובן, הופקד סך של 500,000 ₪ בידי ב"כ שמעון כנאמן עם הוראות לפיהן, לאחר חלוף תשעה חודשים מיום העסקה, אם יימשכו הליכי ההשגה או שמכל סיבה שהיא, לא יהיה בידי המוכר אישור מס שבח, ישלם הנאמן מתוך כספי הנאמנות את מס השבח במקום המוכר, ויעביר את האישור לקונה.

במצב דברים זה, שני הצדדים יוצאים נפסדים. שמעון, אינו מעוניין לשלם למיסוי מקרקעין מעבר לשומתו העצמית, והוא מעדיף לנהל הליכים אל מול מנהל מס שבח.

כמו כן, לשיטת שמעון אין כל סיבה להשאיר סכום כה גבוה בנאמנות כאשר מס השבח, גם לשיטת המפקח אינו עולה על מאתיים אלף ₪, אולם, שמעון חויב להשאיר את הסכום הגבוה בשל החשש, שהיה קיים בטרם הדיווח, שמא מס השבח יהיה גבוה בהרבה.

ראובן מפסיד גם הוא, מכיוון שחלפו חודשים רבים מיום חתימת ההסכם, וטרם נרשמה בעלותו במקרקעין (לאור היעדר אישור מס השבח המיוחל), דבר שיכול ליצור בעיות שונות (אם יוטל עיקול על שמעון לדוגמא, יהיה בכך כדי לסכך את ראובן). כמו כן, ראובן יתקשה לקבל הלוואות מהבנק ולמשכן את הנכס, מכיוון שהוא עדיין לא רשום על שמו ועוד.

על מנת לפשט את עסקאות המכר, תיקן המחוקק את ס' 15 לחוק וקבע, כי כיום כאשר מתבצעת עסקת מכר יכול הקונה, לאחר ששילם 40% מהתמורה, להעביר - מתוך כספי התמורה, סכום מסוים למשרדי מיסוי מקרקעין לפי חישוב שיפורט בהמשך, ולקבל לידי אישור מס שבח לרישום בטאבו.

כך, הקונה אינו תלוי במוכר ויכול לרשום, מיד עם תשלום מלוא התמורה וקבלת שאר האישורים, את זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין מחד, ומאידך המוכר לא צריך להשאיר כספים גבוהים בנאמנות, ויכול להמשיך ולערער על השומה ללא חשש כי הדבר יפעל לרעתו של הקונה.

המחוקק הגדיר אילו סכומים על הקונה להעביר כנגד מס השבח. במידה והדירה נרכשה לפני 7 לנובמבר 2001, יעביר הקונה למשרדי מיסוי מקרקעין 15% מהתמורה הנקובה בהסכם המכר. במידה והדירה נרכשה לאחר 7 לנובמבר 2001, יעביר הקונה סך של 7.5% משווי התמורה הנקובה בהסכם המכר.

היה ולאחר שהקונה שילם את מס השבח, יעריך מנהל מס שבח את שווי מס השבח בסכום העולה על הסכום שולם על ידי הקונה, יוסיף המוכר את הפרש שבין הסכום ששולם לסכום שנקבע או ישיג על השומה. היה והסכום שיקבע על ידי המנהל יקטן, ישיב מנהל מס השבח את הפרש לידי המוכר- שהרי כספים אלו מהווים חלק מן התמורה בעסקת המכר.

כאמור, על אף הקושי לעדכן את התקנות והחוקים חדשות לבקרים, מנסה המחוקק בדרכים שונות לעודד עסקאות מכר, ובכך לנסות ולהגדיל את היצע הדירות, ולהפחית את מחירי הדירות בארץ.

כל האמור לעיל מהווה מידע כללי בלבד ולא נועד לשמש כיעוץ משפטי ו/או כתחליף ליעוץ משפטי.