



י"ב תמוז תשע"ח

25 יוני, 2018

הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מס' 2/2018 - תיקון 89 לחוק מיסוי מקרקעין

1. כללי

בשנים האחרונות מושקעים מאמצים רבים על מנת לקצר את הזמן בין מועד עריכת הסכם המכר ועד להשלמתו ברישום בפנקס המקרקעין, מהלכים שאף יתרמו לקידומה של ישראל במדד "עשיית העסקים" של הבנק העולמי.

כחלק מהמאמצים האמורים קבעה רשות המסים חובת דיווח מקוון על עסקאות נדל"ן, נקבע מנגנון תשלום מקדמה למס שבח המאפשר קבלת אישור מס שבח ומס רכישה לפני סיום הטיפול השומתי.

צעד משמעותי נוסף המקל על ציבור הנישומים והמייצגים נכנס כעת לתוקף ויקצר באופן משמעותי את טווח הזמנים בין מועד החתימה על העסקה ועד לקבלת אישורי מיסים לרישום העסקה בפנקס רישום המקרקעין.

מטרת התיקון הינה לאפשר להשלים את הרישום בפנקסי המקרקעין גם כאשר לא הסתיים הטיפול השומתי, ולכן נקבע בתיקון כי ככל וכבר הוצאה שומה לפי סעיף 78(ב)(1) ו-(2) אין צורך במתן אישורים לפי המנגנון הקבוע בתיקון.

במסגרת תיקון 189 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. בכדי לקבל את האישור, נקבעו תנאים מצטברים לכל מסלול.

התיקון קיצר את לוחות הזמנים להנפקת אישור מס רכישה במסלול שכבר קיים כיום והוסיף שני מסלולים חדשים, כך שסה"כ לאחר התיקון קיימים שלושה מסלולים: א. קבלת אישור מס רכישה בהתאם להוראות הקיימות כיום בסעיף 15(ט) לחוק בקיצור התקופה מ-90 ימים ל-60 ימים.

ב. קבלת אישור מס שבח ואישור מס רכישה במכירת דירת מגורים מזכה פטורה לפי פרק חמישי 1 לחוק, בעמידה בתנאים שנקבעו בסעיף 16(א)(2) לחוק.

¹ י.פ. 2591, כט' כסליו התשע"ז, 29.12.16



ג. קבלת אישור מס רכישה למי שעומד בתנאים שקבע המנהל. מסלול זה הינו הוראת שעה מהיום הקובע כמפורט להלן ועד ליום 30.4.2020.

2. תחולה

תחולת התיקון היא לגבי מכירות החל מהיום הקובע.
היום הקובע - נקבע בתיקון ל-180 ימים מיום תחילתן של תקנות לפי סעיף 76א לחוק בדבר הדיווח המקוון (1.12.2017) קרי 30.5.2018.

3. נוסח התיקון לחוק

סעיף 15(ט)

שילם רוכש את המקדמה בהתאם להוראות סעיף קטן (ב) ושילם את מס הרכישה המגיע ממנו בהתאם לשומתו העצמית במועד הקבוע בסעיף 90א, יראו זאת, לענין הוראות סעיף 16, כאילו שולם המס שהרוכש חייב בו, אם התקיימו כל אלה:

נוסח סעיף 15(ט)(1) עד היום הקובע 30.5.2018:

(1) חלפו 90 ימים מיום הצהרתו לפי סעיף 73(ג) או 30 ימים מהיום שהמציא למנהל את כל המסמכים והפרטים שנדרש להמציאם, לפי המאוחר;

הוראת שעה: נוסח סעיף 15(ט)(1) מהיום הקובע 30.5.2018:

(1)(א) לגבי רכישה על ידי רוכש שלא מתקיימים בו התנאים אשר קבע המנהל לפי סמכותו בפסקת משנה (ב) – חלפו 60 ימים מיום הצהרתו לפי סעיף 73(ג) או 30 ימים מהיום שהמציא למנהל את כל המסמכים והפרטים שנדרש להמציאם, לפי מאוחר;
(ב) לגבי רכישה על ידי מי שמתקיימים בו תנאים אשר קבע המנהל- הוא המציא למנהל את כל המסמכים והפרטים שנדרש להמציאם, והמנהל אישר ששולם המס המגיע על פי שומה שנעשתה לפי סעיף 78(ב) בשל המכירה שבה הגיעה לידי המוכר הזכות הנרכשת בידי מי שמתקיימים בו התנאים כאמור.

נוסח סעיף 15(ט)(1) מיום 30.4.2020:

(1) חלפו 60 ימים מיום הצהרתו לפי סעיף 73(ג) או 30 ימים מהיום שהמציא למנהל את כל המסמכים והפרטים שנדרש להמציאם, לפי המאוחר;

(2) לא נעשתה לגבי המכירה שומה לענין מס רכישה לפי סעיף 78(ב);



- (3) המקדמה, כולה או חלקה, לא הוחזרה לרוכש לפי הוראות סעיף קטן (ד)(3)(ב);
- (4) אם ביקש הרוכש הקלה או פטור ממס רכישה בהתאם להוראות לפי סעיף 9 – הוא הגיש את המסמכים להוכחת זכאותו להקלה או לפטור כאמור.

סעיף 16(א)(א2)

- על אף האמור בפסקה (2), ביקש מוכר של דירת מגורים מזכה כהגדרתה בסעיף 49, בהצהרתו לפי סעיף 73(א), פטור ממס שבח לפי פרק חמישי 1, תירשם מכירת הזכות בפנקסי המקרקעין, אם אישר המנהל כי התקיימו התנאים כאמור ותנאים אלה:
- (א) הצהרת המוכר והצהרת הרוכש נמסרו במועד הקבוע בסעיף 73, לפי העניין;
- (ב) חלפו 10 ימים² מיום ההצהרה או מהיום שהמציאו הרוכש והמוכר למנהל את כל המסמכים והפרטים שנדרש להמציאם, לפי המאוחר;
- (ג) הרוכש שילם את מס הרכישה המגיע ממנו בהתאם לשומתו העצמית במועד הקבוע בסעיף 90, ושומתו לא מותנית בהתקיימות תנאי עתידי;
- (ד) לא נעשתה לגבי המכירה שומה לפי סעיף 78(ב);
- (ה) הזכאות לפטור ממס שבח אינה מותנית בהתקיימות תנאי עתידי;
- (ו) התמורה המשתלמת בעד הזכות במקרקעין לא הושפעה מאפשרויות קיימות או צפויות לבניית שטח גדול יותר מהשטח הכולל הנמכר;

סעיף 16(ז)

- (1) רשם המקרקעין שרשם זכות במקרקעין בהתבסס על אישור המנהל להתקיימות התנאים לפי סעיף 15(ט) או 16(א)(א2) ולא אישר המנהל ששולם מס הרכישה, ירשום רשם המקרקעין בפנקס המקרקעין הערה, כי טרם ניתן אישור המנהל שנעשתה שומה לעניין מס רכישה לפי סעיף 78(ב) ושהושלם תשלום המס לפיה או שהעסקה פטורה ממס, וכי ככל שיש חוב שטרם שולם בגינה, יחולו על גבייתו הוראות פקודת המסים (גביה).
- (2) הערה כאמור בפסקה (1) לא תמנע ביצוע עסקאות בזכות במקרקעין ולא תגביל כל פעולה בפנקס המקרקעין והיא תימחק בידי רשם המקרקעין רק לאחר שאישר

² בין התאריכים 30.5.18 ל – 31.12.18 במקום 10 ימים יהיה 17 ימים ובשנת 2019 – 14 ימים.



המנהל, בהודעה ששלח לרשם ולמי שנרשמה לו זכות במקרקעין, כי העסקה הייתה פטורה ממס או ששולם המס המגיע בשלה.

4. פירוט התנאים בכל מסלול

4.1 אישור מס רכישה מקדמה- סעיף 15(ט)

להלן התנאים לקבלת אישור מס רכישה לפי המסלול הראשון על פי הוראות סעיף 15(ט) לחוק:

תשלום מקדמה למס שבח לפי סעיף 15(ב).

המקדמה, כולה או חלקה, לא הוחזרה לרוכש לפי הוראות סעיף 15(ד)(3)(ב).
תשלום השומה העצמית במס רכישה במועד החוקי לפי הוראות סעיף 90 לחוק, כלומר 60 ימים מיום העסקה או כאשר חל סעיף 51 לחוק תוך המועד הקבוע למסירת הודעה לפי סעיף 76 לחוק (14 ימים מהיום שחדל התנאי להתקיים).

לא נעשתה לגבי המכירה שומה לעניין מס רכישה לפי סעיף 78(ב) לחוק. יודגש כי גם אם השומה נערכה לאחר שחלפה התקופה שבסעיף (60 ימים לגבי מכירות החל מיום 30.5.18 – 90 ימים למכירות עד ליום 29.5.18) אולם הבקשה לקבלת האישור הוגשה לאחר עשיית השומה לא יהיה ניתן לקבל אישור לפי מסלול זה.

אם ביקש הרוכש הקלה או פטור ממס רכישה בהתאם להוראות לפי סעיף 9 הוא הגיש את המסמכים להוכחת זכאותו להקלה או לפטור כאמור.

לגבי מכירות מיום 30.5.18 ואילך חלפו 60 ימים מיום ההצהרה לפי סעיף 73 (לגבי מכירות עד ליום 29.5.19 – 90 ימים), או 30 ימים מהיום שהמציא למנהל את כל המסמכים והפרטים שנדרש להמציאם, לפי המאוחר.

4.2 מסלול לדירות מגורים פטורות – סעיף 16(א2)

להלן התנאים לקבלת אישור מס שבח ומס רכישה לפי המסלול השני ע"פ הוראות סעיף 16(א2) לחוק:

המוכר ביקש פטור ממס שבח לפי פרק חמישי 1 לחוק בהצהרתו על פי סעיף 73(א) לחוק.

הצהרות המוכר והרוכש הוגשו במועד הקבוע בסעיף 73 לחוק. כלומר הצהרה שהוגשה לאחר שחלפו 30 ימים מיום העסקה לא תעמוד בתנאי זה.



תשלום השומה העצמית במס רכישה במועד החוקי הקבוע בסעיף 90א לחוק³.
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.
לא קיים תנאי עתידי לצורך קבלת הפטור בהצהרת המוכר, כלומר אם הזכאות לפטור ממס שבח מותנית בתנאי עתידי, כגון סעיף 49 המותנה ברכישת דירה חליפית או מכירה של דירה נוספת בתנאים הקבועים בסעיף, או פטור לפי סעיף 49ב(2) המותנה במכירת דירת מגורים קודמת בתקופה הקבועה בסעיף 49ג(1) לחוק, אזי לא יהיה ניתן להיכנס להוראות מסלול זה.
לא נעשתה לגבי המכירה שומה לפי סעיף 78(ב). יודגש כי גם אם השומה נערכה לאחר שחלפה התקופה שבסעיף (10/14/17 ימים – לפי העניין) אולם הבקשה לקבלת האישור הוגשה לאחר הוצאת השומה לא יהיה ניתן לקבל אישור לפי מסלול זה.
התמורה המשתלמת בעד הזכות במקרקעין לא הושפעה מאפשרויות קיימות או צפויות לקבל זכויות בניה נוספות.
חלפה התקופה הקבועה בחוק מיום ההצהרה או מהיום שהמציאו הרוכש והמוכר למנהל את כל המסמכים והפרטים שנדרש להמציאם, לפי המאוחר.

התקופה הקבועה בחוק:

מ- 30.5.2018	ועד ל- 31.12.2018	17 ימים
מ- 1.1.2019	ועד ל- 31.12.2019	14 ימים
מ- 1.1.2020	ואלך - 10 ימים	

לאור התנאים המפורטים לעיל הרי שתנאי ראשוני שיבדק על מנת לבחון זכאות לקבלת אישור מיסים לפי מסלול זה הינו כי הצהרת המוכר הוגשה בטופס 7000 המיועד למכירת "דירת מגורים מזכה" שאינה כוללת זכויות בנייה קיימות או צפויות ומבוקש בגינה פטור מלא לפי הוראות פרק חמישי 1.

יודגש כי כאשר מדובר במכירה הזכאית לפטור חלקי, כגון דירה הנמכרת בפטור לפי פרק חמישי 1 בסכום העולה על תקרת הפטור לפי סעיף 49א(1) לחוק או מכירה שהתמורה הושפעה מזכויות נוספות לבנייה (קיימות או צפויות) אף אם ע"פ המנגנון הקבוע בסעיף 49 לחוק כל התמורה פטורה – יש לדווח בטופס 7002. יודגש כי גם במקרה בו קיימות זכויות

³ ראה סעיף 4.1 לעיל



נוספות לבנייה (קיימות או צפויות) אולם הצדדים סבורים כי התמורה לא הושפעה מזכויות אלו יש לדווח ע"ג טופס 7002 בלבד.

על מכירות אלו לא יחולו המסלולים שבתיקון וזאת מכיוון שכאמור לעיל לא חל במכירתה הוראות סעיף 16(א)(א2) לחוק ומכיוון שבשלב זה לא ניתן לשלם מקדמת מס שבח במכירה שהתבקש בשלה פטור לפי פרק חמישי 1 לחוק אף אם מדובר בפטור חלקי.
עוד יודגש כי בעסקה למכירת דירת מגורים מזכה מרובת מוכרים / רוכשים בה אחד מהצדדים לעסקה לא עומד בתנאי הוראות סעיף 16(א)(א2) הרי שלא יינתן אישור במסלול זה לכל העסקה (לדוגמא שני מוכרים שאחד מהם מבקש להתחייב במס שבח בחישוב לינארי מוטב).

לאור האמור בשלב זה המשרדים הונחו לתת עדיפות לטיפול בעסקאות אלו. בנוסף, בחודשים הקרובים הרשות תפרסם תוספת להוראת הביצוע בדבר האפשרות לשלם מקדמת מס שבח לפי סעיף 15(ב) לחוק בעסקאות שהתבקש בגין פטור לפי הוראות פרק חמישי 1 לחוק כאשר מדובר בפטור חלקי, כגון מכירה העולה על תקרת הפטור או מכירה החייבת במס באופן חלקי בהתאם להוראות סעיף 49 לחוק, וכן בדבר האפשרות לקבל אישור לרישום עסקה מרובת מוכרים / רוכשים שאחד מהצדדים לא עומד בתנאי הוראות סעיף 16(א)(א2) לחוק, לאחר עמידה בתנאי המסלול הראשון או השלישי למוכרים / רוכשים שלא עמדו בתנאי הוראות סעיף 16(א)(א2) לחוק.

4.3 מסלול "עמידה בתנאים שקבע המנהל" – סעיף 15(ט)(1)(ב)

מסלול זה הינו הוראת שעה בתוקף למכירות בין התאריכים 30.5.2018 – 30.4.2020.
להלן התנאים לקבלת אישור מס רכישה לפי המסלול השלישי - "עמידה בתנאים שקבע המנהל" ע"פ הוראות סעיף 15(ט)(1)(ב) לחוק.
מדובר באותם תנאים הקבועים במסלול הראשון למעט התנאי לפיו חלפו 60 ימים מיום ההצהרה הקבוע בסעיף 15(ט)(1)(א) בתוספת התנאים הקבועים בסעיף 15(ט)(1)(ב) והתנאים שקבע המנהל כפי שיפורט להלן:

-תשלום מקדמה למס שבח לפי סעיף 15(ב).
-המקדמה, כולה או חלקה, לא הוחזרה לרוכש לפי הוראות סעיף 15(ד)(3)(ב).
-תשלום השומה העצמית במס רכישה במועד החוקי לפי הוראות סעיף 90 לחוק.
-לא נעשתה לגבי המכירה שומה לעניין מס רכישה לפי סעיף 78(ב) לחוק.



אם ביקש הרוכש הקלה או פטור ממס רכישה בהתאם להוראות לפי סעיף 9 הוא הגיש את המסמכים להוכחת זכאותו להקלה או לפטור כאמור.
שולם מס השבח ומס הרכישה המגיעים על פי שומה שנעשתה לפי סעיף 78(ב) בשל המכירה שבה הגיעה לידי המוכר הזכות הנרכשת.
הרוכש המציא את כל המסמכים והפרטים שנדרש להמציא ע"י המנהל.
מתקיימים התנאים שקבע המנהל כמפורט להלן.

4.4 פירוט התנאים שקבע המנהל

להלן פירוט התנאים שנקבעו בהוראות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תנאים לעניין סעיף 15(ט)(1)(ב) לחוק), התשע"ח - 2018.⁴
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 למועד בדיקת בקשתו.
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.
אין לרוכש חוב סופי בהרשאה על סך 10,000 ₪ ומעלה, ללא הסדר תשלומים בכל אחד ממערכי המס.

אין לרוכש תיק חקר פתוח בכל אחד ממערכי המס.
לרוכש לא קיים ליקוי מהמפורטים להלן:

ליקויים במס הכנסה:

לא הוגש דו"ח שנתי למס הכנסה וחלף המועד להגשה, לרבות מועד הארכה שניתנה, לאחת משלוש השנים שקדמו למועד בדיקת הבקשה.

קיימת דרישה פתוחה להגשת הצהרת הון וחלף המועד להגשתה ואין ארכה תקפה.

ליקויים במערכת הניכויים:

לא הוגשו דוחות שנתיים בניכויים (טופס 126 ו/או טופס 856) לאחת משלושת השנים שקדמו למועד בדיקת הבקשה

⁴ קובץ התקנות 8020, א' בתמוז התשע"ח, 14.6.18



ליקויים במע"מ:

קביעה אחת לפחות במע"מ, שלא הוסרה בתקופה העולה על חצי שנה לפני מועד בדיקת הבקשה, או יותר מקביעה אחת בתקופה של 3 שנים שלפני מועד זה.

ליקויים במסמ"ק:

הרוכש לא חויב ב-5 השנים שקדמו למועד בדיקת בקשתו, בקנס גירעון ע"י מנהל מיסוי מקרקעין.

5. דגשים

התנאים המפורטים בכל מסלול הינם תנאים מצטברים.
בדיקת התנאים תיעשה נכון למועד הפקת האישור (בדיקת הבקשה).
ברכישה ע"י מספר רוכשים, לרבות בני זוג, הבדיקה תיעשה על כל רוכש בנפרד.

6. רישום הערה בפנקסי המקרקעין

על כל אישור מס רכישה לטאבו שיונפק במסגרת המסלולים המפורטים בהוראה זו תופיע הערה בהתאם לסעיף 16(ז). להלן נוסח ההערה:
"רישום הערה: יש לרשום הערה לפי סעיף 16(ז) (1) לחוק מיסוי מקרקעין".
ההערה לא מונעת ביצוע עסקאות או כל פעולה אחרת. מטרתה להביא את המידע לידיעת צד ג' המעוניין לרכוש את הנכס.

ההערה תמחק אוטומטית בקשר ממוחשב בין רשות המיסים לרשם המקרקעין⁵ רק לאחר שאישר המנהל בהודעה ששלח לרשם ולמי שנרשמה לו הזכות כי העסקה פטורה או ששולם המס בגינה.

7. דרכי פעולה

בשני המסלולים הראשונים לפי סעיף 15(ט) וסעיף 16(א)(א2) לחוק ניתן יהיה להפיק את האישורים דרך מערכת שבח.נט (מערכת המייצגים). יש לבחור בתפריט בקשה לשובר / אישור ולבחור באפשרות הרצויה. **מייצגים יוכלו להפיק את האישור אך ורק דרך המערכת. ככלל לא יינתן למייצגים שירות במסלולים אלו במשרד האזורי⁶!**

⁵ פעולת המחיקה מתבצעת אחת לשבוע בקשר ממוחשב אוטומטי ולא באופן מיידי.
⁶ למעט עו"ד שפטור מחובת הגשת הצהרה מקוונת ולכן אינו מחובר למערכת שבח.נט או במקרים חריגים



במסלול השלישי – עמידה בתנאים שקבע המנהל ניתן יהיה לקבל את האישור אך רק באמצעות פניה על גבי טופס מספר 7160 למוקד הארצי במייל יעודי MOKEDNIHUL@TAXES.GOV.IL האישור ישלח כקובץ מצורף הניתן להדפסה במייל חוזר. לא יינתן שירות במסלול זה במשרדים האזוריים!

7.1 שימוש במערכת שבח.נט

כאמור לעיל אישור מיסים בכל אחד מהמסלולים למעט המסלול השלישי - "עמידה בתנאים שקבע המנהל", ניתן להפיק באמצעות המערכת לאחר הצהרה על עמידה בהוראות כ"א מהמסלולים. מייצג הרוכש יוכל להפיק אישור מס רכישה ואישור מס שבח ואילו מייצג המוכר יוכל להפיק אישור מס שבח במסלול השני לפי הוראות סעיף 16(א)(2) ⁷. כמו כן וללא קשר לתיקון ניתן יהיה להפיק שובר מקדמת מס שבח ואישור מקדמת מס שבח דרך המערכת כמפורט בסעיף 8 להלן. יש לבחור בתפריט בקשה לשובר / אישור ולבחור באפשרות הרצויה.

הודעה על פתיחת האפשרות להפיק אישורים כאמור תפורסם במערכת שבח.נט.

7.2 בקשה במשרד האזורי

רוכש המבקש כי יונפק לו אישור לרשם המקרקעין בהתאם למסלול הראשון והמסלול השני⁸ יפנה באמצעות טופס מספר 7161 ייעודי למדור הגביה במשרד האזורי הרלוונטי אשר מטפל בשומה.

מבקש האישור יסמן בטופס את המסלול המבוקש וכן יצהיר כי הוא עומד בכל התנאים שנקבעו בחוק במסלול זה. במקרה שבו מבוקש אישור מס שבח במסלול לפי סעיף 16(א)(2) על המוכר לחתום על הטופס. (בטופס משולבים דברי הסבר הכוללים את פירוט התנאים בכל מסלול).

יודגש כי ככלל השירות במשרד האזורי יינתן אך ורק לנישום ולא למייצגו אשר כאמור לעיל יכול להפיק את האישור דרך מערכת שבח.נט (ראה סעיף 7 לעיל).

⁷ במקרה שמייצג הרוכש ירצה להפיק אישור מס שבח במסלול לפי הוראות סעיף 16(א)(2) הוא יצטרך להצהיר שהמוכר הודיע לו שהוא עומד בתנאים שבסעיף.
⁸ כאמור לעיל במסלול השני לפי סעיף 16(א)(2) המוכר יוכל לבקש אישור מס שבח



7.3 אישור במסלול השלישי – עמידה בתנאים שקבע המנהל

במסלול זה יהיה ניתן לבקש את האישור אך רק באמצעות פניה על גבי טופס מספר 7160 שישלח לכתובת המייל המופיע בראש הטופס למוקד ארצי שיטפל בכל הבקשות לפי מסלול זה (בטופס משולבים דברי הסבר הכוללים את פירוט התנאים).

ככל שהזכות רשומה יש לצרף לטופס את המסמכים הנדרשים כמפורט בטופס. ככל שהרוכש עומד בתנאים שקבע המנהל ישלח אליו אישור מס רכישה למייל ממנו נשלחה הבקשה. ככל שהרוכש לא עומד בתנאים תשלח לו תשובה לאותה כתובת עם פירוט הליקויים שנתגלו. המוקד הונחה לתת עדיפות לטיפול בפניות אלו.

8. אפשרות להפיק שובר מקדמת מס שבח ואישור מס שבח מקדמה באמצעות מערכת

שבח.נט

עו"ד מייצג יוכל להפיק שובר מקדמת מס שבח לפי הוראות סעיף 15(ב)⁹ באופן עצמאי באמצעות המערכת ממחשבו האישי מבלי להגיע למשרד האזורי. עו"ד המייצג את הרוכש או עו"ד המייצג את המוכר שיסמן במערכת שיש בידיו ייפוי כוח מאת הרוכש לטיפול במקדמה יוכל להפיק את השובר לתשלום מקדמת מס שבח דרך המערכת. (לעניין זה עו"ד המייצג את המוכר יוכל לאשר את האמור במערכת אף אם מדובר בהוראה שנקבעה בהסכם בין הצדדים כי הוסמך לקבל את האישור המקדמה בשם הרוכש). המערכת מפיקה שובר "ברקוד" אותו ניתן לשלם באתר הרשות באמצעות העברה בנקאית או כרטיס אשראי¹⁰ (בכפוף למגבלת הסכומים לביצוע תשלומים בכרטיס אשראי) ובבנק הדואר באמצעות מזומן, המחאה (בנקאית או אישית). רק לאחר קליטת התשלום במערכת¹¹ יהיה ניתן להפיק מהמערכת אישור לטאבו מקדמת מס שבח. ככלל יהיה ניתן להפיק שובר מקדמה רק לאחר שיחלפו 30 ימים מיום העסקה. יחד עם זאת במקרה שאחד הצדדים לעסקה ירצה להפיק את השובר לפני מועד זה הוא יצטרך לאשר בשמם של הצדדים לעסקה כי אין בכוונתם להגיש בקשה להקטנת מקדמה לפי

⁹ מקדמת מס שבח בהתאם להוראות סעיף 15(ב) וללא קשר להוראות תיקון 89. ¹⁰ בתשלום באתר באמצעות העברה בנקאית או כרטיס אשראי יש לבחור בלשונית "תשלום שובר" תוך כדי ציון מספר האינטרנט המופיע על השובר ולא בלשונית "תשלום חוב". תשלום שלא בדרך זו לא יקלט כתשלום על חשבון המקדמה ולא יהיה ניתן להפיק אישור. ¹¹ בתשלום באמצעות כרטיס אשראי או העברה בנקאית התשלום יחשב כנקלט רק לאחר כ- 4 ימים מיום ביצוע התשלום ואילו במקרה של תשלום בבנק הדואר רק לאחר כ- 14 ימים מיום קליטת התשלום במחשבי הרשות.



הוראות סעיף 15(ה)(1) לחוק לסכום הנמוך מהמקדמה כפי שנקבעה בהתאם לשובר שהוא עומד להפיק¹². (לעניין זה אחד הצדדים לעסקה או מייצגו יוכל לאשר את האמור במערכת אף אם אין בידו יפוי כוח ספיציפי לעניין זה אם מדובר בהוראה שנקבעה בהסכם בין הצדדים).

את השובר יהיה ניתן להפיק רק לאחר שהמנהל קבע מקדמה ודווחו החלקים הנמכרים. המשרדים הונחו לתת עדיפות לביצוע קביעת המקדמה.

הודעה על פתיחת האפשרות להפיק שובר מקדמה שבח ואישור לטאבו כאמור פורסמה במערכת שבח.נט

9. תמיכה

לרשות המייצגים והציבור עומד מרכז תמיכה טכני אליו ניתן לפנות בשאלות והבהרות. דרכי הגישה למוקד בטלפון 02-5656400 (4954*) שלוחה 5, ימים א'-ה' בין השעות 16:00 - 8:15, ובמייל masmak@taxes.gov.il (נא לא להעביר למייל זה בקשות לפי המסלול השלישי – עמידה בתנאים שקבע המנהל).

10. נהלי עבודה במשרד האזורי

10.1 הפקת אישורים

במערכת הגביה תחת נושא אישורים ושוברים, שולבה אפשרות חדשה להפקת אישורים למס שבח ולמס רכישה לתיק פתוח במסלול דירת מגורים מזכה פטורה. בנוסף עודכנה הבדיקה האוטומטית של מספר הימים שחלפו מיום המכירה במסלול הקיים היום מקדמה למס רכישה כך שלגבי עסקאות מיום 30.5.2018 יבדקו 60 יום במקום 90.

יובהר ויודגש כי את האישורים הנ"ל יש להנפיק רק לאחר קבלת טופס בקשה מלא וחתום כנדרש (מבקש האישור נדרש להצהיר בטופס על קיום התנאים כולל המצאת מסמכים במועד (ככל שנדרש) ובדיקת העמידה בתנאים לכלל הצדדים בעסקה על ידי המערכת הממוחשבת.

10.2 הפקת שוברים

במערכת הגביה שולבה הגבלה של הפקת שובר תשלום מקדמה למס שבח (כולל שובר מותנה). ככלל יהיה ניתן להפיק שובר מקדמה רק לאחר שיחלפו 30 יום מיום העסקה. יחד

¹² לעת עתה לא ניתן להפיק את השובר לפני שחלפו 30 ימים מיום העסקה, אך אפשרות זו תתווסף למערכת בתוך מספר ימים.



עם זאת במקרה שאחד הצדדים לעסקה ירצה להפיק את השובר לפני מועד זה הוא יצטרך לאשר על גבי טופס מספר 7152 בשם של הצדדים לעסקה כי אין בכוונתם להגיש בקשה להקטנת מקדמה לפי הוראות סעיף 15(ה)(1) לחוק לסכום הנמוך מהמקדמה כפי שנקבעה בהתאם לשובר שהוא עומד להפיק¹³. (לעניין זה אחד הצדדים לעסקה או מייצגו יוכל לאשר את האמור בטופס אף אם אין בידו יפוי כוח ספיציפי, אם מדובר בהוראה שנקבעה בהסכם בין הצדדים).

במקרה כאמור יש להקפיד על קבלת טופס 7152 בו אושר האמור בסעיף 3 לטופס ולסמן בהתאם במערכת.

עו"ד המייצג את המוכר יוכל לקבל שובר מקדמה רק אם יש בידו יפוי כוח מאת הרוכש או אם יצהיר כי על פי הוראות ההסכם בין הצדדים הוא הוסמך לקבל את אישור המקדמה בשם הרוכש.

בברכה,

רשות המסים בישראל

¹³ לעת עתה לא ניתן להפיק את השובר לפני שחלפו 30 ימים מיום העסקה, אך אפשרות זו תתווסף למערכת בתוך מספר ימים.