

הוראות ביצוע מס הכנסה בנושא סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין

לידיעתכם, רשות המסים פרסמה הוראות ביצוע מס הכנסה חדשות:

הוראת ביצוע מס הכנסה מספר 9/2021 בנושא: תחליף אישור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין לרוכשי דירות מגורים מקבלן.

הוראת ביצוע מס הכנסה מספר 8/2021 בנושא: סוגי אישורים, ערובות והקפאות חוב מס שבח במתן אישור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין.

רצ"ב לחוזר זה הוראות הביצוע המפורטות לעיונכם.

אין להזדקק לתוכן חוזר זה מבלי לקבל עצה מקצועית מתאימה שכן אין מטרת החוזר אלא להפנות את תשומת הלב לאמור בו.

במידה ודרושים לכם הסברים נוספים ו/או הדרכה כלשהי נשמח לעמוד לרשותכם.



לעדכונים שוטפים נוספים ניתן להתעדכן בדף הפייסבוק שלנו

בכבוד רב,

עמית, חלפון
רואי חשבון



כ"ז סיון תשפ"א
7 ביוני 2021

הוראת ביצוע מס הכנסה מספר 8/2021

הנדון: סוגי אישורים, ערובות והקפאות חוב מס שבח במתן אישור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין

1. רקע כללי

סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "**החוק**") קובע כי מכירת זכות במקרקעין שהרווח ממנה נתון לשומה על פי הפרק הראשון לחלק ב' לפקודה תהא פטורה ממס שבח. בנוסף קובע הסעיף כי הפטור לפי סעיף 50 יינתן לאדם שפקיד השומה אישר שהרווח מאותה מכירה נתון לשומה לפי הפרק הראשון לחלק ב' לפקודה (להלן: "**סעיף 50**").

בהתאם לתקנות מס שבח מקרקעין (אישור על ריווח, ממכירת זכות במקרקעין, הנתון לשומה לפי פקודת מס הכנסה), תשכ"ד-1963 המבקש פטור ממס לפי סעיף 50(א) לחוק לגבי מכירת זכות במקרקעין, יגיש לפקיד השומה בקשה לאישור.

סעיף 50 מאפשר לפקיד השומה להתנות את מתן האישור בתשלום מס ההכנסה או במתן ערובה שתניח את דעתו להבטחת תשלום המס¹. כמו כן, קיימת אפשרות לפקיד השומה בהתאם לשיקול דעתו להאריך את הקפאת החוב במערך מיסוי מקרקעין עד שניתן יהיה להחליט בבקשה לפטור, בהתאם לאמור בסעיף 3 להלן.

מתן אישור זה יאפשר רישום הזכויות על שם הרוכש ברשם המקרקעין שכן שומת מס השבח תשודר כשומה פטורה לפי סעיף 50 ומנהל מס שבח ינפיק אישורים לרישום הזכויות ברשם המקרקעין לצדדים בעסקה.

בעוד מועד אירוע המס לצורכי מס שבח אצל מוכר זכות במקרקעין הוא יום המכירה, בכפוף להוראות החוק, מועד ההכרה בהכנסה לצורכי מס הכנסה לנישום המדווח על הכנסותיו על פי סעיף 8א(ג) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן: "**הפקודה**") מתגבש כאשר הבניין ראוי לשימוש והיחידות נמכרו. לפיכך, פער הזמן הקיים בין מועד אירוע המס לצורכי מס שבח לבין מועד אירוע החיוב במס על ההכנסה יכול שיהיה קצר או ארוך, ואולם על פי רוב, מדובר במרווח זמן העולה על שנה. על כן, בהוראת ביצוע זו נקבעו הכללים וההנחיות כמפורט להלן.

¹ בעניין מתן ערובה ראו מכתבו של סמנכ"ל בכיר שומה וביקורת מיום 16 בפברואר 2010 בנושא: "הטיפול בערובה מכוח סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין" המופיע באתר הבית (חטיבת שומה וביקורת).



להלן סוגי האישורים הקיימים כיום, אשר פקיד השומה מנפיק בהתאם לסמכותו לפי סעיף 50:

1.1. אישור כללי.

1.2. אישור לפרויקט:

1.2.1. אישור לפרויקט לשנה אחת.

1.2.2. אישור לפרויקט לכל אורך חיי הפרויקט.

1.2.3. אישור לפרויקט בליווי בנקאי לכל אורך חיי הפרויקט.

1.3. אישור פרטני.

במטרה לפשט ולייעל את הטיפול באישור קבלת הפטור לפי סעיף 50 על ידי הפחתת מספר הפניות הפרטניות, הוחלט להקל בתנאים לקבלת אישורים, זאת באמצעות מתן אישור כללי ו/או אישור לפרויקט כך שמספר הקבלנים הפוטנציאליים לקבלת אישורים מראש יגדל. יובהר, כי בכל מקום בו מוזכר פקיד השומה, הכוונה לפקיד השומה או מי שהוסמך מטעמו לטפל בנושא אישור לפטור לפי סעיף 50.

הוראת ביצוע זו תתמקד במספר נושאים:

- פירוט התנאים בהם יש לעמוד על מנת לקבל אישור שאינו פרטני.
- קביעת גובה הערובה, שיש לגבות ממוכר הזכויות במקרקעין בעת מתן אישור לפי סעיף 50.
- מדיניות ההקפאות במערך מיסוי מקרקעין והארכתן במערך מס ההכנסה.
- הוראות כלליות לאישורים לפי סעיף 50.

יובהר כי הוראת ביצוע זו מחליפה את הוראת ביצוע 14/2003 ו-02/2010 לרבות עדכונים מיום 11/05/2011, 01/08/2011 ו-08/10/2013, ובאה כתוספת והבהרה לגבי הוראות ביצוע 17/90.

2. אופן הדיווח במיסוי מקרקעין על מכירת זכות במקרקעין שהרווח ממנה נתון לשומת מס הכנסה

הצהרה למנהל מיסוי מקרקעין על מכירת זכות במקרקעין שהרווח ממנה נתון לשומת מס הכנסה, מבוצעת באמצעות טופס 7000/ב. מכירה שהוצהרה שלא על גבי טופס זה, לא תשודר בשומת שבח כמפורט בסעיף 3 להלן.

במסגרת מילוי הטופס, נדרש הנישום המוכר לבחור באחת משלושת האפשרויות לאופן הבקשה לקבלת פטור לפי סעיף 50 כדלהלן:

- ברשותו אישור פקיד שומה כללי לשנת המכירה.
- ברשותו אישור פקיד שומה לפרויקט.
- אישור פרטני לנכס הנמכר יומצא לאחר הדיווח לפקיד השומה.



במידה ולנישום אישור כללי לשנת המכירה או אישור לפרויקט (לפי סוגיו) שניתן כבר על ידי פקיד השומה, תשודר שומת שבח בקוד 50 הפוטרת את הנישום מחיוב במס שבח.
במידה והנישום פונה לקבלת אישור פרטני לפקיד השומה כמפורט להלן בסעיף 6 (או שהנישום טרם קיבל אישור כללי או אישור לפרויקט) יש שתי אפשרויות לשידור שומת מס שבח כדלהלן:

2.1. סוג חישוב 555 - כאשר מדובר במכירת נכס בבניה.

2.2. סוג חישוב 554 - כאשר מדובר במכירת קרקע או נכס בנוי שבנייתו כבר הסתיימה.

כמו כן, במידה והנישום הוא קבלן שבונה פרויקט עליו להגיש למיסוי מקרקעין במקביל להגשת ההצהרה על מכירת הנכס הראשון בלבד שנמכר בפרויקט, טופס דיווח על בניית פרויקט חדש (להלן: "טופס 701").

3. מדיניות ההקפאות במערך מיסוי מקרקעין והארכתן במס הכנסה

לגבי נישום אשר מוכר זכות במקרקעין שהרווח ממנה נתון לשומת מס הכנסה, יש להבחין בין שני סוגי השומות ששודרו בשבח (כאמור לעיל בסעיף 2) כדלהלן:

3.1. שומת מס שבח חייבת במכירת נכס בבניה אשר שודרה בסוג חישוב 555-

מנהל מס שבח ישלח הודעת שומה לנישום והחוב יוקפא באופן אוטומטי לתקופה של שנים עשר חודשים.

לאחר עשרה חודשי הקפאה תצא הודעת תזכורת לנישום כי עליו להסדיר את קבלת אישור הפטור לפי סעיף 50 מול פקיד השומה.

בתום תקופת שנים עשר החודשים או במהלכם, עם הגיעו של הנישום למשרדי מס הכנסה יוכל פקיד השומה בהתאם לשיקול דעתו לקבוע כי:

3.1.1. יאושר פטור לפי סעיף 50 במסלולים השונים (אישור כללי/ אישור לפרויקט/ אישור פרטני).

3.1.2. תינתן הקפאה נוספת (דרך שאילתה 9050/100) במנות של עד שנים עשר חודשים ובתנאי שהוגש טופס 701.

יובהר, כי לא תתאפשר הקפאה מעבר למועד סיום הבנייה, כאשר מועד סיום הבנייה נקבע כשלושה חודשים לאחר מועד מסירת החזקה הצפוי על פי הסכם המכירה עליו הצהיר הנישום למנהל מיסוי מקרקעין. במקרה שהנישום מצהיר כי מועד מסירת החזקה הצפוי נדחה בשל עיכובים בהשלמת הפרויקט יש להפנותו למנהל מיסוי מקרקעין לתקן את ההצהרה, ורק לאחר תיקון התאריך על ידי מנהל מיסוי מקרקעין יוכל פקיד השומה להאריך את ההקפאה.

3.1.3. לא תינתן הארכה נוספת של ההקפאה.



3.2. שומת מס שבח חייבת במכירת קרקע או נכס בנוי בבניין שבנייתו הסתיימה אשר שודרה

בסוג חישוב 554-

מנהל מס שבח ישלח הודעת שומה לנישום והחוב יוקפא באופן אוטומטי לתקופה של שלושה חודשים. לאחר שני חודשי הקפאה תצא הודעת תזכורת לנישום כי עליו להסדיר את קבלת אישור הפטור לפי סעיף 50 מול פקיד השומה.

בתום תקופת שלושת החודשים או במהלכם, עם הגיעו של הנישום למשרדי מס הכנסה יוכל פקיד השומה בהתאם לשיקול דעתו לאשר פטור לפי סעיף 50.

בנסיבות חריגות בלבד, אם פקיד השומה שוכנע כי יש לתת הקפאה, תינתן הקפאה נוספת (דרך שאילתה 9050/100) במנות של עד חודשיים בלבד.

3.3. יוער, כי במידה ולפני מועד המכירה קיים כבר לנישום אישור כללי או אישור לפרויקט (לפי סוגיו) הרי ששומת השבח תשודר בקוד 50 הפוטרת את הנישום מחיוב במס שבח ללא צורך בהקפאות כאמור לעיל.

בתום תקופת ההקפאה משלא הוסדר אישור לפי סעיף 50 יהפוך החוב לבר גביה במיסוי מקרקעין.

4. אישור כללי לשנת מס

אישור כללי לשנת מס מאפשר לתת לחברה בלבד אישור לפי סעיף 50 לכל המכירות של דירות מגורים ונכסי מקרקעין המהווים מלאי עסקי (למעט קרקעות כמצוין בהמשך), במהלך שנת המס נשוא הבקשה.

אישור זה יהיה **בתוקף לשנת מס אחת**, כהגדרתה בסעיף 1 לפקודה, בהתאם לבקשת החברה. אישור כאמור יינתן לחברה אשר הגישה בקשה לפקיד השומה בו מתנהל תיק החברה, באמצעות [טופס מספר 7016 – "בקשה לאישור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין – אישור כללי"](#), ומתקיימים לגביה כל התנאים המצטברים הבאים:

4.1. החברה הינה חברה תושבת ישראל ואינה חברה משפחתית כהגדרתה בפקודה.

4.2. החברה הינה קבלן רשום אצל רשם הקבלנים במשרד השיכון. במקרה שהחברה אינה רשומה כקבלן ברשם הקבלנים, עליה לצרף רישיון בר תוקף מרשם הקבלנים במשרד השיכון של קבלן הביצוע הראשי **לגבי כל אחד מהפרויקטים שבבעלותה**. כאשר הגדרת קבלן ראשי הינה בהתאם לתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה) תשמ"ח-1998.

4.3. האישור מותנה בהגשת בקשה לפקיד השומה הכוללת הצהרה בכתב כי:

4.3.1. המכירות יהיו נתונות לשומת מס הכנסה כמכירת מלאי עסקי.

4.3.2. במסגרת הדו"ח השנתי לשנת המס בה יבוצעו המכירות, יוגש דיווח שנתי לפקיד

השומה על כל המכירות של המלאי העסקי שקיבלו פטור ממס שבח מכוח אישור כללי

בשנת המס.



- 4.3.3.** החברה לא תעשה שימוש באישור בגין מכירות של רכוש קבוע שברשותה.
- 4.4.** החברה הגישה על פי חובתה ובהתאם להוראות הפקודה, את כל דוחותיה לצורכי מס לגבי כל שנות המס אשר קדמו לשנת המס הנדונה, ושילמה את המס בגין הדוחות שהגישה.
- 4.5.** בשלוש השנים אשר קדמו למועד הגשת הבקשה, ספרי החברה היו קבילים.
- 4.6.** לחברה אין חובות מס הכנסה, מס שבח, מס רכישה, חובות ניכויים ומע"מ למעט חובות שבהסדר.
- 4.7.** החברה הגישה את כל דוחות הניכויים הנדרשים ממנה על פי הפקודה ושילמה את כל סכומי המס כאמור באותם דוחות.
- 4.8.** כנגד החברה או כנגד מנהליה לא נפתח תיק חקר שעניינו עבירות מס, שלדעת פקיד השומה יש בהם כדי למנוע מתן אישור כאמור.
- 4.9.** החברה הגישה את כל דיווחי המקדמות להם נדרשה ושילמה את כל הסכומים שנדרשו ממנה.
- 4.10.** החברה אינה בהליכי חדלות פירעון או פירוק שלדעת פקיד השומה יש בהם כדי למנוע מתן האישור.
- 4.11.** החברה פועלת ומדווחת על הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין, מזה שלוש שנות מס רצופות הקודמות לשנת המס בה הוגשה הבקשה לאישור ואשר לגביה מתייחס האישור.
- 4.12.** הוגש טופס 701 לכל אחד מהפרויקטים שהיו בבעלותה בשלוש השנים שקדמו לשנת המס בה הוגשה הבקשה, וגם לפרויקטים החדשים עד ליום הבקשה לאישור.
- 4.13.** במסגרת הדיווח השנתי לפקיד השומה בכל אחת משלוש השנים שקדמו לשנת המס בה הוגשה הבקשה לאישור, הוגש טופס דיווח על סיום בניית פרויקט (להלן: "טופס 702"), בכל אחד מהפרויקטים שהחברה סיימה.
- 4.14.** מחזור המכירות של החברה מפעילות בניה, הוא **לפחות 53.8 מיליון ש"ח**, ב-24 החודשים אשר קדמו לתחילת שנת המס בה הוגשה הבקשה ואשר לגביה מתייחס האישור. הסכום כאמור יתואם בהתאם לשיעור עליית **מדד מחירי דירות בבעלות הדיירים**, כפי שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לפי **מדד בסיס פברואר 2021 (443.1)**.
- 4.15.** סך היקף עלויות הבנייה של החברה הוא **לפחות 15 מיליון ₪**, ב-36 חודשים אשר קדמו לתחילת שנת המס בה הוגשה הבקשה ואשר לגביה מתייחס האישור. הסכום כאמור יתואם בהתאם לשיעור עליית **מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים** כפי שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לפי **מדד בסיס אפריל 2021 (117.5)**.

הערות

- אם הוגשה בקשה לקבלת אישור כללי **לחברה בת** (מעל 50% מהזכויות בה מוחזקות על ידי חברת האם) במהלך שלוש שנות המס בהן החלה לפעול לראשונה, אזי יבדקו תנאי סעיפים



4.1 עד 4.15 אשר צוינו לעיל במישור חברת האם, והחל מהשנה השנייה ייבדקו בנוסף תנאי סעיפים 4.1 עד 4.13 גם במישור חברת הבת המבקשת את הבקשה בהתאם לאורך שנות פעילותה בהתאמה.

- פקיד השומה יכול לבטל את האישור לפני תום התקופה בהתאם לשיקול דעתו.
- האישור הכללי אינו כולל מכירות של זכויות מקרקעין שהן קרקעות הנמכרות על ידי החברה (סוג חישוב 554), ובעת מכירת קרקע, על החברה לפנות בבקשה לאישור פרטני.
- בגין כל שנת מס יש צורך בהגשת בקשה חדשה לקבלת אישור כללי לצורך בדיקת העמידה בתנאים על ידי פקיד השומה כאמור בהוראת ביצוע זו.

דרישת ערובה באישור כללי

ככלל, אישור כללי לא יותנה בהמצאת ערובה למעט מקרים חריגים בהתאם לשיקול דעת פקיד השומה.

5. אישור לפרויקט

להלן סוגי האישורים לפרויקט:

- אישור לפרויקט לשנה אחת
- אישור לפרויקט לכל אורך חיי הפרויקט
- אישור לפרויקט בליווי בנקאי

5.1. אישור לפרויקט לשנה אחת

אישור לפרויקט לשנה אחת מאפשר לתת לנישום שהינו חברה (לרבות חברה משפחתית) או יחיד, אישור לפי סעיף 50 לכל המכירות (למעט הקרקע) בפרויקט ספציפי אחד, **במהלך שנת מס אחת** נשוא הבקשה.

"פרויקט" לעניין זה יוגדר כבניין לרבות מספר בניינים אשר נבנים באותה תקופה ובאותו אתר, כחטיבה אחת וכיחידה תכנונית אחת.

אישור זה יינתן לנישום אשר הגיש בקשה לפקיד השומה בו מתנהל תיק הנישום, באמצעות [טופס מספר 7017-ב – "בקשה לאישור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין – אישור לפרויקט](#)

[לשנה אחת](#)", ומתקיימים לגביו כל התנאים המצטברים הבאים:

5.1.1. הנישום הנו תושב ישראל.

5.1.2. תנאי סעיפים 4.2 עד 4.13 אשר פורטו באישור כללי שנתי כאמור לעיל, בשינויים המתחייבים במקרה של נישום יחיד.



5.1.3. יובהר כי לגבי האמור בסעיף 4.2 לעיל, במקרה והנישום אינו קבלן רשום ברשם הקבלנים, עליו לצרף רישיון בר תוקף של קבלן הביצוע הראשי בגין הפרויקט הספציפי בלבד שבגיניו התבקש האישור.

5.1.4. מחזור המכירות של הנישום מפעילות בניה, הוא **לפחות 17.9 מיליון ש"ח** ב-24 החודשים שקדמו לתחילת שנת המס בה הוגשה הבקשה. הסכום כאמור יתואם בהתאם לשיעור עליית **מדד מחירי דירות בבעלות הדיירים**, כפי שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לפי **מדד בסיס פברואר 2021 (443.1)**.

5.1.5. סך היקף עלויות הבנייה של הנישום הוא **לפחות 8.1 מיליון ₪**, ב-36 חודשים שקדמו לתחילת שנת המס בה הוגשה הבקשה ואשר לגביה מתייחס האישור. הסכום כאמור יתואם בהתאם לשיעור עליית **מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים** כפי שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לפי **מדד בסיס אפריל 2021 (117.5)**.

הערות

- אישור לפרויקט לשנה אחת יינתן לנישום בשנה הראשונה ו/או השנה השנייה להקמת הפרויקט ועל סמך שיקול דעתו של פקיד השומה, ובתנאי שלא נמכרו במצטבר יותר מ-50% יחידות בפרויקט. בכל מקרה, האישור לא יינתן בשנת המס בה תדווח ההכנסה בגין הפרויקט.
- אם הוגשה בקשה לקבלת אישור לפרויקט **לחברה בת** (מעל 50% מהזכויות בה מוחזקות על ידי חברת האם) במהלך השנה הראשונה ו/או השנה השנייה לשנות המס בהן החלה לפעול לראשונה, אזי יבדקו תנאי סעיפים 5.1.1 עד 5.1.5 אשר צוינו לעיל במישור חברת האם ובכפוף לכך שלא נמכרו במצטבר יותר מ-50% יחידות בפרויקט, והחל מהשנה השנייה ייבדקו בנוסף גם במישור חברת הבת המבקשת את הבקשה, תנאי סעיפים 5.1.1 עד 5.1.3 כאמור לעיל בהתאם לאורך שנות פעילותה בהתאמה.

דרישת ערובה באישור לפרויקט לשנה אחת

אישור לפרויקט לשנה אחת לא יותנה בהמצאת ערובה למעט מקרים חריגים בהתאם לשיקול דעת פקיד השומה, לדוגמא ככל שקיימת סבירות שבאותה השנה כמות המכירות המצטברת של היחידות בפרויקט יהיה מעל 50%.



5.2. אישור לפרויקט לכל אורך חיי הפרויקט

אישור לפרויקט לכל אורך חיי הפרויקט מאפשר לתת לנישום שהינו חברה (לרבות חברה משפחתית) או יחיד, אישור לפי סעיף 50 לכל המכירות (למעט הקרקע) בפרויקט ספציפי אחד, במהלך כל תקופת בנית הפרויקט נשוא הבקשה. "פרויקט" לעניין זה יוגדר כבניין לרבות מספר בניינים אשר נבנים באותה תקופה ובאותו אתר, כחטיבה אחת וכיחידה תכנונית אחת.

אישור זה יינתן לנישום אשר הגיש בקשה לפקיד השומה בו מתנהל תיק הנישום, באמצעות [טופס מספר 7017 – "בקשה לאישור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין – אישור לפרויקט לכל אורך חיי הפרויקט"](#), ומתקיימים לגביו כל התנאים המצטברים הבאים:

5.2.1. הנישום הנו תושב ישראל.

5.2.2. תנאי סעיפים 4.2 עד 4.13 אשר פורטו באישור כללי שנתי כאמור לעיל בהתאם לאורך שנות פעילות הנישום כקבלן בהתאמה (במקרה של פחות משלוש שנות פעילות כקבלן), ובשינויים המתחייבים במקרה של נישום יחיד.

5.2.3. יובהר כי לגבי האמור בסעיף 4.2 לעיל, במקרה והנישום אינו קבלן רשום ברשם הקבלנים, עליו לצרף רישיון בר תוקף של קבלן הביצוע הראשי בגין הפרויקט הספציפי בלבד שבגינו התבקש האישור.

הערה

ככלל, אישור לפרויקט לכל אורך חיי הפרויקט יכול להינתן עד תום שנת המס של מועד סיום בניית הפרויקט וקבלת טופס 4. ניתן לחדש את האישור לכל היותר עד שלוש שנים ממועד סיום הבניה למקרה שיש נכסים שטרם נמכרו בפרויקט.

דרישת ערובה באישור לפרויקט לכל אורך חיי הפרויקט

באישור לפרויקט לכל אורך חיי הפרויקט תידרש ערובה בגובה של 1.5% משווי מחזור המכירות המשוער של הפרויקט לפני מע"מ, ובמקרה של יחיד ו/או חברה משפחתית, גובה הערובה הינו 3% ממחזור המכירות המשוער של הפרויקט לפני מע"מ.

במקרים בהם שוכנע פקיד השומה שחבות מס ההכנסה הצפויה של הנישום מהפרויקט נמוכה מגובה הערובה האמורה, תקבע לנישום ערובה נמוכה בהתאם לחבות המס הצפויה מהפרויקט, למשל כאשר קיימים הפסדים צבורים או צפויים לנישום.

כאשר נדרש אישור לפרויקט לכל אורך חיי הפרויקט בשנה בה יש לדווח על ההכנסה מהפרויקט, בגין המכירות מהפרויקט (גם אלו שהיו בשנים שלפני), יש לדרוש מהנישום תשלום



של מלוא המקדמה בשל חבות המס הצפויה מהמכירות אשר בוצעו עד ליום מתן האישור. בנוסף יש לקבוע מקדמות שוטפות בגין המכירות אשר יהיו באותה שנה.

5.3. אישור לפרויקט בליווי בנקאי סגור לכל אורך חיי הליווי

5.3.1. הגדרות:

"פרויקט" - יוגדר כבניין לרבות מספר בניינים אשר נבנים באותו אתר, בין בשלב אחד ובין במספר שלבים, ובאותה מסגרת של הסכם ליווי בנקאי סגור.

"חוק ערבות המכר" - חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974.

"חוק הפיקוח על הביטוח" - חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981.

"הסכם ליווי בנקאי סגור" - משמעו, הסכם להעמדת "ליווי פיננסי" כהגדרת המונח בחוק ערבות המכר.

"תקופת האישור לפרויקט בליווי בנקאי" - תקופת האישור הינה מיום כניסת הליווי לתוקף ועד תאריך סיום הליווי.

"תאגיד מלווה" - כהגדרתו בחוק ערבות המכר, דהיינו תאגיד בנקאי או מבטח (כהגדרתו בחוק הפיקוח על הביטוח), לפי העניין, הנותן ליווי פיננסי.

יודגש, שהוראת חוזר זה אינה מתייחסת למבטח שהינו תאגיד חוץ שקיבל רישיון מבטח חוץ לפי סעיף 15(א)(1) לחוק הפיקוח על הביטוח.

"סיום הליווי" - סיום בניית הפרויקט וקבלת טופס 4, ולאחר קיום מלוא החובות וההתחייבויות של החברה כלפי התאגיד המלווה בגין ובקשר עם הפרויקט, לרבות פירעון מלוא האשראי בגין הפרויקט (מכל מין וסוג) ובכלל זה ביטולן של כל הערבויות על פי חוק ערבות המכר וביטול מסגרות האשראי בקשר עם הפרויקט.

5.3.2. הוראות:

אישור לפרויקט בליווי בנקאי סגור, מאפשר לתת לנישום **שהינו חברה (לרבות חברה משפחתית) או יחיד** אישור לפי סעיף 50 לכל המכירות בפרויקט ספציפי אחד כהגדרתו כאמור לעיל נשוא הבקשה.

אישור זה יינתן לנישום אשר הגיש בקשה לפקיד השומה בו מתנהל תיק הנישום, באמצעות [טופס מספר 7017-א – "בקשה לאישור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין"](#)

– אישור לפרויקט בליווי בנקאי ובצרוף דו"ח "אפס" אשר הוגש לתאגיד מלווה לצורך קבלת הליווי הבנקאי בפרויקט, ומתקיימים לגביו כל התנאים הבאים:

5.3.2.1. הנישום הנו תושב ישראל.



5.3.2.2. תנאי סעיפים 4.2 עד 4.13 אשר פורטו באישור כללי שנתי כאמור לעיל בהתאם לאורך שנות פעילות הנישום כקבלן בהתאמה (במקרה של פחות משלוש שנות פעילות כקבלן), ובשינויים המתחייבים במקרה של נישום יחיד.

5.3.2.3. יובהר כי לגבי האמור בסעיף 4.2 לעיל, במקרה והנישום אינו קבלן רשום ברשם הקבלנים, עליו לצרף רישיון בר תוקף של הקבלן הביצוע הראשי בגין הפרויקט הספציפי בלבד שבגינו התבקש האישור.

5.3.3. דרישת ערובה באישור לפרויקט בליווי בנקאי סגור

באישור לפרויקט בליווי בנקאי תידרש המצאת ערובה בהתאם לאחת משתי החלופות הבאות:

5.3.3.1. ערובה כאמור בסעיף 5.2 לעיל באישור לפרויקט לכל אורך חיי הפרויקט. כאשר במקרה של ערובה במזומן רשאי פקיד השומה לאפשר את תשלום הערובה בפריסה לתשלומים וזאת עד לתום שנת המס שלפני שנת המס בה תדווח ההכנסה בגין הפרויקט.

יובהר כי בשל ההכנסה נשוא הפרויקט שבשלה שילם הנישום את מלוא הערובה בפועל, לא ישולמו מקדמות ותשלום הערובה לא יוחזר ויחשב כתשלום על חשבון המס מהפרויקט.

5.3.3.2. המצאת כתב הוראות בלתי חוזרות של הנישום לתאגיד המלווה החתום על ידי הנישום באמצעות [טופס מספר 7501](#), והמצאת אישור התאגיד המלווה על קבלת ההוראות הבלתי חוזרות באמצעות [טופס מספר 7502](#) (להלן: "כתב הוראות בלתי חוזרות").

כתב ההוראות הבלתי חוזרות קובע שתאגיד מלווה לא יעביר לנישום את "**הסכום הקובע**"² מ"העודפים"³ אשר נותרו מח-ן הליווי עד לקבלת אישור פקיד השומה לכך.

• **הקטנת "הסכום הקובע"** - בתקופת הסכם הליווי רשאי הנישום לפנות לפקיד השומה באמצעות [טופס מספר 7503](#) להקטנת "הסכום הקובע" הקבוע בכתב ההוראות הבלתי חוזרות על בסיס דו"ח אפס מעודכן. השתכנע פקיד השומה שאכן יש להקטין את הסכום הקובע, אזי ימציא אישור, באמצעות הנישום, על הסכמתו להקטנת הסכום הקובע.

² הסכום הקובע כהגדרתו על פי כתב ההוראות הבלתי חוזרות, משמעו סכום השווה לשיעור של 13% (ובמקרה של יחיד ו/או חברה משפחתית 26%) מהרווח הצפוי בפרויקט על פי דו"ח האפס הראשון אשר הוגש ל תאגיד מלווה ועל בסיסו נחתם הסכם הליווי.

³ העודפים מוגדרים בטופס מס' 7501 כאשר ההגדרה אינה כוללת את ההון העצמי של הנישום בחשבון הפרויקט.



- **ביטול "הסכום הקובע" - בסיום הליווי, ימציא הנישום לפקיד השומה את דו"ח האפס האחרון של המפקח אשר מונה על הפרויקט מטעם התאגיד המלווה וטופס 702.** לאחר תשלום מלוא המס המתחייב, ימציא פקיד השומה בטופס 7503 לתאגיד המלווה אישור, באמצעות הנישום, על הסכמתו לביטול ההוראה הבלתי חוזרת דהיינו הקטנת הסכום הקובע לאפס וביטולו.
 - **יובהר, כי אישור רשות המסים לביטול ההוראה הבלתי חוזרת כאמור לעיל, יותנה בתשלום מלוא המס בגין הרווחים מהפרויקט.**
 - **לצורך בחינת ביטול הסכום הקובע כאמור, במקרה שהליווי מסתיים בשנת מס שלאחר שנת המס בה חייב הנישום בדיווח על הכנסותיו לפקיד השומה, יש לבחון את יתרת חבות מס הכנסה בגין הפרויקט לשנת המס שבה מסתיים הליווי, ובכפוף למס ששולם בשנת הדיווח.** במקרה שהליווי מסתיים באותה שנת מס בה הנישום חייב בדיווח כאמור, יש לדרוש מהנישום תשלום מלוא המקדמה בשל חבות המס הצפויה מהמכירות של הפרויקט עד ליום סיום הליווי.
 - **העברת הסכום הקובע לפקיד השומה - נתנה אפשרות שהתאגיד המלווה יעביר את הסכום הקובע לפקיד השומה בכל מועד שימצא לנכון, במקרה זה יש לפעול כדלהלן:**
 1. מחלקת הגביה תנפיק שובר תשלום לנישום בגובה הסכום הקובע.
 2. רכז החוליה בפקיד השומה יאשר לנישום אישור לביטול הסכום הקובע באמצעות טופס 7503 לאחר המצאת שובר תשלום. בכפוף לתשלום השובר ובציון מספרו.
- יודגש כי, כאשר הפרויקט הינו במספר שלבים והליווי אינו לכל השלבים, והתחזית שהעודפים בחשבון הליווי יהיו נמוכים מהסכום הקובע בתום שלב הליווי, אזי על הנישום לפנות לגובה הראשי במשרד פקיד השומה לצורך המצאת ערובה אשר תתאים בנסיבות העניין.
- 5.3.3.3. יודגש, כי במקרים שלנישום יש אישור שנתי כללי בשנת המס שבה מתבקש האישור לפרויקט בליווי בנקאי ובשלוש השנים שקדמו לשנת מס זו, לא ידרש הנישום להמצאת ערובה.**
- 5.3.4. באישור פרויקט בליווי בנקאי על הנישום להודיע לפקיד השומה על סיום ו/או ביטול הליווי.**



5.3.5. במקרים בהם ניהול חשבון הליווי הבנקאי מבוצע על ידי תאגיד אשר אינו עונה להגדרת תאגיד מלווה, כאמור לעיל, אך עדיין המצאת הערבות הבנקאית או פוליסת הביטוח ניתנות על ידי תאגיד מלווה בהתאם להוראות חוק ערבות המכר, וכן התאגיד המלווה מפקח על ניהול חשבון הליווי הבנקאי. האישור לפרויקט בליווי בנקאי יינתן רק במידה ועל ההוראות הבלתי חוזרות (טופס 7501 ו-7502) יחתמו גם התאגיד המלווה וגם התאגיד שמנהל את חשבון הליווי הבנקאי, וזאת על מנת להבטיח את תשלום המס באמצעות הטלת מגבלה על משיכת הכספים בגובה הסכום הקובע מחשבון הליווי שתהיה באחריות התאגיד המנהל והתאגיד המלווה.

6. אישור פרטני

נישום אשר לא קיבל אישור כללי ו/או אישור לפרויקט לסוגיו השונים (להלן: "**אישור מראש**"), יגיש לפקיד השומה בקשה לאישור פרטני לפי סעיף 50 לחוק באמצעות [טופס מספר 5340](#), בגין כל מכירת זכות במקרקעין באופן ספציפי. הוראת ביצוע 17/90 מיום 25.5.1990 בנושא אישור לצורך סעיף 50, מתייחסת גם למתן אישור פרטני ולמקרה שחברה קבלנית נמצאת בהליכי חדלות פירעון. **אישור זה יינתן לנישום אשר סילק את כל חובותיו, והגיש את כל דוחותיו לצורכי מס בהם הוא חייב ובהתאם להוראות הפקודה, לגבי כל שנות המס שקדמו לשנת המס הנדונה.** במקרה שמדובר בנישום שהוא קבלן שהקים את הפרויקט יש לבדוק שהוגש דיווח על הפרויקט למיסוי מקרקעין בטופס מספר 701.

דרישת ערובה באישור פרטני

- 6.1.** באישור פרטני כאשר ההכנסה בגין היחידה דווחה ושולם המס בגינה- לא תידרש ערובה בעת מתן האישור.
- 6.2.** כאשר ההכנסה בגין היחידה טרם דווחה אולם תתחייב במס הכנסה בשנה שבה נדרש האישור, יש לדרוש מהמבקש תשלום מלוא המקדמה בשל חבות המס הנובעת ממכירת היחידה.
- 6.3.** בכל שאר המקרים תידרש ערובה בגובה של 3% ממחיר המכירה של היחידה לפני מע"מ, ובמקרה של יחיד ו/או חברה משפחתית גובה הערובה הינו 6% ממחיר המכירה של היחידה לפני מע"מ. במקרים בהם שוכנע פקיד השומה שחבות מס הכנסה הצפויה של הנישום ממכירת היחידה נמוכה מגובה הערובה האמורה תקבע לנישום ערובה נמוכה בהתאם לחבות מס הכנסה הצפויה מהמכירה.



7. שותפויות

בעסקאות מקרקעין שמבוצעות במסגרת שותפות קיים שוני באופן הדיווח במיסוי מקרקעין אם השותפות רשומה או לא. מבחינת מיסוי מקרקעין שותפות רשומה הינה ישות ברת מיסוי ועל כן העסקה מדווחת על שם השותפות עצמה. ובשותפות שאינה רשומה העסקה מדווחת במיסוי מקרקעין הינה על שם כל אחד מהשותפים לפי חלקו בשותפות והשותפים עצמם הם הבעלים על נכסי המקרקעין. לצורך מתן אישור טופס 50 יש לפעול כדלהלן:

7.1. כאשר הפרויקט/עסקה מתנהל במסגרת שותפות רשומה על כל שותף בשותפות להגיש בנפרד בקשה לפקיד השומה בו מתנהל תיק השותף לקבלת אישור (כללי, פרויקט ופרטני). **ולגבי כל שותף** בשותפות ייבדק כי הוא עומד בכל התנאים המאפשרים קבלת אישור (כולל בחינת דרישת ערובה לפי חלקו) ורק במקרה זה יינתן **אישור ידני** לכל שותף בנפרד, אשר יועבר למיסוי מקרקעין על ידי הנישומים על מנת לקבל את הפטור הממוחשב בעסקת המקרקעין על שם השותפות הרשומה.

יובהר, כי מיסוי מקרקעין בודק את הפטור של השותפים בשותפות הרשומה לגבי כל עסקה ועסקה, ובעת הדיווח על העסקה, על השותפות הרשומה להגיש למיסוי מקרקעין את האישורים שנתנו לכל שותף לפי חלקו. על כן, אם לדוגמא לכל אחד מהשותפים ניתן אישור לכל אורך חיי הפרויקט, אז לכל עסקה יצורפו העתק מאישורי הפרויקטים הידניים שנתנו לשותפים. אך אם לדוגמא לאחד השותפים יש אישור כללי לשנת מס מסוימת, אז בכל שנה השותפות הרשומה תמציא למיסוי מקרקעין את האישור הכללי של אותו שותף ואת שאר האישורים ברי התוקף של שאר השותפים.

במקרה שלאחד השותפים לא ניתן אישור לפי סעיף 50 הרי שהשותפות הרשומה לא תוכל לקבל פטור על השבח.

כמו כן, **יודגש** כי במקרה ומבוטל אישור ידני שניתן לשותף יש לעדכן את מיסוי מקרקעין בביטולו.

7.2. כאשר הפרויקט/עסקה בוצע במסגרת שותפות שאינה רשומה, הרי שהעסקה מדווחת על שם כל שותף לפי חלקו, ולכן במקרה זה יהיה ניתן לתת אישור באמצעות שאילתה 9050 לפי הדיווח של כל אחד מהשותפים בנפרד ללא צורך במתן אישור ידני.

7.3. יובהר, כי על מנת לקבל אישור לפרויקט בליווי בנקאי לכל אחד מהשותפים, יש לקבל הוראה בלתי חוזרת חתומה על ידי השותפות.



8. הוראות כלליות לאישורים

8.1. אישור מראש יינתן אך ורק לנישום שהוא קבלן בניה הבונה למלאי עסקי, ומדווח על הכנסותיו ממכירות בהתאם לסעיף 8א(ג) לפקודה. לעניין זה, מלאי עסקי, כל אחד מאלה:

8.1.1. דירות מגורים לרבות שטחי חניה, חדר חשמל בבניין שכולו דירות מגורים ומחסנים הצמודים לאותן דירות.

8.1.2. שטחי מסחר לרבות משרדים למכירה אשר נמכרו תוך 3 שנים מיום סיום בנייתם. יודגש כי שטחי מסחר אשר נמכרו לאחר שלוש שנים או יותר מיום סיום בנייתם יינתן לגביהם אישור פרטני בלבד.

8.2. אישור לפרויקט יינתן אך ורק אם הנישום המציא למנהל מיסוי מקרקעין טופס 701 והנתונים נקלטו במערכת הממוכנת.

8.3. עסקאות בין צדדים קשורים המוגדרים כמי שיש להם יחסים מיוחדים עם המוכר לרבות קרוב כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה או כהגדרתו בסעיף 76(ד) לפקודה, יאושרו באופן פרטני בלבד.

8.4. שלילת "אישור מראש" שלילת אישור יכול שתיעשה בכל עת במהלך השנה על ידי פקיד השומה, כאשר סבור הוא שיש לעשות כך. שלילת אישור כאמור תיעשה לאחר שפקיד השומה נוכח, כי לא מתקיימים עוד התנאים למתן האישור כאמור בהוראת ביצוע זו, ולאחר שנערך בירור עובדתי מול הנישום.

שלילת האישור תצא בכתב, מנומקת על ידי פקיד השומה ותדווח במערכת שאילתה 9050. נשלל "אישור מראש" כאמור לעיל, יעדכן פקיד השומה את הממונה האזורי למיסוי מקרקעין, ויוציא הודעה בהתאם לנישום כי לגבי עסקאות מיום השלילה ואילך נדרש לקבל אישור פרטני.

8.5. הליכי חדלות פירעון- במקרים בהם החלו לגבי הנישום, שקיבל אישור מראש, הליכי חדלות פירעון ישקול פקיד השומה האם יש מקום לבטל את האישור שניתן. במקרה בו יחליט פקיד השומה לבטל את האישור תיבדק כל פנייה של הנישום במסגרת אישור פרטני כמוסבר בסעיף 6 להלן.

8.6. תעודות- יונפקו תעודות לקבלנים אשר יהוו אסמכתא לאישור מראש.

8.7. האישורים (כללי, פרויקט ופרטני) ישודרו באמצעות שאילתה 9050 למעט אישור לשותף בשותפות רשומה כאמור בסעיף 7 לעיל.

8.8. הטפסים המפורטים להלן הנדרשים במתן אישור לפי סעיף 50, עודכנו בהתאם לאמור בהוראת ביצוע זו. רשימת הטפסים הינה: 7016, 7017, 7017-א, 7017-ב, 7501, 7502, 7503.

בברכה,

רשות המסים בישראל



כ"ז סיון תשפ"א
7 ביוני 2021

הוראת ביצוע מס הכנסה מספר 9/2021

הנדון: תחליף אישור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין לרוכשי דירות מגורים מקבלן

1. כללי

1.1. **רקע-** סעיף 16(א)(2) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "**החוק**") קובע כי מכירת זכות במקרקעין לא תירשם בפנקס המקרקעין, אלא אם כן המנהל אישר שהיא פטורה ממס או ששולם המס על פי שומת המנהל או אם ניתנה ערבות כמפורט בסעיף.

עסקאות מקרקעין של קבלנים, אשר הרווח מאותן מכירות נתון לשומה על פי הפרק הראשון לחלק ב' לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן: "**הפקודה**"), פטורות ממס שבח לפי סעיף 50 לחוק, בכפוף לקבלת אישור מפקיד השומה לפי הוראות סעיף 50(ב) לחוק. לאור האמור, רק לאחר קבלת אישור מפקיד השומה שהרווח ממכירת זכות במקרקעין נתון לשומה לפי הפרק הראשון לחלק ב' לפקודה, מנהל מיסוי מקרקעין יכול לתת אישור לעניין מס שבח לרישום הזכויות בפנקסי המקרקעין (טאבו) מכוח היותן פטורות ממס שבח לפי סעיף 50 לחוק (להלן: "**אישור לרשם המקרקעין**").

במקרים בהם הקבלן לא פנה ו/או לא קיבל מפקיד השומה אישור לפי סעיף 50 לחוק, מנהל מיסוי מקרקעין לא ינפיק אישור לרשם המקרקעין וכתוצאה מכך נמנעת מהרוכשים האפשרות לקבל אישורי מס שבח לצורך רישום זכויותיהם ברשם המקרקעין.

במטרה להקל על רוכשי דירות מגורים בקבלת אישור כאמור, פורסמה הנחיה של נציבות מס הכנסה ומיסוי מקרקעין מיום 31/3/2003 בנושא "גביית חובות מס מרוכשי דירות מקבלן – סעיף 50 לחוק מס שבח מקרקעין" ועדכונה מיום 4/11/2003 (שבהמשך בוטלה ראה לעניין זה סעיף 1.3 להלן). הנחיה זו קבעה באילו מקרים יינתן מפקיד השומה אישור לפי סעיף 50 לחוק לרוכשי דירות מגורים מקבלן (להלן: "**תחליף אישור לסעיף 50**").



הבקשה לתחליף אישור לסעיף 50 תוגש על גבי טופס 7505 – "הצהרת רוכש דירת מגורים". אישור הבקשה יהא באופן ידני על גבי הטופס.

1.2. שינויי חקיקה- ביום 31/3/2011 נכנס לתוקף תיקון מספר 70 לחוק שבמסגרתו נוספו

סעיפים 15(ב) עד (ה) לחוק, שעניינם תשלום מקדמה על ידי רוכש זכות במקרקעין על חשבון מס שבח שהמוכר חייב בו. מטרת התיקון היתה, בין היתר, להבטיח לרוכש זכות במקרקעין קבלת אישור מס שבח לרישום זכויותיו בפנקסי המקרקעין בזמן קצר ובמנותק מהליכי השומה במיסוי מקרקעין ותשלום מס שבח על ידי המוכר.

תיקון 70 חל עד ליום 31/5/2014 ולגבי מכירות שיתבצעו מיום 1/6/2014 ואילך, נחקק תיקון 78 לחוק אשר במסגרתו הוספו הוראות חדשות ותוקנו הוראות קיימות אך נשמרו היתרונות שנוצרו בהחלת הסדר תשלום המקדמה על ידי הרוכש לפי תיקון 70.

לעניין הוראה זו, עיקר השינוי בתיקון 78 לגבי מועד תשלום המקדמה ברכישה מקבלן לפי סעיף 15(ג1) לחוק, הינו כי החובה להעברת המקדמה למיסוי מקרקעין, על ידי הרוכש, תחול בהתקיים המאחר מבין אלה:

- לאחר ששולמו למוכר 80% מהתמורה
- במועד מסירת ההצהרה לפי סעיף 73(ג) לחוק

1.3. לאור שינויי החקיקה כאמור לעיל, הוראת ביצוע זו מחליפה את ההנחיה בעניין "גביית

חובות מס מרוכשי דירות מקבלן – סעיף 50 לחוק מס שבח מקרקעין" מיום 31 במרץ 2003 ועדכונה מיום 4 בנובמבר 2003.

2. המקרים בהם ניתן לאשר בקשה לקבלת תחליף אישור לסעיף 50 מפקיד השומה

מתן אישור כאמור בכפוף להנחיות בסעיף 3 להלן, יינתן על ידי פקיד השומה למי שרכש במישרין דירת מגורים מקבלן, אשר נרכשה קודם ליום 31/3/2011.

יודגש כי מתן אישור כאמור יתאפשר גם במקרים בהם המבקש אינו מי שרכש את הדירה מהקבלן אלא חוליה מאוחרת יותר באחת העסקאות בהן נמכרה אותה דירת מגורים, ובכפוף לכך שהמכירה הראשונה מהקבלן היתה עומדת בתנאי הוראת ביצוע זו לקבלת תחליף אישור לסעיף 50. נטל ההוכחה לכך חל על הפונה לקבלת האישור. כמובן שבמקרה זה ההוראה תחול רק לגבי המס שחייב בו הקבלן, ולא לגבי מכירות מאוחרות בגין אותו הנכס.



3. מתן האישור על ידי פקיד השומה

בפניה של רוכשי הדירות לפקיד השומה בבקשה לקבלת תחליף אישור לסעיף 50, יש לבחון את החובות של הקבלן בשני מישורים כדלהלן:

- חובות מס רכוש ומס רכישה
- חובות מס שבח ומס הכנסה

בחינת חובות המס והבקשה לתחליף אישור לסעיף 50 מתייחסת לקבלן שאינו משלם חובות מס מסיבות שונות כגון: נקלע לקשיים כלכליים, הגיע לכדי פשיטת רגל או פירוק, נמלט מהארץ, נפטר וכדומה. אם מדובר בקבלן שממשיך בפעילותו העסקית ויש לו תיק פעיל במס הכנסה, יש להפנות את הרוכשים אליו, ואין מקום למתן האישור אלא בכפוף לאמור בסעיף 3.2.3. להלן.

3.1. חובות מס רכוש ומס רכישה-

בהתאם לפסק הדין בע"א 633/91 מנהל מס רכוש ומנהל מס שבח מקרקעין נ' אלי ושושנה שמש ואח', נקבע על ידי בית המשפט העליון מפורשות כי חובות מס רכוש ומס רכישה יוצרים שעבוד ראשון מכוח הדין לפי סעיף 11א(1) לפקודת המסים (גביה), הגוברים על כל החובות האחרים.

לאור האמור, ללא תשלום חובות אלו במלואם לא יינתן אישור לרשם המקרקעין. ככל שחובות אלו הינם בגין פרויקט במסגרתו נמכרו מספר דירות, גביית חובות אלו תעשה באופן יחסי לכל דירה בפרויקט ויגבה מכל רוכש דירה לפי חלקו.

במקרים כאמור, לא יגבו הקנסות וחיובי הריבית, ולמנהל מיסוי מקרקעין שיקול הדעת לבטל חלק מהפרשי ההצמדה לדוגמא עקב מצב כלכלי קשה במיוחד של הרוכש.

יובהר, כי לגבי חוזי מכר דירות שנכרתו החל מיום 6.10.2008 ואילך, אשר חלה עליהם גם הוראת סעיף 11א(1) לפקודת המסים (גביה), ניתן יהיה לגבות מרוכש דירה את חוב מס הרכוש או מס הרכישה היחסי, עד לגובה ההפרש שבין שווי המקרקעין שרכש הקונה לבין סך הכספים ששולמו על חשבון מחיר הדירה ושהובטחו (בשעבוד במשכנתה ראשונה או בהערת אזהרה) כמצוין בסעיף 2(3) או (4) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974. מקרים אלו יטופלו על ידי הגובה הראשי במשרד מיסוי מקרקעין בו הוטל חוב מס הרכוש או מס הרכישה.



3.2. חובות מס שבח ומס הכנסה-

כל בקשה לתחליף אישור לסעיף 50 צריכה להבחן לפי המקרים המפורטים להלן:

3.2.1. נרשמה הערת שעבוד לפני רכישת הדירה והקבלן לא נמצא בהליכי חדלות

פירעון-

במקרה בו נרשמה על ידי רשות המסים הערה על שעבוד בפנקס המקרקעין לפי פקודת המסים (גביה) (להלן: "**הערת שעבוד**") לפני רכישת הדירה והקבלן לא נמצא בהליכי חדלות פירעון, לא יינתן תחליף אישור לסעיף 50 עד לבדיקת זכותו של המשרד להיפרע מן השעבוד.

מקרים אלו, יטופלו במשרד שהטיל את השעבוד, כמו בכל מקרה בו מבקשים הסרת שעבוד, בין היתר, על ידי יישום אחת או יותר מהאפשרויות המפורטות להלן:

- מימוש השעבוד
- קבלת החלטה שיפוטית בדבר הזכות להיפרע מהשעבוד
- הסכמה עם הנושים והרוכש באופן אחר באשר לגביית החוב לאחר יישום האמור לעיל, וככל שהדבר עדיין נדרש, ייבחן מתן תחליף אישור לסעיף 50 בהתאם להוראות סעיף 3.2.3 להלן.

3.2.2. נרשמה הערת שעבוד לפני רכישת הדירה והקבלן כן נמצא בהליכי חדלות

פירעון-

במקרה כזה יש לבחון את זכותנו להיפרע מן השעבוד והיכולת לממשו לפי דיני חדלות פירעון. על פי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי התשע"ח – 2018 רשות המסים כנושה מובטח מחויבת בהגשת תביעת חוב לצורך מימוש זכותה להיפרע מהשעבוד. במקרה כזה יועבר הטיפול לרכז/ גובה הראשי במשרד שהטיל את השעבוד, תוך התייעצות, במידת הצורך, עם היחידה לפירוקים, כינוס נכסים ופשט"ר.

3.2.3. לא נרשמה הערת שעבוד והקבלן לא נמצא בהליכי חדלות פירעון-

במקרה זה יתכנו שתי אפשרויות:

- **הקבלן הגיש** לפקיד השומה דו"ח שנתי בהתאם להוראות הפקודה לשנת המס שבה היה צריך לדווח על ההכנסות ממכירת הדירות בגין מתבקש תחליף אישור לסעיף 50, **וחלפה התקופה בה היה ראשי פקיד השומה לשום את הכנסתו של הקבלן או שנעשתה שומה סופית.**



• **הקבלן לא הגיש דו"ח שנתי בהתאם להוראות הפקודה לשנת המס שבה היה צריך לדווח על ההכנסות בגין מכירת הדירות בגין מתבקש תחליף אישור לסעיף 50, וחלפו שש שנים מתום שנת המס שבה הקבלן היה צריך לדווח על ההכנסה ולא דיווח (האמור בסעיף זה הינו אף במקרה בו הוצאה שומה בהתאם להוראות סעיף 145(ב) לפקודה).**

במקרים אלו, תחליף אישור לסעיף 50 יינתן לאחר שחלפו התקופות כאמור לעיל, ובכפוף להוראות הבאות:

3.2.3.1. במקרים בהם נותרו בידי הרוכש כספים אשר טרם שולמו לקבלן, יש לקבל את הכספים על דרך של הטלת עיקול צד ג' לרוכש, טרם מתן האישור המבוקש.

3.2.3.2. אין בין הרוכש לבין הקבלן יחסים מיוחדים כמוסבר בסעיף 3.2.5 להלן, והדירה נרכשה בתמורה מלאה ובתום לב. לגבי רוכש שהיו לו יחסים מיוחדים עם הקבלן, יש לבחון את גבית חובות המס של הקבלן מהרוכש כתנאי למתן תחליף אישור לסעיף 50.

3.2.3.3. לפני מתן תחליף אישור לסעיף 50 על פקיד השומה להתייעץ עם משרד מיסוי מקרקעין שבאזור שיפוטו נמצאים המקרקעין בגינם מבוקש האישור, על מנת לשמוע את הערותיו (למשל אם ידוע על נכסים של הקבלן לצרכי גביה).

3.2.3.4. במקרים בהם הקבלן הוא חברה פעילה ו/או בעל נכסים, יש מקום לתת תחליף אישור לסעיף 50 לאחר שחלף פרק הזמן המפורט בסעיף זה, ולהפעיל במקביל וללא דיחוי הליכי גבייה נגד הקבלן. יודגש, כי במקרים בהם לא חלפו התקופות כאמור בסעיף זה, לא יינתן תחליף אישור לסעיף 50 ויש לפעול לגביית החוב מהקבלן.

3.2.4. לא נרשמה הערת שעבוד והקבלן נמצא בהליכי חדלות פירעון- כאשר הקבלן נמצא בהליכי חדלות פירעון, אין לגבות חובות מס מהדיירים על עסקאות מקרקעין שבוצעו לפני שהקבלן היה בהליכי חדלות פירעון, ועל מנהל מיסוי מקרקעין לתת אישור לרשם המקרקעין רק לאחר שניתן צו חדלות פירעון (פירוק או פשיטת רגל או צו לפתיחת הליכים).



האישור יינתן בכפוף לאישורו של בעל התפקיד בהליך חדלות הפירעון, אשר בו יובהר כי אין במתן האישור כדי לגרוע מזכותה של רשות המסים לתבוע את חובה במסגרת הליך חדלות הפירעון.
האמור בסעיף זה לא יחול כאשר מדובר בפירוק מרצון על יד בעלי המניות או בהסכמתם.

3.2.5. עסקה בין צדדים עם יחסים מיוחדים במקרים המצוינים בסעיפים 3.2.3 ו- 3.2.4 כאמור לעיל-

יש צורך בבדיקה קפדנית במיוחד במקרים בהם קיימים יחסים מיוחדים בין הרוכש לבין הקבלן (לדוג': קרוב כהגדרתו לפי סעיף 88 לפקודה או יחסים עסקיים קודמים), ובכלל זה רוכש אשר קיבל את הדירה ללא תמורה או רכש אותה מתחת למחיר השוק. במקרים אלו יש לבדוק את האפשרויות כדלהלן:

- גביית חובות המס מהרוכש כתנאי למתן תחליף אישור לסעיף 50.
- לשקול הפעלת סעיף 119א לפקודה.

במקרים חריגים יש להתייעץ עם הרפרנט המשפטי של המשרד או עם היחידה לפירוקים וכינוסים.

כמו כן, יודגש כי במקרה והבקשה לתחליף אישור לסעיף 50 הנה עבור רכישת דירה בעקיפין מקבלן, אזי בדיקת יחסים מיוחדים ותמורת המכירה, **מבוצעת לגבי הרכישה המקורית מהקבלן בלבד** ולא לגבי עסקאות שנעשו לאחר מכן על ידי הרוכש המקורי או בחוליות הבאות, לרבות בעסקאות ללא תמורה ובין קרובים.

בברכה,

רשות המסים בישראל