

מבזק מס - הקלות לקבלנים בקבלת טופסי 50 מפקיד השומה

רשות המסים פרסמה שורת הקלות לקבלנים שנועדו להקל עליהם בקבלת אישורים (טופסי 50) מרשויות המס. ההקלות המפורטות בהודעת רשות המסים התקבלו לאחר דיונים שנערכו עם איגוד הבנקים, התאחדות הקבלנים, בנק ישראל ומשרד המשפטים, וזאת בעקבות אישורו של תיקון 70 לחוק מיסוי מקרקעין, אשר קבע בין היתר כי על רוכש זכות במקרקעין מוטלת חובת תשלום מקדמה על חשבון מס השבח שהמוכר חייב בו.

רקע

סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (להלן: "החוק") קובע כי מכירת זכות במקרקעין שהרווח ממנה נתון לשומה על פי הפרק הראשון לחלק ב' לפקודת מס הכנסה תהא פטורה ממס שבח. בנוסף קובע הסעיף כי הפטור לפי סעיף 50 לחוק (להלן: "סעיף 50") יינתן לאדם שפקיד השומה אישר שהרווח מאותה מכירה נתון לשומה לפי פקודת מס הכנסה.

הסעיף מאפשר לפקיד השומה להתנות את מתן האישור בתשלום מס ההכנסה או במתן ערובה שתניח את דעתו להבטחת תשלום המס. במקרים בהם המידע הקיים בפני פקיד השומה אינו מאפשר אישור לפטור לפי סעיף 50 קיימת אפשרות להקפיא את החוב במערך מיסוי מקרקעין עד שניתן יהיה להחליט בבקשה לפטור.

כיום ישנם שלושה סוגי אישורים אשר פקיד השומה נותן מכוח סמכותו לפי סעיף 50 כלהלן: אישור כללי, אישור לפרויקט, אישור פרטני. התנאים לקבלת אישורים כאמור פורטו בהוראת ביצוע 2/2010 של רשות המסים בנושא הקפאות חוב מס שבח, סוגי אישורים לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין, וערובות במתן טופס 50. הוראת הביצוע מצורפת למבזק מס זה.

תיקון מספר 70 לחוק קבע בין היתר כי על רוכש זכות במקרקעין מוטלת חובת תשלום מקדמה על חשבון מס השבח שהמוכר חייב בו. בהנחיות רשות המסים נקבע כי במקרה בו נרכשת זכות מקבלן שיש בידו אישור פקיד שומה בתוקף לפי סעיף 50, אין חובה בהעברת מקדמה כאמור.

על פי הודעת רשות המסים, ההקלות שנקבעו לקבלנים בקבלת טופסי 50, יאפשרו לרוכש זכויות מקבלן שבידו אישור כאמור, הפחתת שיעור המקדמה ל-0% כמו גם קבלת אישור לרישום זכויותו בטאבו בסמוך לעסקה וללא תלות בהסדרת חובות המס של הקבלן.

עיקרי הודעת רשות המסים:

על מנת להקל על הקבלנים בקבלת אישור על גבי טופס 50 לפרויקט בליווי בנקאי, קבעה רשות המסים מסלול נוסף לקבלת טופס 50 - "אישור לפרויקט בליווי בנקאי" במסלול זה נקבעה שורה של הקלות כדלקמן:

- **פטור מהמצאת ערובה** - קבלן שיש לו אישור כללי שנתי בשנת המס בה הוא מבקש אישור לפרויקט בליווי בנקאי ובשלוש השנים שקדמו לאותה שנה היה לו אישור כללי שנתי בכל אחת מאותן שנים, יהיה פטור מהדרישה להמצאת ערובה.
- **אישור לפרויקט בליווי בנקאי גם לקבלנים חדשים** - פתיחת המסלול גם לקבלנים אשר החלו לפעול לראשונה בשנת המס בה הוגשה הבקשה או בשנתיים אשר קדמו לבקשה כאמור.
- **ביטול התנאים בדבר גודל מחזור ועלויות בניה**
- **הקלות בהמצאת ערובה** - קבלנים שאינם פטורים מהמצאת ערובה יוכלו לבחור בין שני מסלולים מקילים:

○ **האחד - תשלום הערובה בפריסה לתשלומים.**

○ **השני - הבטחת סכום הערובה בחשבון הליווי.** במסלול זה יוכל הקבלן ליתן לבנק הוראות בלתי חוזרות לפיהן עד לקבלת אישור פקיד השומה בדבר הסדרת חובות המס של הקבלן לא יועברו לידיו או לטובת פרויקטים אחרים שלו רווחים מהפרויקט בגובה סכום הערובה.

בהמשך להודעת רשות המסים, עודכנה גם הוראת הביצוע 2/2010, ונקבעו תנאים מקלים לקבלת אישור לפי סעיף 50 לגבי פרויקט בליווי בנקאי.

עדכון להוראת ביצוע 02/2010 - אישור לפרויקט

אופן הגשת הבקשה לאישור לפרויקט בליווי בנקאי

חברה (לרבות חברה משפחתית וחברה שקופה) ויחיד (להלן: "הנישום") אשר מבקש לקבל אישור לפרויקט בליווי בנקאי יפנה לפקיד השומה בו מתנהל תיקו בבקשה בטופס 7017-א המצ"ב כנספח א' לעדכון, ובצירוף דו"ח "ס" שהוגש לבנק לצורך קבלת הליווי הבנקאי בפרויקט.

אישור לפרויקט בליווי בנקאי

כל התנאים הקבועים בסעיף 3.2 להוראת הביצוע 02/2010 ביחס לתנאים לקבלת אישור לפרויקט יחולו על אישור לפרויקט בליווי בנקאי, בכפוף לשינויים וההתאמות שנקבעו בעדכון. בין היתר נקבע כי לצורך קבלת אישור לפרויקט בליווי בנקאי יבוטלו ההגבלות בעניין גובה מחזור המכירות של הנישום מפעילות בניה והיקף עלויות הבניה.

המצאת ערובה

בעדכון להוראת הביצוע נקבעו הוראות באשר להמצאת ערובות, באחת מהדרכים שנקבעו. כמו כן הודגש כי נישום בעל אישור שנתי כללי בשנת המס שבה מתבקש האישור לפרויקט בליווי בנקאי, ובשלוש שנות המס שקדמו לה, לא יידרש להמצאת ערובה.

הוראת מעבר

לגבי מכירות נשוא פרויקטים אשר הסכמי הליווי בהם נחתמו עד ליום 31/07/2011 תוקטן המקדמה בשלם לשיעור 0% ללא התנאי של קבלת אישור לפי סעיף 50 מפקיד השומה.

במקרים בהם ניתן אישור הבנקים ללוות את הפרויקט עד ליום 31/07/2011 אך עד למועד זה טרם נחתם הסכם ליווי, יוקטן במכירות נשוא פרויקטים אלה שיעור המקדמה במיסוי מקרקעין ל-0%.

הקטנת המקדמה כאמור במקרים בסעיף זה, תבוצע על סמך בקשה של הנישום למנהל מיסוי מקרקעין בטפסים שיקבעו לצורך כך.

תחולה

הכללים אשר נקבעו לאישור פרויקט בליווי בנקאי יחולו על פרויקטים שמועד החתימה על הסכם הליווי הוא מיום 01/08/2011 ואילך.

מבזק זה והמידע הכלול בו נועדו למסירת מידע בלבד. אין לראות בתוכן הכלול בו כתחליף לייעוץ, חוות דעת או סקירת הדין הקיים לקבלת מידע נוסף ניתן לפנות למחלקת המסים במשרדנו.