



## נציבות מס הכנסה ת"א - מחלקת שמאות מקרקעין

ח' טבת תשע"ד  
11 דצמבר 2013

לכבוד  
דני מור, יו"ר ועדת רשויות תכנון  
לשכת שמאי מקרקעין בישראל

### הנדון: קבלת מידע עסקאות נדל"ן לשמאי מקרקעין

בהמשך לפנייתך ולשיחתנו הטלפונית, הריני מתכבדת להשיבך כדלקמן:

1. בתיקון מס' 43 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק") (פורסם בס"ח 1690 מיום 5.11.98), הוסף סעיף 105א שעניינו הקמת מאגר מידע ממוחשב, שיהיה פתוח לעיון הציבור ויכלול נתונים על מכירות של זכויות במקרקעין כפי שיקבע שר האוצר בתקנות.
2. ביום 17.2.03 פורסמו תקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (מאגר מידע), התשס"ג-2003, שעניינן קביעת פרטי המידע אשר ייכללו במאגר ויהיו פתוחים לעיון הציבור. בנוסף, הותקנו תקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תנאים למסירת מידע), התשס"ג-2003, הקובעות את אופן העיון במאגר, מסירת המידע והתנאים לקבלתו.
3. בעקבות התקנת התקנות נפתח מאגר המידע הממוחשב לעיון הציבור, מאגר המידע כולל נתונים על מכירות שדווחו החל משנת 1998 ואילך.
4. כמו כן, הוראת הביצוע מיסוי מקרקעין מס' 7/2004, בנושא מסירת מידע לשמאי מקרקעין - שמאים ממשלתיים ושמאים לפי חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, קובעת ומבהירה את הנוהל למסירת מידע לשמאים.
5. מסירת מידע לשמאים - בהתאם לסעיף 14א לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, (להלן: "התוספת השלישית"), העוסק בשומת היטל השבחה ובשומה לפיצויים, לפי סעיפים 197 ו-198 לחוק התכנון והבניה, הקובע כי:
  - (א) המנהל כהגדרתו בחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963, או מי שהוא הסמיכו לכך, ימסור לשמאי מקרקעין לשמאי מכריע או לשמאי מייעץ, לפי בקשתם, פרטים שברשותו בדבר המחירים שהוסכמו במספר עסקות של מכירת זכויות במקרקעין, כפי שיהיה דרוש לשמאי לצורך מילוי תפקידו לפי תוספת זו, ובלבד שלא ימסרו פרטי זיהוי של בעלי הנכס.
  - (ב) לא יגלה שמאי מקרקעין, שמאי מכריע או שמאי מייעץ כל ידיעה שהגיעה אליו מכוח סעיף זה, אלא לצורך ביצוע תוספת זו; העובר על הוראה זו, דינו - מאסר 6 חדשים.



## נציבות מס הכנסה ת"א - מחלקת שמאות מקרקעין

- (ג) האופן, התנאים והאגרה למימושה של זכות לקבלת פרטים כאמור בסעיף זה ייקבעו בתקנות שיתקין שר המשפטים בהתייעצות עם שר האוצר.
6. שמאי מקרקעין, שמאי מכריע או שמאי מייעץ, המבקש לקבל מידע במסגרת מינויו לצורך עריכת שומת היטל השבחה או לצורך עריכת שומת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התנו"ב, יפנה למנהל מיסוי מקרקעין באופן הקבוע בה"ב 12/86 ויצוין לגבי איזה נכס הוא התבקש להכין את השומה ולאיזה תאריך, כדי שהמנהל יוכל למסור לו את המידע הרלוונטי לגבי אותה שומה.
7. על השמאי, המבקש מידע כאמור, לצרף לבקשתו את האסמכתא המתאימה למינויו.

בברכה,

אורנית קלרו, שמאית מקרקעין (רו"ח) (עו"ד)  
מנהלת תחום בכירה, שמאית ראשית

העתק:  
ד"ר חיים גבאי - סמנכ"ל בכיר שומה וביקורת



## נציבות מס הכנסה ת"א - מחלקת שמאות מקרקעין

תקליטור מיסים - מסירת מידע לשמאי מקרקעין - שמאים ממשלתיים ושמאים (מ"ש 7/04)  
מיסים יח/5 ג-78  
הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מס' 7/2004 - שומת מקרקעין, משפטית

הנדון: מסירת מידע לשמאי מקרקעין - שמאים ממשלתיים ושמאים לפי חוק התכנון והבניה  
התשכ"ה-1965

א. כללי

1. סעיף 105 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק") קובע חובת סודיות לגבי כל מידע שהתקבל מתוקף ביצוע החוק. למעט מידע שגילוי הותר מכוח היתר מיוחד של שר האוצר.

2. על אף האמור בסעיף 105 לחוק נקבעו בסעיף 105א לחוק והתקנות שהותקנו מכוחו, הוראות על פיהן הותר גילוי לציבור של מידע בדבר שוויון של עסקאות (כפי שהוגדר בתקנות) וזאת בדרך של התחברות למאגר המידע.

נוהל מפורט בדבר קבלת המידע דרך המאגר הממוחשב יקבע בהו"ב "פתיחת מאגר המידע" ויש לפעול בהתאם להוראותיו.

3. בנוסף, הותר החיסיון הקבוע בסעיף 105 לחוק לטובת 3 סוגי שמאים כמפורט להלן, הזכאים לקבל מידע בדבר שוויון של עסקאות גם שלא בדרך של התחברות למאגר מידע אלא ישירות ממנהל מיסוי מקרקעין ואלו הם:

א. השמאי הממשלתי - מכוח היתר שר האוצר מיום 7.6.1965.

ב. שמאי לצורך שומת היטל השבחה - מכוח הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן: חוק התכנון והבניה).

ג. "שמאי מכריע" לצורך שומת פיצויים בגין פגיעה במקרקעין עקב תוכנית - מכוח הוראות סעיפים 197 ו-198 לחוק התכנון והבניה.  
חוזר זה בא לחזור ולרענן הכללים למסירת מידע לשמאים הממשלתיים והשמאים הפועלים מכוח הוראות חוק התכנון והבניה ואין הוא בא לגרוע מהוראות ה"ב 12/86.

ב. מסירת מידע לשמאים הממשלתיים

1. ביום 7 ליוני 1965, ניתן מכוח סעיף 105 לחוק היתר שר האוצר המתיר גילוי של מידע, כמפורט להלן, לשמאים הממשלתיים ובלבד ומידע זה ישמש רק לקביעת שווי נכסי מקרקעין ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים.

2. המידע שהותר גילוי כאמור הוא:

א. פרטי הזיהוי של הנכס (גוש, חלקה, תת חלקה, כתובת המקרקעין):

ב. מהות הנכס.

ג. פרטי הזיהוי של המוכרים והקונים.

ד. השווי המוערך של הנכס.

ה. תאריך בצוע העסקה.



## נציבות מס הכנסה ת"א - מחלקת שמאות מקרקעין

3. על השמאי הממשלתי חלה חובת סודיות לגבי המידע שנמסר לו כאמור ואין הוא רשאי לגלותו או להעבירו לאחר. יחד עם זאת, המידע השומתי אשר שימש כבסיס לקביעת שומתו מול האזרח, ניתן לגלותו לאותו אזרח במסגרת ההתדיינות השומתית בינו לבין האזרח ובלבד ולא ימסרו פרטי הזיהוי של הצדדים לעסקאות.

4. במקרה בו השמאי הממשלתי עובד עם שמאי חיצוני לצורך הכנת שומתו או במקרה בו השמאי הממשלתי העביר את הכנת השומה לשמאי חיצוני (להלן: "שמאי חיצוני") - לא ימסר מידע לשמאי חיצוני כאמור, מכוח ההיתר הקיים. במקרים אלו יש להגיש בקשה נפרדת למתן היתר שר האוצר מכוח סעיף 105 לחוק.

5. הוראות לפעולה

א. יש לזהות עובד השמאי הממשלתי עפ"י תעודת עובד. יודגש כי מדובר בעובד של השמאי הממשלתי ולא בשמאי חיצוני העובד למען השמאי הממשלתי.

ב. עובד השמאי הממשלתי יחתום על "הצהרה על שמירת סודיות". דוגמת הטופס המצ"ב כנספח א'.

ג. תמולא רשימת עסקאות או פירוט נכסים לגביהם קיבל עובד השמאי הממשלתי את המידע. הרשימה בצירוף ההצהרה על שמירת סודיות תתויק בקלסר מיוחד אשר יישמר אצל עובד בכיר של המשרד אשר מונה לצורך כך ע"י הממונה האיזורי.

ג. מסירת מידע לשמאים לצורך שומת היטל השבחה

1. סעיף 14א לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, (להלן: "התוספת השלישית"), העוסק בשומת היטל השבחה קובע כי:

"המנהל כהגדרתו בחוק מס שבח מקרקעין התשכ"ג-1963. ימסור לשמאי מקרקעין, לפי בקשתו, פרטים שברשותו בדבר המחירים שהוסכמו במספר עסקאות של מכירת זכויות במקרקעין, כפי שיהיה דרוש לשמאי לצורך מילוי תפקידו לפי תוספת זו ובלבד שלא ימסרו פרטי זיהוי של בעל הנכס".

2. מכוח סעיף 14א הנ"ל הותקנו תקנות התכנון והבניה (מסירת מידע לשמאי מקרקעין) התשמ"ה-1985, בהן נקבעו פרטי המידע הנלווה למחירים שניתן למוסרם ובהם גוש, חלקה ותאריך העסקה, וכן פרטים משלימים נוספים, ככל שהם קשורים למחיר העסקה.

סעיף 14א לתוספת השלישית קובע גם את אופן הגשת הבקשה לקבלת המידע, הכל כמפורט בה"ב 12/86. ולהלן בה"ב זו בסעיף ה'.

3. השמאי הרשאי לקבל מידע לצורך שומת היטל השבחה הוא כל אחד מאלה:

א. השמאי מטעם הועדה המקומית העורך את שומת ההשבחה (סעיפים 4, ו-5 לתוספת השלישית).

ב. השמאי מטעם בעל המקרקעין העורך את "השומה האחרת" בה חולק בעל המקרקעין על שומת הועדה המקומית. (סעיף 14א) לתוספת השלישית).

ג. "השמאי המכריע" - המתמנה בהסכמה ע"י הועדה המקומית ובעל המקרקעין. (סעיף 14ב) לתוספת השלישית).

ד. מסירת מידע ל"שמאי מכריע" במסגרת תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התו"ב



## נציבות מס הכנסה ת"א - מחלקת שמאות מקרקעין

1. בתיקון מס' 43 לחוק התכנון והבניה בשנת 1995 הוסף סעיף 198(יא) לחוק התכנון והבניה, המתיר מסירתו של מידע כאמור בסעיף 14 לתוספת השלישית גם ל"שמאי מכריע" המתמנה במסגרת תביעה לפיצויים מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.  
למעשה, מיום כניסתו של התיקון לתוקף רשאים גם שמאי העורך שומה לצורך שומת היטל השבחה וגם שמאי מכריע העורך שומת פיצויים לצורך סעיף 197 לחוק התו"ב, לקבל מידע כאמור בסעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התו"ב.
2. מינויו של "שמאי מכריע" - בהתאם לסעיף 198 לחוק התכנון והבניה "שמאי מכריע" יכול וימונה בכל אחד מהמצבים הבאים:
  - 2.1 ע"י הצדדים - כאשר הועדה המקומית החליטה שלא לקבל במלואה את התביעה לפיצויים לפי סעיף 197 והתובע חולק על סכום הפיצויים המוצע לו, רשאים הצדדים בהסכמה לבחור שמאי מכריע.
  - 2.2 ע"י ועדת הערר בשני המקרים הבאים:
    - במקרה כאמור בסעיף 2.1 דלעיל, אך הצדדים לא הסכימו על שמאי מכריע ימנה אותו יו"ר ועדת הערר (שלפי חוק התכנון והבניה) לפי פניית אחד הצדדים.
    - במקרה בו החליטה הועדה המקומית לדחות את התביעה לפיצויים לפי סעיף 197 - רשאי התובע לערור בפני ועדת הערר (שלפי חוק התכנון והבניה) וזו רשאית למנות שמאי מכריע.
- ה. כללי מסירת מידע - לפי סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התו"ב
  1. שמאי מקרקעין המבקש לקבל מידע במסגרת מינויו לצורך עריכת שומת היטל השבחה או כ"שמאי מכריע" לצורך עריכת שומת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התו"ב, צריך לפנות למנהל מיסוי מקרקעין באופן הקבוע בה"ב 12/86 ולציין לגבי איזה נכס הוא התבקש להכין את השומה ולאיזה תאריך, כדי שהמנהל יוכל למסור לו את המידע הרלוונטי לגבי אותה שומה.
  - על השמאי המבקש מידע כאמור לצרף לבקשתו את האסמכתא המתאימה למינויו בין אם מינויו ע"י ועדת הערר כשמאי מכריע, בין אם מינויו בהסכמת הועדה המקומית ובעל המקרקעין, (לצורך שומת היטל השבחה או שומת פיצויים) ובין אם מינויו ע"י בעל המקרקעין (וזאת לצורך שומת היטל השבחה בלבד).
- ר' דרכי המינוי בסעיפים ג ו-ד דלעיל בה"ב זו.
  2. עפ"י תקנות התכנון והבניה (מסירת מידע לשמאי מקרקעין), התשמ"ה-1985, קיימים שלושה סוגי מידע שניתן למסור לשמאים:
    - שלב א': רשימת עסקאות - רשימה של מכירת זכויות במקרקעין באזור מבוקש ולגבי תקופה מבוקשת וזאת ללא ציון מחירי העסקאות.
    - שלב ב': מידע ספציפי על מחירים שהוסכמו בעסקאות נשוא הבקשה - המחיר שהוסכם בין המוכר לרוכש ושהוצהר על ידם כמחיר בעסקה.
    - שלב ג': פרטים משלימים למידע שנמסר בשלב ב' וככל שהם קשורים למחיר כאמור.
  3. כאשר השמאי מבקש מידע ספציפי על מחירים שהוסכמו, יש צורך לעיין בתיק העסקה בכדי שניתן יהיה למסור את הפרטים המבוקשים. הוא הדין לגבי פרטים משלימים בשלב ג'.
- במסגרת מסירת הפרטים הקשורים למחיר המוסכם, יש למסור כל מידע שיש בו כדי להשפיע או להבהיר מדוע נקבע מחיר זה לעסקה. לדוגמא: סוג הזכות הנמכרת, חלק הזכות הנמכרת, גודל היחידה הנמכרת יעוד תכנוני, מיקום היחידה וכיוב'.



## נציבות מס הכנסה ת"א - מחלקת שמאות מקרקעין

אין לגלות פרטים אחרים שאינם קשורים למחיר המוסכם ו/או שקשור לקביעת שווי ע"י המפקח או הליכי שומה ובאף מקרה אין למסור את שמות הצדדים לעסקה.

בכל מקרה של ספק האם ניתן למסור מידע או לא, יש לפנות לממונה בדרגת רכז ומעלה ע"מ שיכריע בעניין.

קבלת המידע בדרך זו (עפ"י סעיף 14א לתוספת השלישית) ושלא על דרך ההתחברות למאגר המידע, מאפשרת מתן מידע על "סכומים שהוסכמו" בעסקה שבין הצדדים ולא על שומות שנקבעו ע"י המנהל, את אלה ניתן לקבל דרך ההתחברות למאגר המידע.

4. על המבקש מידע לפי שלבים ב' ו-ג' לשלם אגרה שהיא בגובה האגרה המשתלמת עבור עיון במסמכי הטאבו. אגרה זו מתעדכנת מידי פעם, עפ"י תקנות המקרקעין (אגרה), התשל"ה-1985.

בקשה למסירת מידע לפי שלב א' (עיון ברשימת העסקאות לפי גוש חלקה ותאריך עסקה בלבד) - פטורה מאגרה.

5. הבקשה למסירת מידע תוגש ע"ג טופס 2857. על הטופס יודבקו בולי הכנסה לגבי מידע המבוקש לגבי שלבים ב' ו-ג'.

(אין לקבל בקשה שלא הודבקו עליה בולים בשיעור הנדרש).

6. התשובה למבקש תינתן ע"ג טופס 2858 לגבי כל מידע.

7. הבקשות והעתקי התשובות ירוכזו בתיק מיוחד.

8. מומלץ כי הבקשות יופנו וירוכזו אצל השמאי המחוזי או אצל עובד מיומן אחר שהממונה האזורי יקבע.

9. יש לידע את השמאים כי רשויות המס אינן אחראיות למידע שגוי שדווח להן בעסקאות.