

י" סיון תשס"ד
30 מאי 2004

אל: תפוצה: א', נצ' (3), ב' (1), ג' (3), ד' (2), ו'.

תוספת מס' 1 להוראת ביצוע 5/2003 - בענין חילוף זכויות במקרקעין

1. כללי

ביום 10.12.03 פורסמו תקנות מיסוי מקרקעין¹. תחילת התקנות היא למפרע כך שהן חלות על עסקאות שנעשו מיום 7.11.01 עד לתום התקפה של הוראת השעה. תוספת זו באה לעדכן ולהוסיף על הוראת ביצוע 5/2003 בענין חילוף מקום בו חלו שינויים בעקבות התקנות.

2. ההוראות החדשות

2.1 מסירת הודעה למנהל בדבר חילוף זכויות במקרקעין בעת מכירת הזכות הנמכרת ובעת רכישת הזכות החלופית –

במסגרת ההוראות הכלליות האחידות לכל מסלולי הפטור, נדרש, כתנאי לפטור, כי נמסרה הודעה למנהל על כי הנכס הנמכר או הנרכש מהווה זכות נמכרת או זכות חלופית לצורך הפטור לפי פרק חמישי 3 לחוק. בתקנות חילוף כלליות נקבע כי יש להגיש את ההודעה למנהל תוך המועד הקבוע בסעיף 73 לחוק דהיינו: תוך 30 יום מיום המכירה (ו/או הרכישה) או תוך 50 יום מיום המכירה (ו/או הרכישה) בהצהרה שהיא שומה עצמית. להוראת הביצוע 5/2003 צורפו טפסים מתאימים שנקבעו לחילוף על פי המסלולים השונים. (הוראה זו בתקנות מעדכנת את פסקה 7.3 ו-13.3 להוראת הביצוע).

2.2 מסלול חילוף מבנה עסקי

2.2.1 הגדרת מבנה עסקי –

כאמור בהוראת הביצוע הגדרת מבנה עסקי כוללת שתי חלופות: חלופה ראשונה – על פי מבחן השימוש בפועל. חלופה שניה – על פי מבחן הייעוד. בעקבות פרסום תקנות מבנה עסקי, החלופה הראשונה להגדרת מבנה עסקי הינה: מבנה אשר שימש בפועל בייצור הכנסה לפי סעיף 12(1) לפקודה אצל המוכר או אצל שוכר המבנה באחת מן התקופות הבאות (לפי הקצרה). במשך תקופה מצטברת של 24 חודשים (שאינם בהכרח רצופים) על פני חמש השנים שקדמו למכירה או ב – 80% מהתקופה לגביה מחושב השבח.

¹ תקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (חילוף זכויות במקרקעין) (הוראת שעה), התשס"ד - 2003 (להלן: תקנות חילוף כלליות); תקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (מבנה עסקי המשמש בייצור הכנסה), התשס"ד - 2003 (להלן: "תקנות מבנה עסקי").

יודגש כי לא חל כל שינוי בעקבות התקנות בהגדרת מבנה עסקי על פי החלופה השניה.
 (הוראה זו מחליפה את האמור בפסקה 2.2.1 להוראת הביצוע ככל שהדבר נוגע למשך תקופות השימוש).

2.2.2 מסירת הודעה למנהל בדבר סיום בניית מבנה עסקי כאשר הזכות החלופית היתה קרקע לבניית מבנה עסקי -

תנאי לפטור לפי מסלול זה, כאשר הזכות החלופית היתה קרקע לבניית מבנה עסקי, כי נמסרה למנהל הודעה מתאימה תוך 60 ימים מן המועד בו התקיימו התנאים הקבועים בסעיף 49א(ב)(2) לחוק ושפורטו בפיסקה 27 להוראת הביצוע.

בברכה

נציבות מס הכנסה ומיסוי מקרקעין