



כ"ו אב תשס"ח  
27 אוגוסט 2008  
מש- 04190208

**הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מספר 8/2008 - משפטית, מקצועית, שומה**

**הנדון: ביטול עסקה - הודעה חד צדדית**

1. ככלל, ביטול עסקה מחייב הודעת כלל הצדדים לה והכלל כמפורט בהו"ב/ חוזר 26/92. על אף האמור, ישנם מקרים בהם יכול המנהל להשתכנע בדבר בטלותה של עסקה על בסיס הודעה חד צדדית.

**2. פסק דין**

פסק דין שניתן המורה על בטלות הסכם יכול להיות ראיה אשר על פיה ישתכנע המנהל כי לעניין מיסוי מקרקעין יש לראות את העסקה כבטלה. כך למשל פסק דין מנומק שניתן המורה על בטלות ההסכם בשל אי התקיימות תנאי מתלה הקבוע בו.

יחד עם זאת כל מקרה ידון לגופו ויבחנו נסיבותיו.

כך למשל יש לבחון במשנה זהירות פסקי דין במקרים כגון: פס"ד בהסכמה, פס"ד לא מנומק, ביטול שתוכנו הכלכלי הוא למעשה מכר חוזר.

ברור שכאשר מדובר בפס"ד בו המנהל היה צד בהליך, מחייבת ההחלטה השיפוטית.

**3. הצהרה חד צדדית –**

א. כאשר מתקבלת הצהרה חד-צדדית על ביטול עסקה יש לפנות לצד השני לעסקה ולבקש התייחסותו.

בהעדר התייחסות הצד השני או ככל שהמנהל לא יכול להשתכנע שהעסקה בוטלה – לא יתקבל ביטול חד-צדדי כאמור.

ב. במקרה בו לא בוטלה העסקה בעקבות הצהרה חד צדדית והמוכר דיווח על עסקה חדשה סותרת (בה נמכר אותו נכס ע"י המוכר לצד ג' אחר) יוצאו שומות נוספות ויונפקו אישורי מיסים בהתאם להנחיות הרשות הקבועות בהו"ב 33/95 בדבר עסקאות סותרות (קרי, מסירת הודעות לצדדים לעסקאות הסותרות ולרשם המקרקעין). אישורים כאמור יונפקו ובלבד והמיסים בשל העסקה החדשה שולמו במלואם ולעניין זה שולם מס השבח (בשל אותו הנכס) הגבוה מבין שתי השומות נשוא העסקאות הסותרות.



ג. במקרה כמו ב-ב' הנ"ל אך המדובר בנכס שהוא דירת מגורים, אשר בשל מכירתו מבוקש הפטור לדירת מגורים הן בעסקה המקורית (לגביה הוגשה הודעת ביטול חד-צדדית) והן בעסקה הסותרת, יינתן הפטור גם בשומת העסקה הסותרת (המאוחרת) ככל שהמוכר יעמוד בכל תנאי הזכאות לפטור.

**ב ב ר כ ה ,**

**רשות המסים בישראל**

00456907