

הוראת נוהל מתוקנת - אישורי מס נדרשים בעת רישום הסכם שיתוף

כידוע, במסגרת הליכי ייזום ותכנון במקרקעין, שנועדו בין היתר להגדלת היקף הקרקעות הזמינות לבנייה, נוצר לא פעם הצורך לרשום הסכם שיתוף במקרקעין במהלך התקדמות הפרויקט.

על מנת לטייב ולייעל את הליכי הרישום, וכדי למנוע מצב בו כל רישום הסכם שיתוף יצריך פנייה לרשויות המס (שכן לא כל הסכם שיתוף משקף עסקה חייבת במס), להלן הוראות משותפות לרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין ולרשות המסים, שנועדו להסדיר את נושא המצאת אישורי המס בעת רישום הסכם שיתוף. בתוך כך מבחין הנוהל בין מקרים בהם אין צורך בהגשת אישורי מסים וניתן להסתפק בתצהיר עורך דין או אחד מהצדדים להסכם השיתוף, כמפורט להלן, לבין מקרים שבהם נדרש להגיש אישורי מסים. כמו כן נקבע בנוהל כי אין צורך להמציא אישורי מס רכוש כתנאי לרישום הסכם שיתוף (כאשר במקביל ייקבע כי החל ממועד כניסת הנוהל לתוקף, לא יהא ברישום הסכם השיתוף כשלעצמו משום הוכחה על המצאת אישור היעדר חובות מס רכוש).

א. מקרים שבהם ניתן להסתפק בתצהיר עורך דין או אחד הצדדים להסכם השיתוף, בנוגע למהות הסכם השיתוף, חלף הצגת אישורי מסים:

במקרים הבאים, אין צורך להמציא ללשכת הרישום אישורי מסים כלל, ובלבד שצורף תצהיר עורך דין או אחד הצדדים להסכם השיתוף, בהתאם לנספח המצורף לנוהל זה המעיד על כי מדובר באחד המקרים כדלהלן:

1. רישום הסכם שיתוף שאין עמו תמורה, הכולל חלוקה לעד 4 יחידות דיור בחלקה של עד דונם וחצי, וקיימת התאמה בין החלקים הרשומים בפנקס המקרקעין לבין התשריט וההסכם.
2. רישום הסכם שיתוף שנחתם במסגרת עסקאות של קבוצות רכישה, אשר נחתם בד בבד או לפני רכישת הזכויות במקרקעין על ידי חברי הקבוצה.
3. רישום הסכם שיתוף שאינו כולל הקניית חזקה ייחודית או הצמדת זכויות בניה (כגון): הסכם הקובע הוראות ניהול של המקרקעין).

במקרים אלו, ובכפוף להגשת תצהיר כאמור, לא יידרשו גם אישורי העדר חובות והיטל השבחה מהרשות המקומית.

ב. מקרים שבהם יש להגיש אישורי מסים ואופן ההגשה:

במקרים שאינם נמנים על אחת החלופות לעיל, יש להגיש אישורי מס כתנאי לרישום הסכם השיתוף, למעט אישור מס רכוש שאינו נדרש. עם זאת, על מנת לייתר את הצורך בהחתמת רשות המסים על הסכם השיתוף עצמו ועל התשריטים המצורפים לו, יש לצרף תצהיר עורך דין או אחד הצדדים להסכם השיתוף, בהתאם לחלופה הרביעית בתצהיר המצורף לנוהל זה, המעיד כי הסכם השיתוף המוגש לרישום בפנקסי המקרקעין, זהה להסכם שדווח למיסוי מקרקעין ותואם לאישורים שניתנו בעקבות הדיווח, ואשר מוגשים ללשכת הרישום במסגרת רישום ההסכם. למען הסר ספק, אין צורך בחתימת רשות המסים על התשריט או ההסכם עצמו.

במקרים אלו, ככל שבאישורי המסים נקבע "שווי מכירה" 0 או 1, לא יידרשו גם אישורי העדר חובות והיטל השבחה מהרשות המקומית. בכל מקרה אחר יידרשו אישורים אלו כדין.

נספח א' – תצהיר עו"ד או אחד הצדדים להסכם השיתוף

אני הח"מ _____ בעל ת.ז. מס' _____ (כאשר עו"ד מצהיר יש להוסיף גם מס' רישיון _____) לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב, בנוגע לרישום הסכם שיתוף מיום _____ בקשר לנכס הידוע כגוש/ספר: _____ חלקה/דף _____ כדלקמן¹:

התקיימו שלושת התנאים המפורטים להלן (במצטבר):
(בחלופה זו אין צורך לצרף אישורי מסים)

- א. המדובר בחלקת קרקע בשטח של עד דונם וחצי וחלוקה לעד 4 יח"ד (כולל).
- ב. מדובר בהסכם שיתוף במסגרתו לא משולמת תמורה כלשהי במישרין או בעקיפין.
- ג. קיימת התאמה בין החלקים הרשומים בפנקס המקרקעין לבין התשריט וההסכם.

הסכם השיתוף בין הרוכשים נערך במסגרת עסקאות של קבוצות רכישה, והוא נחתם בד בבד או לפני רכישת הזכויות במקרקעין על ידי חברי הקבוצה.
(בחלופה זו אין צורך לצרף אישורי מסים)

הסכם השיתוף אינו כולל הקניית חזקה ייחודית או הצמדת זכויות בניה.
(בחלופה זו אין צורך לצרף אישורי מסים)

אחר - הנני מצהיר/ה כי ההסכם המוגש לרישום בפנקסי המקרקעין זהה להסכם שדווח למסמ"ק ותואם לאישורים שניתנו בעקבות הדיווח והמצורפים.
(בחלופה זו חובה לצרף את אישורי מסים, למעט אישור מס רכוש שאינו נדרש)

הנני מצהיר/ה כי שמי הוא _____, החתימה למטה היא חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.

_____ חתימת המצהיר/ה

_____ תאריך

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע/ה בפניי מר/גב' _____, שזיהיתיו/ה לפי תעודת זהות מס' _____ המוכר/ת לי אישית ולאחר שהוזהרתי כי עליו/ה לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתימה עליה בפניי.

_____ חתימה וחתימת מקבל התצהיר

¹ חובה לסמן אחת מהאפשרויות שבתצהיר.