

הסכם עקרונות - מחייב בהגשת הצהרה למיסוי מקרקעין

פברואר 2013

חוזר מקצועי מספר 16/13

ברצוננו לעדכנכם בדבר פסיקת בית המשפט המחוזי¹, הקובעת כי חתימה על הסכם עקרונות מפורט בדבר עסקת מקרקעין מחייבת הגשת הצהרה לרשויות מיסוי מקרקעין. על ההודעה לכלול את כל הפרטים הנדרשים בחוק.

יחדגש, כי נישום המתלבט לגבי זכויותיו יכול לפנות לברור עמדת המנהל, ולבקש "החלטת מיסוי" (פרה רולינג). נישום שטעה וסבר כי אינו חייב להצהיר או לשלם, אך לאחר מכן נקבע כי היה חייב, לא יוכל להימנע מסנקציות הקבועות בדין בגין מחדלו זה.

בינואר 2009 נערך הסכם עקרונות בין החברה המערערת (הקונה) לבעלי זכויות במקרקעין (המוכרים). ההסכם היווה מסמך מקדים לעסקה למכירת הזכויות במקרקעין לשם הקמת פרויקט מגורים.

במרץ 2009, הודיעה החברה למנהל מיסוי מקרקעין על חתימת הסכם העקרונות. בעקבות כך נשלחה לחברה דרישה להגשת הצהרה בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין. לחברה ניתנה ארכה להגשת הצהרה עד לאוקטובר 2009. ביום המיועד להגשת הצהרה לא נשלחה הצהרה. כשמונה חודשים מתאריך האורכה, נחתם הסכם מפורט להקמת הפרויקט ולתשלום התמורה. באוגוסט 2010 הגישה החברה הצהרה בדבר רכישת הזכויות במקרקעין.

החברה נדרשה לשלם קנס בגין איחור בהגשת הצהרה. בקשת החברה לביטולו נדחתה, ועל כך הוגש הערר הנדון.

לטענת החברה, חתימת הסכם העקרונות אינה מגבשת עסקה לרכישת זכויות במקרקעין, ועל כן אין חובת דיווח בגינו. כמו כן, ההסכם היה חסר פרטים מהותיים לגיבוש עסקה לרכישת זכות במקרקעין. בנוסף, בהסכם נקבע, כי ייחתם הסכם מפורט בנפרד, וכן, נקבע בהסכם, כי תנאי לשכלולו הינו חתימה על הסכם פיתוח עם העירייה.

בית המשפט פסק, כי הסכם העקרונות היווה הסכם המגבש עסקה החייבת בדיווח וזאת לאור הנתונים הבאים:

- הודעת החברה ממרץ 2009 לא כללה את הפרטים הנדרשים להיות כלולים בהצהרה (פרטי העסקה, פירוט התמורה, פירוט סכום המס ודרך חישובו וכדומה), ולכן אינה מהווה הצהרה כדין. גם אם ניתן היה להסתפק בדיווח שלא על פי הטפסים שנקבעו בתקנות, עליו לכלול את כל הפרטים הנדרשים.
- כמו כן, בהסכם פשרה שנקבע בין החברה למנהל מיסוי מקרקעין לעניין שווי המקרקעין ויום רכישתם, נקבע כי יום הרכישה הינו יום חתימת הסכם העקרונות. בכך יש משום הסכמה של החברה, כי במועד חתימת הסכם העקרונות התגבשה זכותה לרכישת המקרקעין. במקביל זהו גם המועד הרלבנטי לצורך חובת הצהרה.

¹ ר"ע 25705-02-12 שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ נ' מנהל מס שבח חיפה.

- בנוסף, מנוסח ההסכם: "במקרה בו יתקיים התנאי המתלה ולא ייחתם הסכם מפורט, הוראות הסכם זה ימשיכו לחייב את הצדדים לכל דבר ועניין", עולה כי החברה ראתה בהסכם העקרונות מסמך היוצר התחייבות תקפה.
- כמו כן, בהסכם העקרונות נכללו כל הפרטים החיוניים לגיבוש הסכם לרכישת זכויות במקרקעין. בהסכם העקרונות יש תיאור מדויק של הנכס, פירוט התמורה וכדומה.
- קביעת התנאי המתלה בהסכם אינה רלבנטית, שכן גם הסכם מכר המותנה בתנאי מתלה מהווה עסקה במקרקעין, במובן חוק מיסוי מקרקעין.
- יובהר, כי בעקבות הודעת החברה למנהל, החברה נדרשה להגיש הצהרה כדין. החברה לא טענה, כי אינה חייבת בהצהרה, אלא רק ביקשה ארכה להגשתה.
- כמו כן, אין הוראה המסמיכה את המנהל ליזום דרישה לחייב בהגשת הצהרה, מקום שבו נישום לא הגיש הצהרה, מחמת שסבר כי אינו חייב בכך.
- נפסק, בנסיבות אלו דין הערעור שהגישה החברה להדחות.

בדבר שאלות נוספות ניתן לפנות לרו"ח יוסי שלם, בטלפון: 03-6382845
yosys@mbt.org.il