

נא להזכיר : 3298/3

21 בפברואר 2011

בדואר אלקטרוני

**לכבוד
חברי קבוצת הרכישה
"עין הים", חדרה**

א.ג.נ.,

הנדון: קבוצת רכישה בפרויקט "עין הים" (להלן: "הפרויקט") - עדכון בנושא מס רכישה

בהמשך להודעתנו הקודמת, לפיה ביום 08/02/2011 וביום 14/02/2011 נחתמו ע"י עוה"ד גל אורן ממשרדנו (בשם הקבוצה) ההסכמים לרכישת המגרש, וכחלק מן ההיערכות לקראת ביצוע הדיווחים המתאימים לרשויות מיסוי מקרקעין, הרינו לפנות אליכם בדברים הבאים:

1. כידוע לכם, על פי הדין החל במדינת ישראל, על רכישת דירה עשוי לחול מס רכישה. מס זה יש לשלם בתוך 50 יום מיום חתימת הסכם הרכישה.

2. לאור זאת ובהתאם להסכם השיתוף שנחתם בין חברי הקבוצה, תוגשנה על ידנו לשלטונות מיסוי מקרקעין גם הצהרתכם בכל הקשור למס הרכישה העשוי לחול עליכם.

3. לשם ביצוע האמור, מצורף כנספח א' למכתב זה שאלון, אשר מטרתו הינה להקל עליכם במילוי ההצהרה הנ"ל (להלן: "השאלון").

4. אנא קראו בעיון את השאלון ומלאו אותו בקפידה. לפרטים שתמלאו ישנה השלכה ישירה על חבותכם במס הרכישה. את השאלון הנ"ל, יש להביא עמכם למפגש האסיפה הכללית שנקבע ליום 02/03/2011 (להלן: "מועד כינוס האסיפה הכללית").

במידת האפשר, נודה על שליחת עותק מהשאלון למשרדנו (באי-מייל או בפקס המפורטים להלן) כשזה מלא וחתום על ידכם עוד בטרם מועד כינוס האסיפה הכללית על מנת להקל על היערכותנו:

o_vilozny@apm-law.com / g_benmoshe@apm-law.com

פקס: 03-5689017 (לציין: "לידי עופר")

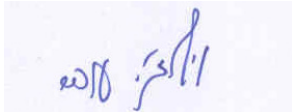
עם קבלת השאלון, נכין עבורכם ולחתימתכם את טפסי ההצהרה שיועברו לשלטונות מיסוי מקרקעין, עליהם תחתמו במועד כינוס האסיפה הכללית. לצורך האמור, אנא הקפידו להגיע לאסיפה מצוידים בתעודות זהות.

5. כמו כן, מצורף למכתבנו זה, כנספח ב', דף מידע ובו פרטים נוספים הנוגעים למס הרכישה לרבות פרטים בדבר שיעורי המס ופטורים המוקנים ע"פ חוק.

[למען הבהירות, יצוין כבר עתה כי לעניין שיעורי מס הרכישה, הוראת השעה שאושרה בכנסת ביום 16.2.2011, שתכליתה, בין היתר, שינוי הסדרי המיסוי בעת רכישה של דירות בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג - 1963 (להלן: "החוק") - אינה חלה על העסקאות נושא הפרוייקט].

6. אנו תקווה כי השאלון ודף המידע המצורפים יסייעו לאלו מבינכם, אשר אינם בקיאים בהסדרי מס הרכישה לקבל מידע נוסף בקשר לחבות זו מול שלטונות מיסוי מקרקעין .
7. בכל שאלה או הבהרה נוספת, ניתן ליצור קשר עם החתום מטה.

בכבוד רב,



עמית, פולק, מטלון ושות'
עופר וילוז'ני, עו"ד

לכבוד

עמית פולק מטלון ושות', עו"ד.

תאריך: _____

נספח א' – שאלון הצהרה לרוכש בפרויקט "עין היס"

פרויקט "עין היס" - פרטים לצורך הגשת הצהרת הרוכש/ים ביחס למס רכישה

1. אני¹ הח"מ מאשר/ים בזאת כדלקמן:
 - 1.1. מס הרכישה החל עלינו יחושב בהתאם להוראות הדין ולהצהרתנו להלן.
 - 1.2. את המס עלינו לשלם בתוך 50 ימים מיום חתימת הסכמי המכר, דהיינו מיום 08/02/2011 ו- 14/02/2011 (בהתאמה).
 - 1.3. אי דיווח ו/או אי תשלום המס במועד יגרור אחריו תוספת הפרשי הצמדה, ריבית וקנס, בהתאם לחוק.
2. אבקשכם, כי תפעלו בקשר עם הצהרתי לרשויות מיסוי מקרקעין, בהתאם להנחיות כדלקמן: **(נא לסמן X במקום המיוצג)**
 - אני אצהיר, כי רכשתי זכויות בדירת מגורים יחידה, ואתם תגישו את ההצהרה בעבורנו לרשויות המס.
 - אני אצהיר, כי רכשתי זכויות בדירת מגורים נוספת, ואתם תגישו את ההצהרה בעבורנו לרשויות המס.
3. לצורך קביעת סכום מס הרכישה אני מצהיר בזאת: **(נא לסמן X במקום המיוצג)**
 - אין לי, או למי מבני ביתי (דהיינו: בן זוגי וילדי שהנם מתחת לגיל 18 [להלן: "בני ביתי"]) דירת מגורים והדירה הנרכשת היא דירתי יחידה.
 - אני, או מי מבני ביתי, בעל דירה נוספת אשר תימכר בתוך שנה מיום קבלת החזקה בדירה מאת החברה, כפי שנקבע בחוזה המכר. (ע"פ החוק, 25% בדירה ומעלה, נחשב כדירה נוספת).
 - הנני זכאי לפטור מכוח תקנה 11 לתקנות מס רכישה (נכה) ובאחריותנו להעביר למשרדי מיסוי מקרקעין את האסמכתאות לכך.
 - הנני זכאי לפטור מכוח תקנה 12 לתקנות מס רכישה (עולה) ובאחריותנו להעביר למשרדי מיסוי מקרקעין את האסמכתאות לכך.
4. ידוע לי, כי ההצהרה הנ"ל משפיעה על גובה מס רכישה, ואם יתברר, כי בבעלותי או בבעלות מי מבני ביתי דירת/ות מגורים, שלא כפי שהצהרתי במסמך זה, ייתכן ותשלום

¹ במסמך זה, לשון יחיד, גם לשון רבים במשמע

מס הרכישה יגדל בהתאם לשעורי המס הקבועים בחוק, ויתווספו אליו הפרשי הצמדה, ריבית וקנסות.

5. אין לי ולא תהיינה לי כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות כלפיכם, בכל הקשור באימות החתימה על טופס ההצהרה (המש"ח), דיווח על העסקה ו/או תשלום מס הרכישה בגין העסקה, וידוע לי כי בשונה מהדיווח על העסקה עפ"י הצהרתנו דלעיל ומשלוח שובר תשלום מס רכישה לכתובתי (כפי המופיעה בהסכם השיתוף עליו חתמת), האחריות לטיפול בהשגות מול רשויות מיסוי מקרקעין הינה באחריותי הבלעדית.

בכבוד רב,

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז	חתימה

מספר היחידה	קומת היחידה

נספח ב' – דף מידע לרוכש בפרויקט "עין הים"**כללי**

1. כל הרוכש זכות במקרקעין מחויב, על פי חוק, בהגשת הצהרה על ביצוע עסקת רכישת הזכות בקרקע ובתשלום מס רכישה לרשות מיסוי מקרקעין.
2. ככלל, מס רכישה משולם לרשויות מיסוי מקרקעין בתוך 50 יום מיום חתימת חוזה הרכישה, ושיעורו של מס הרכישה שיחול תלוי בשאלה האם הדירה הנרכשת הינה "דירה יחידה" של הרוכש או לאו.
3. "**דירה יחידה**" מוגדרת בחוק כדירת מגורים שהיא דירתו היחידה של הרוכש בישראל (ו"באזור", כהגדרתו בסעיף 16א לחוק) לעניין הגדרה זו יראו דירת מגורים כדירה יחידה גם אם יש לרוכש, נוסף עליה, דירת מגורים שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני יום 1 בינואר 1997, או דירת מגורים שחלקו של הרוכש בה הוא פחות מ- 25%. יש להדגיש, כי יראו רוכש ובן זוגו, למעט בן זוג הגר בדרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים, למעט ילד נשוי - כרוכש אחד.
4. במידה ומדובר ברכישת דירה שאיננה "**דירה יחידה**" (במועדים הרלוונטיים לענייננו) אזי יחול ההסדר כדלקמן:
 - 4.1. על חלק השווי שעד 969,330 ש"ח – 3.5% ;
 - 4.2. על חלק השווי העולה על 969,330 ש"ח - 5% ;
5. במידה ומדובר ברכישת "**דירה יחידה**" (במועדים הרלוונטיים לענייננו) אזי יחול ההסדר כדלקמן:
 - 5.1. על חלק השווי שעד 1,139,320 ש"ח - לא ישולם מס ;
 - 5.2. על חלק השווי העולה על 1,139,320 ש"ח ועד 1,601,210 מליון ש"ח - 3.5% ;
 - 5.3. על חלק השווי העולה על 1,601,210 מליון ש"ח - 5% .

מס רכישה בקבוצות רכישה

6. במסגרת תיקון מס' 69 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) במסגרת חוק המדיניות הכלכלית לשנים 2011 ו-2012 (תיקוני חקיקה), תשע"א-2010, אשר תחילתו ביום 1.1.2010, נקבע בין היתר כי זכות במקרקעין שנמכרה לקבוצת רכישה לגבי נכס שהוא דירה המיועדת לשמש למגורים – תיחשב גם כן כדירת מגורים.
7. אשר על כן, נקבע כי שווי הזכות הנמכרת במכירת זכות במקרקעין לרוכש הנמנה עם קבוצת רכישה יהיה **שווי המכירה של הנכס הבנוי שהוא דירה המיועדת לשמש למגורים**.

הוראות פטור

8. במקרים מסוימים ניתן לבקש הקלה או פטור ממס רכישה, אם הרוכש הינו "נכה", "נפגע" (נפגע פעולות איבה כמשמעותו בחוק התגמולים לנפגעי פעולות איבה, תש"ל-1970), "בן משפחה של חייל שנספה במערכה" או "עולה", והכל כמפורט להלן:
9. על פי תקנה 11 לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (מס רכישה) תשל"ה-1974 (להלן: "תקנות מיסוי מקרקעין"), רכישת זכות במקרקעין של "נכה", "נפגע" או "בן משפחה של חייל שנספה במערכה" לשם שיכונם, חייבת במס רכישה מופחת בשיעור 0.5%.
10. יצוין, כי מס רכישה מופחת על פי תקנה 11 הנ"ל ניתן לניצול פעמיים בלבד ע"י בעל הזכות.
11. בנוסף, על פי תקנה 12 לתקנות מיסוי מקרקעין, עולה אשר רכש זכות במקרקעין בתקופה שבין שנה לפני שנכנס לישראל ועד 7 שנים לאחר שנכנס לישראל, זכאי לחישוב מס רכישה לפי 2 מדרגות מס ייחודיות (מופחתות).
12. יצוין, כי מס רכישה מופחת על פי תקנה 12 הנ"ל ניתן לניצול חד-פעמי ביחס לקרקע פנויה לצורך הקמת דירה.
13. **כל חבר בקבוצה, הרואה עצמו זכאי לקבלת פטור ממס רכישה במסגרת אחד מהפטורים או ההקלות לעיל, מתבקש לצרף את כל האסמכתאות והמסמכים הרלוונטיים למתן הפטור ולהביאם עימו לאסיפה הכללית.**
14. למעמד זה גם נביא עמנו את טפסי הדיווח המתאימים לרשויות המס ונחתים אתכם עליהם על מנת שנוכל להגישם בהקדם לרשות מיסוי מקרקעין.

סוף דבר

15. יובהר, כי האמור בדף מידע זה מבוסס על המצב המשפטי בישראל כיום, בהתאם לחוק ולתקנות העוסקות במס הרכישה. בהתאם לכך, איננו מתחייבים לנכונותה בכל מועד עתידי אחר.
16. דף המידע מוגבל לעניינים והסוגיות שפורטו לעיל ואינו מהווה ייעוץ מכל סוג שהוא בכל עניין וסוגיה אחרים או עובדות, נסיבות, מאורעות או התפתחויות אשר עלולים להשתנות בעתיד ושעלולים להשפיע או לשנות את האמור בקשר לחבויות במס הרכישה.
17. אין באמור בדף מידע זה בכדי להוות ייעוץ משפטי לכל גורם והאמור בו הינו לנוחיות חברי קבוצת פרויקט "עין היס" בלבד. בהתאם לכך, כל שימוש בדף מידע זה על ידי מי שאינו חברי קבוצת פרויקט "עין היס", ללא הסכמת משרד עוה"ד עמית, פולק מטלון ושות' מראש ובכתב, אסור בהחלט.
18. יובהר, כי ההוראות הרלוונטיות בדבר מס הרכישה שיחול, ככל שיחול, הינן משתנות מרוכש לרוכש בהתאם לנסיבות הרכישה ומחיר הרכישה, על כן איננו מביעים כל דעה או המלצה בקשר לאופן הדיווח, ואולם נפעל בהתאם להצהרותיכם, ונגיש את אלה בשמכם לרשויות מיסוי מקרקעין.
19. נשמח לעמוד לרשותכם בכל שאלה או הבהרה בקשר לאמור לעיל בדף המידע.