



הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

משרד המשפטים

הוראת נוהל – אופן המצאת אישור מסים לבקשה לייחוד דירות ו/או רישום תקנון לבית משותף

במסגרת סיכום בין הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין לבין רשות המסים סוכם כדלהלן:

אישור רשות המיסים בנוגע לייחוד דירות בין בעלים בבית משותף:

בהליך של רישום בית משותף או תיקון בית משותף במסגרתו מתבצע ייחוד דירות לבעלי הזכויות הרשומים, ניתן לעמוד בדרישת המצאת אישור מס באחד משני האופנים כדלהלן:

1. באמצעות חותמת רשות המסים על גבי הבקשה לייחוד דירות ("חותמת מניפה")¹.
2. באמצעות תצהיר עורך דין המעיד כי הבקשה לייחוד דירות משקפת את זכויות בעלי הדירות כפי שדווח למיסוי מקרקעין וכי אין חוב מס בגין דיווח זה, בהתאם לנוסח המפורט להלן - נספח א' לנוהל זה.

אישור רשות המיסים בנוגע לתקנון הבית המשותף:

בהליך של **רישום** בית משותף שבמסגרתו מוגש לרישום תקנון מוסכם, אשר המפקח מוצא כי יש לקבל התייחסות לנושא המס משום שיש בתקנון הוראות מיוחדות המעידות על הקניית זכויות נוספות במקרקעין (למשל הענקת זכות שימוש ייחודית או הענקת זכויות בניה וכד'), ניתן לעמוד בדרישה כאמור, באחד משני האופנים כדלהלן:

1. באמצעות חותמת רשות המסים על גבי התקנון ("חותמת מניפה")².
2. באמצעות תצהיר עורך דין המעיד כי התקנון משקף את זכויות בעלי הדירות כפי שדווח למיסוי מקרקעין וכי אין חוב מס בגין דיווח זה, בהתאם לנוסח המפורט להלן - נספח א' לנוהל זה.

בהליך של **תיקון** בית משותף, אשר במסגרתו מוגש לרישום תקנון מוסכם, שיש בהוראותיו משום הקניית זכויות במקרקעין כאמור, נדרשת חתימת רשות המיסים על הבקשה לתיקון צו הבית המשותף, ובמקרה שהבקשה לא מפרטת את ההוראות הקנייניות כאמור גם על התקנון, המעידה כי אין לרשות המיסים התנגדות לתיקון המבוקש או כי אין חוב מס.

אין באמור כדי לפגוע בהוראות שעניינן תיקון טעות סופר כמפורט בנהלי הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין.

עו"ד שי אהרונוביץ
סמנכ"ל מיסוי מקרקעין

ש. הייזלר, עו"ד
הממונה על המרשם

¹ השיטה שהייתה נהוגה עד היום

² השיטה שהייתה נהוגה עד היום



הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

משרד המשפטים

נספח א' – תצהיר נלווה לבקשה לייחוד דירות / רישום תקנון לבית משותף - מיסוי

אני הח"מ _____, עו"ד, 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 לבקשה לייחוד דירות מיום _____ ובנוגע לתקנון המוסכם (ניתן למחוק את המיותר) בקשר לנכס הידוע כגוש/ספר: _____ חלקה/דף _____ כדלקמן:

הבקשה לייחוד דירות ו/או התקנון המוסכם משקפים את זכויות בעלי הדירות כפי שדווח למיסוי מקרקעין, ואין חוב מס בהתאם לדיווחים אלו.

ידוע לי שאין באמור כדי לפטור מחובת הדיווח לרשות המסים מקום שחל שינוי בזכויות בין הבקשה לייחוד דירות/התקנון המוסכם לבין הדיווח למיסוי מקרקעין.

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

תאריך חתימת המצהיר/ה

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 וחתם/ה עליה בפניי.

חתימה וחותמת מקבל התצהיר