

פריסת שבח וחובת דיווח לשכיר שמכר קרקע ב-2005 ושילם מס שבח ב-2012

פ' ב' שואל:



נישום שכיר אשר מכר חלקת קרקע בשנת 2005 ושילם מס שבח בשנת 2012, מעוניין להגיש בקשה לפריסת שבח לארבע שנים - כולל שנת 2005. האם הדבר אפשרי (בחוק מיסוי מקרקעין אין התייחסות להתיישנות זכות תביעת מס שבח, בניגוד לפקודת מס הכנסה שמגבילה את זכות התביעה לשכירים לשש שנים)?

רו"ח (משפטן) יובל אבוחצירא משיב:

בהוראת ביצוע 4/2011 של רשויות מיסוי מקרקעין נקבע כי הבקשה לפריסה וחישוב השבח על פיה - יוגשו ויטופלו על ידי משרדי מיסוי מקרקעין האזוריים.



באופן עקרוני, תחילה רצוי לבחון אם חישוב השבח הריאלי בפריסה של עד ארבע שנים המסתיימות בשנת המכירה (אין חשיבות ליום תשלום המס) - דהיינו, במקרה האמור לשנים 2002-2005 כולל - אכן יוביל לתשלום מס מופחת (הדבר כמובן תלוי ברמת ההשתכרות של הנישום כשכיר באותן שנים).

אם התשובה לכך חיובית הרי יש להוכיח לרשויות מס שבח את רמת ההשתכרות שלו באותן שנים, דבר שמתבצע באופן טבעי ורגיל (כשמדובר ביחיד ללא תיק ברשויות המס, כגון שכיר) על ידי הגשת דוחות לרשויות מס ההכנסה כדי שתצא שומה לכל שנת מס שבפריסה, כך שרשויות מיסוי מקרקעין יוכלו לוודא כי אכן ההשתכרות המדווחת בטופס הפריסה תואמת את השומות הסופיות במס ההכנסה.

במקרה האמור הנישום השכיר אכן רשאי להגיש דוחות ולבקש החזרי מס עד שש שנים לאחור, דהיינו בשנת 2012 ניתן להגיש דוחות בגין השנים 2006-2011 כולל. במקרה זה, אם מכר הנישום חלקת קרקע בשנת 2005 ולא שילם את המס בזמן - הרי הוא אינו פטור מהגשת דוח שנתי לרשויות מס הכנסה בגין שנת 2005. במסגרת הגשת הדוח ניתן לבקש מפקיד השומה (תוך הגשת בקשה מקבילה לרשויות מס שבח על פי הוראת הביצוע האמורה) להתחשב בפריסה של השבח הריאלי לשנים האמורות או לחלקן, לפי העניין.

כמו כן ואף על פי שלא מפורטות הסיבות לעיכוב הרב בין המכירה לבין הדיווח ותשלום מס השבח, ולהתנהלות בין הנישום לבין רשויות מס שבח - אפשר שיש בהתנהלות זו כדי להשליך על החלטת פקיד השומה בעניין לחיוב או לשלילה.