

אל תפוצה: א', נצי' (1), ב' (3), ג' (3), ד' (1), ו'

הוראת ביצוע מס' 10/2001 - גביה

הנדון: נוהל מכירות נדל"ן בגין חובות מס

במטרה להגביר את הגביה מונה ע"י הנציב צוות מיוחד שהמליץ על הגברת הפעולות למכירת נדל"ן, שהוא אחד מאמצעי האכיפה היעילים והאפקטיביים לגביית חובות מס.

בפועל מבוצעת המכירה ע"י עורכי דין חיצוניים הפועלים ע"פ יפוי כח מאת היועץ המשפטי לממשלה.

בנוהל זה נקבעו הפעולות המתחייבות בהליך של ביצוע מכירת נכסי נדל"ן, הן במשרדי המס והן ע"י עורכי הדין שמונו לכך.

הבסיס המשפטי

.1

מכירת מקרקעין כאמצעי לגביית חובות מס, ע"פ פקודת מסים (גביה), מתבצעת ע"פ ההוראות של סעיף 8 (1) לפקודת מסים (גביה) ותקנה 28 (ב) לתקנות המסים (גביה) הקובעות:

סעיף 8 (1) קובע:

"אם לא נמצאו די מטלטלים משל הסרבן בביתו או בקרקעותיו, ואם נתברר לאחר חקירה שיש לו לסרבן נכסי מקרקעים שאפשר למכור אותם לשם תשלום הסכום המגיע ממנו, בין שרשומים המקרקעים על שמו ובין שאינם רשומים על שמו, הרי אם הוכח לממונה על הגביה כי אמנם אין לו לסרבן די מטלטלים, יכול הוא להוציא כתב הרשאה למכירת אותם נכסי מקרקעים באותו אופן כאילו נמכרו עפ"י צו מאת בית משפט מוסמך לשם סילוק חוב שבפסק דין".

תקנה 28 (ב) קובעת:

"נתן הממונה על הגביה הרשאה למכירת המקרקעין של החייב, כאמור יימכרו באמצעות לשכות ההוצאה לפועל בהליכים הקבועים במכירת מקרקעין ע"פ חוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז - 1967 בשינויים המחוייבים".

2. שיעור חובות מס

2.1 תיק מכירת נכס נדל"ן של חייב מס, יועבר לעורך הדין, בתנאי שחובות המס בהרשאה מכלל מערכי המס יהיה גדול מ 100,000 ש"ח, וזאת לאחר שננקטו הליכי גביה ממטלטלין של הסרבן אם יש לו מטלטלין.

2.2 אין להעביר למכירה נכס נדל"ן אם החוב היחיד הינו חוב מס רכוש והחייב איננו חברה.

אם החייב הינו חברה והנכס רשום על שם החברה ניתן להגיש הנכס למכירה גם אם החוב היחיד הוא חוב מס רכוש בלבד והחוב גדול מ 100,000 ש"ח.

3. נכסי נדל"ן שיוצעו למכירה

- כל נכס נדל"ן הרשום על שם החייב ואיננו דירת מגורים המשמשת למגורי הסרבן או נכס חקלאי למחיתו ניתן להעמידם למכירה.

- נכס "תפוס" אחר כגון דירה או חנות (מושכרת), ניתן להעמיד למכירה לאחר קבלת אישור מיוחד מסגן נציב לגביה או מנהל תחום גביה (בכיר).

4. בחירת תיק למכירת נכס נדל"ן בגין חובות – קביעת מכסת תיקים לטפול ברבעון

במערך התל"מ פותחה אופציה מיוחדת שמספרה 233.

באופציה זו ניתן לקבל תיקים בהם חוב המס גדול מ 75,000 ש"ח ובבעלותו של החייב נכסי נדל"ן.

בהקשה על PF 4 ניתן לקבל את נכסי הנדל"ן שרשומים על שם החייב. כל משרד נדרש בשלב ראשוני לאתר מדי רבעון 30 תיקים, עם חוב של לפחות 100,000 ש"ח, אשר יהיו פוטנציאל לתחילת טיפול.

מיד לאחר בחירת התיק הרלוונטי למכירה בגין החובות בתל"מ, יש לבדוק אם לנישום חובות בהרשאה במערכי מס נוספים כמו ניכויים, מס רכוש, מס שבח וכו'.

במכתבי ההתראה לנישום יש לפרט את החובות בהרשאה ממערכי המס השונים תוך ציון משרד המס בו מתנהל תיק הניכויים או החוב במיסוי מקרקעין.

חשוב לשלוח עותק ממכתב ההתראה למשרדי המס האחרים שחובות המס בהם נכללו במכתב ההתראה.

שאלתא לניהול המהלך, לפיקוח ובקרה

.5

במסגרת שאילתת תלם 264 ניתן יהיה לסמן את שלבי הטיפול ולעקוב מקרוב אחר התקדמות הטיפול ותוצאותיו.

6. דיווח על התקדמות המהלך

בתום כל רבעון, כל יחידה נדרשת למלא ולהעביר למנהל תחום גביה בכיר, דו"ח מכירות נדל"ן לרבעון (רצ"ב הדו"ח).

7. פעולות שיבוצעו, ומסמכים שיכללו בתיק מיועד לביצוע מכירת נכס נדל"ן:

יחידה המבקשת להגיש לעורך דין תיק למכירה, תוודא שבוצעו הפעולות המתחייבות ובתיק ימצאו המסמכים שיפורטו להלן:

7.1 נסחי המקרקעין ב 3 העתקים מאושרים על ידי רשם המקרקעין, שמועד הוצאתם לא יותר מחודש טרם העברת התיק.

יש לשים לב כי על גבי הנסחים תופיע ההערה בדבר רשום השעבוד לפי סעיף 11 א' 2 לפקודת המסים (גביה) וכי הבעלות תהיה רשומה על שם החייב.

7.2 העתק טופס 9315 – רשום הערה על שעבוד בפנקס המקרקעין הנושא על גביו אישור רשם המקרקעין על רשום השעבוד ומספר השטר לפיו נרשם.

7.3 העתק טופס 9313 – הודעה לחייב על מכירת נכסי מקרקעין וזכותו של החייב לבחור הנכס שיימכר וכן אישור המסירה חתום על ידי החייב או מייצגו.

7.4 העתק טופס א' / 9301 ו- ג' / 9301.

7.5 טופס סמ' / 9885 – המלצה לנקיטת הליכים למכירת מקרקעין כשמולאים בו כל העמודות (קרן, קנס, ריבית והצמדה) וחתום על ידי הגובה הראשי ומנהל המשרד.

7.6 כתב הרשאה למכור נכסי מקרקעין (טופס 9314) על שלושת עותקיו.

7.7 פירוט הכתובות שיש.

יצויין כי כל הטפסים המוזכרים בסעיפים 2-6 חייבים לשאת חותמת אישית של הגובה הראשי הממונה ושל חותמת היחידה.

תיקים מושלמים יועברו לנקיטת הליך מכירה ואילו התיקים הלא מושלמים יוחזרו ליחידה.

8. תהליך המכירה

8.1 עם קבלת התיק אצל עורך הדין תשלח לנישום על ידי עורך הדין התראה על כוונה לפתוח בהליכי הוצאה לפועל והתוצאות הנובעות מכך ובו מרווח זמן של 14 יום לסידור החוב.

8.2 עברו 14 יום והנישום לא סידר חובו, יפתח עורך הדין תיק הוצאה לפועל ותישלח לחייב אזהרה מטעם לשכת ההוצאה לפועל. יחד עם זאת שולח עורך הדין ליחידה הודעה על פתיחת התיק, מספרו ושכר הטרחה הראשוני שנקבע.

דבר פתיחת התיק (ולאחר מכן כל אירוע נוסף) יירשמו במסך נדל"ן.

8.3 על מנת לזרז את הליכי המכירה תבוצע מסירת האזהרה – ככל שהדבר אפשרי – במסירה אישית, ועורך הדין יעביר לשם כך המסמכים ליחידה. היחידה תדאג למסירה על ידי פקיד גביה ותחזיר עם אישור המסירה. לעורך הדין כשהוא חתום על ידי פקיד הגביה ומצויין בו תאריך המסירה. באשר לחתימת החייב, רצוי כי יחתום על קבלת האזהרה במקום המיועד לכך באישור המסירה. בנסיבות של סירוב לקבל האזהרה הדבר יצויין על אישור המסירה. להלן תקנה 3 ב הקובעת הליכי המצאת האזהרה :

- (א) "המצאת האזהרה תהא, ככל האפשר, לחייב עצמו.
- (ב) לא ניתן להמציא את האזהרה לחייב, די בהמצאתה למי שמצוי בבית החייב או במקום עסקו של החייב, ולפי מראית עין אינו קטין, ואם היה החייב תושב קיבוץ, מושב עובדים או מושב שיתופי (להלן – הישוב), די בהמצאת האזהרה לידי מזכיר הישוב או לחבר ועד הישוב.

- (ג) המצאת האזהרה לחייב שהוא חבר בני אדם תיעשה על ידי הנחתה במשרדי חבר-בני האדם או במענו הרשום. המצאת האזהרה לשותפות יכול שתעשה במסירה לאחד השותפים.
- (ד) לא נמצא אדם שניתן לו את האזהרה לפי תקנות משנה (א) עד (ג), או שאדם כאמור סירב לקבלה, תודבק האזהרה על הדלת החיצונית של הבית שבו רגיל האדם לגור או על הדלת החיצונית של מקום עסקו, או במקום אחר נראה לעין.
- (ה) גובה המס ירשום על גבי העתק האזהרה הודעה המציינת את מועד מסירת האזהרה ואת דרך מסירתה.
- (ו) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) עד (ה), ניתן לשלוח לחייב אזהרה בדואר רשום; אזהרה כאמור תישלח למענו של החייב כפי שמסר לאחרונה, ויראו אותה כאילו הגיעה לידי החייב ביום הששי שלאחר היום שבו נשלחה".

8.4 עברו 21 יום מיום מסירת האזהרה והחייב לא הסדיר חובותיו, יוגש התיק לראש ההוצאה לפועל למתן צו מכירת הנכס.

מונה עורך דין לכונס נכסים על הנכס האמור תרשם הערה בלשכת רשום המקרקעין בדבר צו המנוי והודעה תשלח ליחידה ולחייב. בהודעה יוזהר החייב שאם לא יסדיר עניניו תוך 7 ימים יימכרו הנכסים והוא יחוייב בסכום ההוצאות המתחייב מכך, לאור הצורך בשמאות ופרסום.

8.5 לא הסדיר החייב את עניניו כאמור תוך 7 ימים, תערך שמאות בדבר שווי הנכסים. עם קבלת השמאות תפורסם בעתונות מודעה בדבר מכירת הנכסים.

הפרסום ייעשה דרך המחלקה להסברה ושיפור השירות של הנציבות.

הודעה על גובה דמי השמאות – בה יש לחייב את החייב – תועבר ליחידה על ידי עורך הדין (ראה נספח ו') והחייב יירשם במסך MKIF.

עם הפרסום תעביר המחלקה להסברה ושיפור השירות לעורך הדין שני עותקים מהפרסום (מלוא עמוד העתון) יחד עם העתק החשבון לעורך הדין, אשר יודיע סכום החיוב ליחידה. את סכום החיוב יש להזין למסך הנדל"ן (במידה וכאמור קיים).

8.6 הגובה הראשי אחראי לכך שהליכי גביה בתיק, הנמצא אצל עו"ד לצורך מכירת נכס, יתבצעו בידיעה ובתאום עם העו"ד וזאת כדי להבטיח שהחייב ישלם, בנוסף לחובות המס, גם את ההוצאות לצורך הליך המכירה (שמאות, פרסום ושכר טרחת עו"ד).

הגובה הראשי אחראי לכך שעו"ד שמונה למכירת נכס, יגיש לו לאחר סיום הטיפול בתיק (מכירה או גביה) דו"ח מסכם שיכלול דין וחשבון על תקבולים, פירוט הוצאות, סכום זיכוי חוב המס. לדו"ח יצורפו מסמכים העתקי קבלות וצילום משוברי תשלום.

אחריות .9

פקידי שומה, ממונים אזוריים וגובים ראשיים אחראים לביצוע הוראה זו.

ב ב ר כ ה

נציבות מס הכנסה ומיסוי מקרקעין