

היחידה לפירוקים, כינוסים וגביה קשה

מימוש מקרקעין על ידי רשות המסים

יעל נוה, עו"ד
אוגוסט 2016

על מה נדבר?

1. רקע
2. המקור החוקי לקבלת זכות במקרקעי הסרבן.
3. המקור החוקי למכירת נכסי מקרקעי הסרבן.
4. הפן הפרקטי של מימוש נכסי מקרקעין על ידי רשות המסים.
5. מעמד הנשייה של חיובי המס השונים.
6. הרשות כזוכה/נושה בסיטואציות שונות.
7. התנהלות הכונס בהוצאה לפועל מול רשות המס.

פעולות האכיפה הניתנות לביצוע לפי הפקודה

- עיקול ותפיסת מיטלטלין ומכירתם-סעיפים 4 ו-5.
- עיקול ומכירה של מיטלטלין שהעברתם טעונה רישום- סעיף 12א.
- עיקול זכויות במקרקעין- סעיף 12ח.
- שעבוד נכסי מקרקעין- סעיפים 11א(1) ו- 11א(2).
- מימוש נכסי מקרקעין- סעיפים 8 ו- 12ז .
- עיקול צד ג'- סעיף 7.

תנאי הפעלת הפקודה לצרכי אכיפת גביה

סוג חוב	מועד תשלום	דרישה ראשונה	דרישה שניה
<p>שומה- סעיף 77 קביעת מס- סעיף 76 כפל מס (סעיף 50/50א), אי ניהול ספרים (סעיף 95), קנס פיגור (סעיף 94), קנס חוב (סעיף 96), הוצאות התראה (סעיף 99). ריבית והצמדה (סעיפים 97, 98)</p>	<p>תוך חודש מהיום שהומצאה לחייב (סעיף 90 לחוק מע"מ ריבית והצמדה סעיף 101).</p>	<p>נשלחת לאחר 15 יום מהמועד שהיה אמור לשלם +צירוף שובר תשלום + 5 ימי דואר</p>	<p>נשלחת לאחר יום ממועד העברת הדרישה הראשונה.</p>
<p>חוב מס</p>	<p>במועד החוקי להגשת הדו"ח ממנו המס נובע- סעיף 88 לחוק מע"מ.</p>	<p>נשלחת לאחר 15 מהמועד להגשת הדו"ח</p>	

אופן קבלת זכות במקרקעי סרבן המס

א. פקודת המסים (גביה) - שעבוד לא רצוני המוטל על:

- החייב הישיר במס.
- ישות משפטית אחרת (סעיפים 106 ו-106ב לחוק מע"מ ו-119 לפק' מס הכנסה- פס"ד דליה פלח).

1. סעיף 11א(1) - שעבוד ראשון
2. סעיף 11א(2) - שעבוד שני
3. סעיף 12ח - עיקול זכויות במקרקעין

ב. שעבודים רצוניים:

- מטעם החייב הישיר במס
- צד ג'

מימוש נכסי מקרקעין על ידי הרשות

סעיף 8 לפק' המסים (גביה)

תנאי הסעיף

- אם אין לחייב נכסים אחרים מהם ניתן היה להיפרע.
- אם יש מקרקעין לסרבן בין שרשומים על שמו ובין שאינם רשומים על שמו.
- אם הנכס תפוס על ידי הסרבן - יש לדאוג לדיור חלופי.
- בנכס חקלאי מוציאים מכלל המכירה את אותו חלק שלפי דעת הממונה על הגביה יהא נחוץ למחייתו ולמחיית בני ביתו של סרבן המס.

מימוש נכסי מקרקעין על ידי הרשות

סעיף 12ז לפק' המסים (גביה)

"הנציב או המנהל רשאי למנות כונס נכסים לנכס מסוים של החייב, לשם גביית חוב מס; לכונס הנכסים יהיו אותם חובות וסמכויות שיש לכונס נכסים לפי חוק ההוצאה לפועל התשכ"ז-1967, בשינויים המחוייבים, ולעניין זה יראו את הנציב או את המנהל, לפי העניין, כאילו היו ראש ההוצאה לפועל, למעט לעניין סעיף 58(ב) האמור".

קשיים אופייניים במימוש נכסי חייבי מס

- חולשת השעבוד הלא רצוני
- נכסים תפוסים
- נכסים שנרשמו על שם אחרים
- גביית חובות מס רכוש

סיכום התנאים למימוש מקרקעי החייב



מעמד הנשייה של חיובי המס השונים-I

שעבוד ראשון- סעיף 11א(1) לפק' המסים (גביה)

מס המגיע על מקרקעי הסרבן יהיה שעבוד ראשון על אותם מקרקעין.

מס רכוש ומס רכישה (ע"א 633/91 מנהל מס רכוש ומנהל מס שבח מקרקעין נ' אלי ושושנה שמש).

שעבוד ראשון חל על המקרקעין גם מקום בו לא נרשם על ידי כל מרשם המנוהל על ידי רשות ציבורית (פס"ד ע"א 4227/92 מדינת ישראל מנהל מס רכוש נ' ארטיק תחיה בע"מ).

רכיבי החוב המובטח: קרן, ריבית הצמדה וקנסות (רע"צ 41944-10-12 מטרי ואח' נ' מדינת ישראל).

מעמד הנשייה של חיובי המס השונים-II

שעבוד שני- סעיף 11א(2) לפק' המסים (גביה)

כל מס אחר המגיע מסרבן שהוא בעל מקרקעין יהיה שעבוד על המקרקעין אם נרשמה בפנקס המקרקעין הערה על כך על פי הודעת גובה המס; נרשמה הערה על שעבוד כאמור, תהא דרגתו נדחית בפני כל שעבוד של אותם מקרקעין שהיה רשום שעה שנרשמה ההערה. יתר המסים (מס הכנסה, מע"מ, מכס, מס קניה וכו').

עיקול זכויות במקרקעין (פרי פסו)

הרשות כנושה/זוכה בסיטואציות שונות-I

1. כונס מטעם הרשות מול בעל תפקיד
בחדלות פירעון.
2. בקשה למימוש נכס על ידי נושה אחר
(משעבד לעומת מעקל).
3. מכירות נכסים המשלבות שיתופי פעולה עם
הרשות.

הרשות כנושה/זוכה בסיטואציות שונות-II

סעיף 12א לפק' המסים(גביה)- עיקול רכבים על ידי רשות המסים

היו המעוקלים לפי פקודה זו מיטלטלין שהעברת הבעלות בהם חייבת רישום לפי כל דין, ירשום הממונה על הרישום, במסמכים המתאימים או בפנקסים שבניהולו, הערה בדבר העיקול כשתומצא לו הודעה על כך מאת גובה המס; הממונה על הרישום לא ירשום שום פעולה במיטלטלין האמורים בלי אישורו של הממונה על הגביה; דין עיקול מיטלטלין שנרשם מטעם הממונה על הרישום, כדין משכון שנרשם לפי חוק המשכון, תשכ"ז-1967, ולעניין זכות קדימה הוא כפוף לסדר שבו נרשמו המשכונים שלפניו.

סוגיות העולות בעבודה שוטפת כונס נכסים מול רשות המסים

- סופיות החוב
- סודיות
- אחריות כונס על תשלום מסים שוטפים
- החזרי מס בגין הוצאות הליך
- אופן הדיווח על מכירת המקרקעין



המס הוא שלך ובשבילך תודה

