

**ליאור עמר, חברת עורכי דין ונוטריון**  
**LIOR AMAR, LAW FIRM & NOTARY**

LIOR AMAR, ADV.  
IKA BAR, ADV.  
HAYA SHVAMENFELD, ADV.  
JORNES WIHBY, ADV.

ליאור עמר, עו"ד, נוטריון  
איקה בר, עו"ד  
חיה שומנפלד, עו"ד  
ג'ורנס ווהבי, עו"ד

שד' המגינים 60, קומה 2, חיפה 33264, HAMEGINIM AVE., HAIFA

טל' (רב קווי): 04-8526162 TEL. פקס: 04-8526163 FAX.

אתר אינטרנט בכתובת: [www.amar-law.com](http://www.amar-law.com)

דוא"ל: [lior@amar-law.com](mailto:lior@amar-law.com)

דוא"ל: [ika@amar-law.com](mailto:ika@amar-law.com)

דוא"ל: [haya@amar-law.com](mailto:haya@amar-law.com)

ד' תשרי, תש"פ

3 אוקטובר, 2019

מספרנו: א/59.1/45

א/59.2/45

לכבוד

מר מירן פז

בדוא"ל [mpaz@gm-euro.com](mailto:mpaz@gm-euro.com)

א.ג.נ.,

הנדון: עדכון בנוגע להסכם שיתוף ורישום פרצלציה

גוש 10925 חלקות 218, 219 ו- 220

1. כידוע לך, על פי תכנית מפורטת מס' 304-0148601-חפ/1301 שאושרה על ידי הועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה ונחתמה ביום 20.11.17 אושר, בין היתר, לאחד חלקות 218, 219 ו- 220 (להלן: "החלקות") למגרש בניה אחד.
  2. משרדנו מייצג את הבעלים הרשומים, ו/או הזכאים להירשם כבעלים, ברישום הפרצלציה במסגרתה תאוחדנה החלקות שבנדון ובעריכת הסכם שיתוף ורישום בלשכת רישום המקרקעין.
  3. להלן עדכון בנוגע להליכי הפרצלציה והסכם השיתוף.
- הסכם השיתוף**
4. ביום 15.7.19 נחתם בין הבעלים הרשומים, ו/או הזכאים להירשם כבעלים, הסכם שיתוף בחלקות ו/או בחלקה שתיווצר לאחר רישום הפרצלציה.
  5. הצהרת הצדדים בדבר הסכם השיתוף הוגשה למיסוי מקרקעין, ביום 18.07.2019.

6. בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין לרשות מנהל מיסוי מקרקעין עומדים כשמונה חודשים מיום שהוגשה ההצהרה לבדיקתה והכרעה האם לאשר את השומה או ליתן החלטה שונה לפי מיטב השפיטה.

הואיל ולא בוצע כל שינוי בחלקי הבעלים במקרקעין ולא שולמה כל תמורה או מעריכים כי כאשר תגיע השומה לטיפול יינתנו אישורי מיסים (שבח ורכישה) הדרושים לצורך רישום הסכם השיתוף.

7. נכון למועד זה השומות שנפתחו בשל הדיווח על הסכם השיתוף ממתונות לטיפול מיסוי מקרקעין, טרם ידוע מי הנציג אליו הופנו השומות.

8. משרדנו מנסה לקדם את הטיפול בשומות אלו, (באמצעות פניות בכתב ו/או שליחים ו/או עורכי דין מהמשרד אשר ניגשים למשרד מסמ"ק).

9. נמשיך לנסות לקדם העניין ונעדכן בהתאם.

#### **פרצלציה**

10. לאחר שהתקבלו במשרדנו ייפוי כח חתומים על ידי הבעלים הרשומים בחלקות ויתר המסמכים הדרושים לצורך רישום הפרצלציה, ביום 03.07.2019 הוגש התיק ללשכת רישום המקרקעין בחיפה.

11. ביום 01.07.2019 הוגש דיווח על הפרצלציה למיסוי מקרקעין, על מנת לקבל אישורי מיסים.

כאמור בהתאם להוראות חוק מסמ"ק לרשות המנהל עומדים שמונה חודשים מיום שהוגשה ההצהרה לבדיקתה והכרעה בה. נכון למועד זה השומות שנפתחו עבור הדיווח על הפרצלציה טרם טופלו.

12. ביום 25.07.2019 התקבלה במשרדנו דרישה להשלמת מסמכים מלשכת רישום המקרקעין.

בהתאם למכתב הדרישה לאחר בחינת הבקשה על מסמכיה יש להשלים אישור מס רכוש לחלקה 218 ואת עמדת רשויות המס לפעולת האיחוד המבוקשת, האם פטור ממס או חייב במס.

13. בחודשים שחלפו מאז התקבל במשרדנו מכתב הדרישה פנינו למשרדי מיסוי מקרקעין מספר רב של פעמים על מנת לקבל עמדתם ולהשלים את רישום הפרצלציה. מפניות אלו

נודע לנו כי הטיפול בשומות הפרצלציה עבר מנציג אחד לאחר. רק היום עלה בידנו לשוחח עם הנציג המטפל (בשל העדכון בנוהל מסמ"ק כאמור לעיל) ולקדם קבלת עמדתם לרישום הפרצלציה.

14. בנוגע לאישור מס רכוש פנינו למחלקת הגבייה לקבלתו אך נענו כי אין באפשרותם למסור אישור מס רכוש הואיל והחלקה מטופלת במחלקת השומה.

במחלקת השומה נמסר לנו כי ישנה שומה פתוחה שעניינה בעסקה קומבינציה שדווחה בחלקה וכעת מתקיימים בעניינה הליכי השגה. לגישתם כל עוד מתקיימים בעניין החלקה הליכי מיסוי לא ניתן להפיק אישור מס רכוש עד להכרעת מנהל מס שבת בהשגה.

15. לפני החג פנינו באמצעות דוא"ל לנציגה המטפלת בהשגה והודענו, פעם נוספת, כי אנו מתנגדים לעמדה זו שכן הדבר מונע את השלמת רישום הפרצלציה ואין כל קשר בין הפרצלציה לבין עסקת הקומבינציה או ההליכים בעניינה. כמו כן ביקשנו לקבל אישור מס רכוש לחלקה 218. פנייתנו טרם נענתה.

16. אנו נמשיך לנסות לקדם קבלת עמדת מיסוי מקרקעין הן לעניין הסכם השיתוף והן לעניין הפרצלציה ולקדם השלמת הרישומים בלשכת המקרקעין ונעדכן בהתאם.

17. שנה טובה וגמר חתימה טובה.

בכבוד רב,

ליאור עמר, עו"ד