



החטיבה המקצועית

החלטת מיסוי : 2553/11 תחום החלטת המיסוי : מיסוי מקרקעין

הנושא :

החלטות מיסוי בהסכם בנושאים הבאים :

1. קבלת הנחה לפי הוראת השעה במכירת זכויות במספר מגרשים שאינם גובלים שהתקבלו אצל המוכר בעקבות תוכנית איחוד וחלוקה.
2. קבלת הנחה לפי הוראת השעה במכירה על ידי מספר בעלים שלחלקם יש יום רכישה היסטורי.

העובדות :

1. הבעלים של חלקת מקרקעין (להלן: "הבעלים" ו – "המקרקעין", לפי העניין) הינם 4 בני משפחה.
2. אצל אחד מבני המשפחה יום הרכישה בשנת 1969 (בעקבות ירושה ממוריש שנפטר בשנה זו) (להלן: "היורש") ואילו אצל יתר בני המשפחה יום הרכישה קדם ל – 01.04.1961.
3. תוכנית שאושרה ע"י הועדה המחוזית בשנת 2006 ופורסמה למתן תוקף ברשומות בשנת 2007 שינתה את ייעוד המקרקעין למגורים.
4. בעקבות התוכנית הוכנה טבלת איזון שהקצתה לבעלי המקרקעין זכויות לבניית X יחידות דיור בשני מגרשים כדלקמן (להלן: "המגרשים"). המגרשים אינם גובלים או רצופים. תשריט התוכנית מצורף להחלטה.
5. בכוונת הבעלים להתקשר בהסכם קומבינציה עם קבלן אחד ביחס לשני המגרשים במסגרתו הבעלים ימכרו לקבלן זכויות לבניית Y יחיד (Y>8) תמורת התחייבותו של הקבלן לבנות עבור הבעלים את יתרת יחיד (להלן: "המכירה המתוכננת"). על פי ההסכם המתגבש יחידות הדיור, הן של הקבלן והן של הבעלים, יתחלקו בין שני המגרשים באופן שבכל אחד מהמגרשים נמכרים לקבלן זכויות לבניית פחות מ – 8 יחיד (ובסה"כ כאמור מעל 8 יחיד).

הבקשה :

קבלת אישור כי על מכירת חלקו של היורש במסגרת המכירה המתוכננת יחולו הוראות סעיף 5 לחוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים- הוראת שעה), התשע"א – 2011 (להלן: "הוראת השעה") למרות שיום הרכישה של יתר הבעלים הינו לפני 01.04.1961 ולמרות שמדובר במגרשים נפרדים.

החלטת המיסוי ותנאיה :

1. בשל העובדה שביום הרכישה היוו המקרקעין בידי הבעלים חטיבת קרקע אחת ועל-פי התוכנית פוצלו זכויות הבעלים למספר מגרשים חדשים בתחום התוכנית, יש לראות את מכירת המגרשים החדשים כולם על ידי אותם בעלים לאותו רוכש כמכירה של חטיבת קרקע אחת לצרכי הוראת השעה ומתן התמריץ בהפחתת שיעור המס.



2. בנסיבות המקרה בהן חטיבת הקרקע הנמכרת היא קרקע המיועדת על-פי תב"ע לבניית 8 יחידות ויותר תנתן ההקלה לפי סעיף 5 להוראת השעה גם אם ימי הרכישה של חטיבת הקרקע הינם בחלקם ימי רכישה היסטוריים ובכפוף לעמידה ביתר הוראות הסעיף. החלטה זו היא לאור תכליתה של הוראת השעה ולאור העובדה שאין לראות את התנאי הקבוע בסעיף 5(א)(1) להוראת השעה, בדבר היות הקרקעות כאלה שיום רכישתן החל מ - 1.4.1961 כתנאי מחמיר. תנאי זה נקבע וכך גם הוסבר במהלך הליכי החקיקה, מהטעם שלגבי קרקעות שיום רכישתם היסטורי ממילא שיעור המס נמוך.

3. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.