



## החטיבה המקצועית

**החלטת מיסוי: 3859/12**

**תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין**

**הנושא: דירות מגורים - תא משפחתי בנכסים חיצוניים – החלטה שלא בהסכם**

### העובדות:

1. ש' וא' (להלן: "בני הזוג"), נשואים זה לזה החל משנת 1992.
2. לבני הזוג דירת מגורים בבעלותם המשותפת (להלן: "הדירה המשותפת").
3. כמו כן, בבעלות ש' עוד 4 דירות מגורים (להלן: "דירות ש'") שנרכשו במהלך חיי הנישואין החל משנת 2007. לעומת זאת לא' אין דירות נוספות מעבר לדירה המשותפת.
4. המימון לרכישת דירות ש' נעשה מכספים שקיבל ש' בירושה, לאחר היותו נשוי לא'. כספי הירושה ששימשו לרכישת הדירות כאמור לא הופקדו לחשבון הבנק המשותף לשני בני הזוג, אלא הופקדו בחשבון בנק נפרד ע"ש ש' בלבד.
5. דירות ש' מושכרות וכל כספי הכנסות השכירות מדירות אלו מופקדים בחשבון הבנק הרשום ע"ש ש' בלבד ומשמשים לשם אחזקת דירות ש' ולהשקעות על שם ש' בלבד.
6. בני הזוג מנהלים מאז נישואיהם הפרדה ברורה בין חשבון הבנק המשותף לבני הזוג אליו נכנסים כספים מיגיעה אישית של שני בני הזוג, לבין חשבונות הבנק ע"ש ש' בלבד אליהם מופקדים, בין היתר, דמי השכירות מדירות ש'. הפרדה זו נעשית בידיעת ובהסכמת בני הזוג.
7. בכוונת בני הזוג למכור את דירתם המשותפת ולרכוש דירה אחרת שתירשם ע"ש שני בני הזוג (להלן: "דירה חדשה").

### הבקשה

8. בגין רכישת מחצית הדירה החדשה ע"ש א' יחולו הוראות סעיף 9(א1)(2) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק"), ואילו בגין רכישת מחצית הדירה החדשה ע"ש ש' יחולו הוראות סעיף 9(א1)(1) לחוק.

### החלטת המיסוי ותנאיה:

9. הואיל ודירות ש' לא נתקבלו בירושה אלא נרכשו במהלך חיי הנישואים, ועל רכישות אלה חלה החזקה החלוטה של חזקת התא המשפחתי (רא' ע"א 3489/99 מנהל מס שבח מקרקעין חיפה נ' אן מרי עברי, נז(5), 589), מקור הכספים אשר שימש לרכישתן אינו רלוונטי. לפיכך לא ייחשבו דירות ש' כנכס חיצוני לתא המשפחתי, ובהתאם לא יחולו הוראות סעיף 2.1.4 להו"ב 5/2011 ברכישת הדירה החדשה.
10. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.