



החטיבה המקצועית

החלטת מיסוי : 4574/11

תחום החלטת המיסוי : מיסוי מקרקעין

הנושא : יום המכירה לצורך קבלת ההנחה לפי הוראת השעה בהסכם אופציה – החלטת מיסוי בהסכם

העובדות :

1. משפחת X (להלן: "הבעלים") הינה בעלים של קרקע באזור המרכז (להלן: "המקרקעין").
2. ביחס למקרקעין אושרה תב"ע שבעקבותיה אושרה תוכנית איחוד וחלוקה מכוחה הוקצו לבעלים בגין זכויותיהם במקרקעין, בין היתר, מלוא הזכויות במגרש המאפשר בנייה של עשרות יחידות דיור (להלן: "המגרש").
3. לאור הוראות סעיף 5 לחוק מיסוי מקרקעין (הגדלת היצע של דירות מגורים – הוראת שעה) התשע"א – 2011 (להלן: "הוראת השעה") המפחית את שיעורי מס השבח במכירה העומדת בתנאי הסעיף החליטו הבעלים כי תמריץ זה מהווה סיבה מספקת כדי להתקשר בהסכם למימוש זכויותיהם במגרש.
4. הבעלים מעוניינים להתקשר עם חברה קבלנית (להלן: "החברה") בעסקת תמורות, כאשר בשלב הראשון תינתן לחברה אופציה לרכישת זכויות הבעלים במגרש לתקופה של כחצי שנה, אשר במהלכה תינתן הזכות לחברה לקדם את הליכי התכנון לצורך הוצאת היתר בנייה.
5. לעת עתה, לא קיימים היתרי בניה על המגרש ואלו יינתנו רק לאחר השלמת תכנון המבנה והוצאת ההיתרים אשר החברה תפעל לקדם את הוצאתם על חשבונה במהלך תקופת האופציה.
6. בגין האופציה החברה תשלם לבעלים תשלום בסך Y שם בתנאים שנקבעו בטיוטת הסכם האופציה. כמו כן החברה תפעל על חשבונה באמצעות בעלי מקצוע מתאימים להכנת תוכניות הפרוייקט לשם קבלת היתר בניה. היה והחברה לא מימשה את האופציה ו/או ככל שיבוטל הסכם האופציה כדין על ידי הבעלים, החברה תעביר לידי הבעלים את מלוא הזכויות בכל התוכניות אשר הוכנו על ידי החברה לרבות הבקשות להיתרי בנייה ללא תמורה.
7. הצדדים מתחייבים כי תמורת האופציה בתוספת עלויות הכנת התוכניות כאמור בסעיף 6 לעיל לא יעלו על 5% משווי המכירה של עסקת התמורות.

הבקשה :

יום מתן האופציה לא ייחשב כיום המכירה, כך שתקופת מניין 36 החודשים אשר בסעיף 5(4) להוראת השעה תחל ביום מימוש האופציה.

החלטת המיסוי ותנאיה :

1. אין בהסכם האופציה כדי למנוע את תחולת שיעור המס המופחת מכוח סעיף 5 להוראת השעה ככל שהמימוש יהיה בתקופת הוראת השעה וסיום הבניה תוך 36 חודשים מיום המימוש.
2. טיוטת הסכם האופציה והמימוש מהווים נספח להחלטת המיסוי.
3. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.