



החטיבה המקצועית

החלטת מיסוי: 5423/17

תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: העברת דירה בבנייה לבעל מניות מהותי מכח הוראות המעבר לסעיף 96 לחוק ההתייעלות הכלכלית – החלטת מיסוי בהסכם

1 העובדות

- 1.1 פלוני הינו בעל מניות מהותי בחברה (להלן: "בעל המניות המהותי").
- 1.2 בבעלות החברה דירה שנרכשה מקבלן בשנת 2010 ובנייתה הסתיימה ביוני, 2017 (להלן: "הדירה").
- 1.3 על פי הצהרת בעל המניות המהותי, החברה רכשה את הדירה על מנת שתשמש אותו ואת משפחתו עם סיום הבנייה. לצורך כך, בעל המניות המהותי ביצע שינויים מהותיים בתכנון הדירה באמצעות אדריכלית שאמונה הן על הייעוץ באשר לשינויים התכנוניים והן על עיצוב הפנים לאחר סיום הבנייה, על מנת להתאימה לבעל המניות המהותי ולמשפחתו.

2 פרטי הבקשה

- 2.1 מבוקש לאשר כי הוראות המעבר הקבועות בסעיף 96 לחוק התייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016 (להלן: "הוראות המעבר") יחולו על העברת הדירה לבעל המניות המהותי.

3 החלטת המיסוי ותנאיה

- 3.1 הוראות המעבר יחולו גם על העברת דירה שבנייתה טרם הסתיימה והועברה לבעל המניות המהותי בהתקיים התנאים הקבועים בהוראות המעבר ובתנאים הבאים:
 - 3.1.1 הדירה הינה דירה שיש עמה התחייבות מצד המוכר לסיים את הבנייה ("דירת קבלן") או דירה שנרכשה במסגרת קבוצת רכישה.
 - 3.1.2 הדירה נרכשה לפני 31 בדצמבר 2016 (ערב כניסת החוק לתוקף).
 - 3.1.3 בעל המניות המהותי יעבור להתגורר בדירה לא יאוחר מיום 31.12.2018 (תום תקופת הוראות המעבר) או עם סיום בנייתה, לפי המוקדם. לעניין זה, יראו קבלת טופס 4 כסיום בנייה.
 - 3.1.4 בעל המניות המהותי ומשפחתו יתגוררו בדירה למשך תקופה של שנתיים לפחות.
 - 3.1.5 השימוש הראשון בדירה ייעשה על ידי בעל המניות המהותי ולא על ידי שוכר או צד ג'.



החטיבה המקצועית

- 3.2 בגין העברת הדירה לבעל המניות המהותי, יחויב בעל המניות המהותי, ביום ההעברה, בהכנסה מדיבידנד/משכורת/עסק בגובה יתרת שווי הרכישה בידי החברה לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק") ויוצאו שומות מס שבח ומס רכישה חייבות לפי החוק, אשר גבייתן תהא מוקפאת עד להתקיימותם של התנאים המפורטים לעיל.
- 3.3 עד למועד העברת הדירה לבעל המניות המהותי, יחולו הוראות המעבר במלואן, לרבות חיוב בדמי שימוש עד ליום העברת הדירה.
- 3.4 במקרה של אי עמידה באחד התנאים המנויים לעיל, לא יחול הפטור מכח הוראות המעבר ויחול סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961.
- 3.5 במסגרת החלטת המיסוי נקבעו תנאים נוספים.