



החטיבה המקצועית

החלטת מיסוי: 6898/15

תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: פירוק תא משפחתי כמימוש לעניין עמידה בתנאי דירה יחידה-החלטת מיסוי בהסכם

1. העובדות כפי שנמסרו

- 1.1. בני זוג נשואים מתגוררים בדירה בעיר ש' (להלן: "הדירה הראשונה").
- 1.2. הזכויות בדירה הראשונה נרכשו במהלך נישואי בני הזוג ונרשמו על שם הבעל בלבד.
- 1.3. על רקע משבר בחיי הנישואין בין בני הזוג, חתמו הם על הסכם ממון לפיו הזכויות בדירה הראשונה תהיינה משותפות כך שכל אחד מבני הזוג יהיה זכאי למחצית הזכויות בדירה הראשונה. הסכם הממון אושר ע"י בית המשפט לענייני משפחה במהלך שנת 2011.
- 1.4. הבעל והאישה החליטו להעתיק את מקום מגוריהם, ובחודש ספטמבר 2013 הם רכשו על שם שניהם דירה בעיר ד' (להלן: "הדירה החדשה").
- 1.5. במסגרת הדיווח על רכישת הדירה החדשה ערכו בני הזוג תחשיב של שומה עצמית על בסיס חישוב של דירה יחידה, תוך התחייבות למכור את הדירה הראשונה תוך 24 חודשים.
- 1.6. לאחרונה, החליטו בני הזוג להתגרש, אך הם עדיין מתגוררים בדירה הראשונה בשל העובדה שהחזקה בדירה החדשה תימסר להם רק בינואר 2015.
- 1.7. בכוונת בני הזוג לקבוע בהסכם גירושין ביניהם כי האישה תקבל את הדירה החדשה ותישא בתשלום יתרת תמורתה, והבעל יקבל את הדירה הנוספת וישלם לרעייתו את ההפרש שנוצר לטובתו בשווי שבין שני הנכסים.

2. הבקשה

בני הזוג מבקשים כי בנסיבות המיוחדות של הגירושין ופירוק התא המשפחתי, יראו בדירה החדשה כ"דירה יחידה" לעניין שיעורי מס הרכישה, למרות אי העמידה בהתחייבות למכור את הדירה הראשונה.

3. הסדר המס

- 3.1. במסגרת ס' 4א לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק") יוכלו בני הזוג להעביר ביניהם את הנכסים ללא חיוב במס, כך שהבעל יהא הבעלים של הדירה הראשונה, והאישה תהא הבעלים של הדירה החדשה.
- 3.2. עם פירוק התא המשפחתי וחלוקת הדירות בין בני הזוג לפי ס' 4א לחוק, לא יהיה ניתן לראות עוד את מי מבני הזוג כבעלים של יותר מדירה אחת, ופירוק התא המשפחתי כמוהו כמימוש הדירה הראשונה.
- 3.3. לפיכך, תחויב רכישת הדירה החדשה במס רכישה לפי שיעורי המס החלים על דירה יחידה.
- 3.4. הסדר המס כפוף לכך שעד תום התקופה כמפורט בס' 9(ג1א)(2)(2) לחוק, התא המשפחתי התפרק, בני הזוג אינם גרים עוד ביחד ואינם מנהלים משק בית משותף, ושפירוק התא נעשה עובר לחלוקת הדירות ביניהם בפועל.
- 3.5. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו תנאים ומגבלות נוספים.