

החלטת מיסוי: 1020/18

תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: תחולת ההטבות הקבועות בחוק מס ריבוי דירות גם לאחר התקשרות בעסקת פינוי בינוי – החלטת מיסוי בהסכם

1. העובדות

- 1.1 מר X (להלן: "הדייר") מכר דירת מגורים שהייתה בבעלותו וקיבל בגין מכירה זו מענק (להלן: "המענק") בהתאם להוראות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018), תשע"ז-2016 ולתקנות ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2017 ו-2018) (מענק לחייב במס ריבוי דירות בעד מכירת דירה), התשע"ז-2017 (להלן: "חוק מס ריבוי דירות" ו"תקנות מס ריבוי דירות", בהתאמה).
- 1.2 בנוסף, בגין מכירה זו קיבל הדייר אישור להפקדה בקופת גמל להשקעה בהתאם לסעיף 149 לחוק מס ריבוי דירות.
- 1.3 לצורך קבלת המענק ואישור ההפקדה לקופת גמל כנ"ל, התחייב הדייר לעמוד בתנאים שנקבעו, בין היתר, לא לרכוש דירת מגורים כהגדרתה בסעיף 9(ג) לחוק בתקופה שממועד קבלת המענק ועד ליום 31 בדצמבר 2020.
- 1.4 בכוונת הדייר להתקשר בהסכם עם היזם למכירת זכויותיו בדירת מגורים אחרת הנמצאת במתחם פינוי בינוי, בתמורה לקבלת זכויות בדירה חדשה במסגרת הסכם פינוי בינוי.

2. הבקשה

לאשר כי התקשרות הדייר בהסכם פינוי בינוי עם היזם, שחל עליו פרק חמישי 4 לחוק, לרבות שדרוג הדירה החדשה בתשלום ליזם, אינה מהווה רכישה של דירת מגורים, במישרין או בעקיפין, לעניין המענק ולעניין תחולת הוראות סעיף 9(ב18) לפקודת מס הכנסה, תשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה").

3. החלטת המיסוי ותנאיה

3.1 ההטבות שניתנו בחוק מס ריבוי דירות נועדו לתמרץ את מי שהוגדר בחוק זה כ"חייב במס" למכור דירות ובכך לאפשר את הגדלת היצע הדיור. על מנת למנוע את האפשרות שמקבל המענק יחזור למעגל המשקיעים באמצעות רכישת דירה חדשה, כולל חוק מס ריבוי דירות התחייבויות של מקבל ההטבות לא לרכוש דירת מגורים כאמור לעיל.

3.2 בעסקאות פיננסי בינוי הדירה הנרכשת הינה למעשה רצף המשכי של הדירה הישנה ואינה זכות חדשה שלא הייתה בידי הדייר ערב ההתקשרות, כך שאינה פוגעת בתכלית ההטבות שניתנו בחוק מס ריבוי דירות ובתקנות מכוחו. כמו כן, בהתאם להוראות סעיף 49כג, נשמר עקרון רציפות המס באשר לדירת המגורים החדשה.

3.3 לפיכך, עצם ההתקשרות עם יזם בעסקת פיננסי בינוי שחלות עליה הוראות פרק חמישי 4 לחוק, לרבות שדרוג דירת התמורה הבסיסית בהתאם לתנאי החלטת מיסוי מספר 8293/17 בשינויים המחויבים, לא ישללו את המענק שניתן לפי חוק מס ריבוי דירות ולא יפגעו בזכות הדייר לפטור ממס הכנסה במשיכת כספי קופת גמל להשקעה שהופקדו בהתאם לחוק מס ריבוי דירות.

4. כידוע חוק מס ריבוי דירות בוטל במסגרת בג"צ 10042/16 ואחרים. לפיכך, אין בהחלטה זו כדי לאשר מתן מענק או מתן פטור כאמור בסעיף 9(18) לפקודה.

5. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.