



החטיבה המקצועית

החלטת מיסוי : 5887/11

תחום החלטת המיסוי : מיסוי מקרקעין

הנושא : תמ"א 38 שינוי מספר 2 – החלטת מיסוי שלא בהסכם

העובדות :

1. תוכנית מתאר ארצית 38 שינוי מס' 2 (להלן: "תמ"א 38/2") אשר אושרה ביום 04.02.2010 מאפשרת הריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידת אדמה והקמת מבנה חדש תחתיו בתנאים כמפורט בתמ"א 38/2. תמ"א 38/2 מאפשרת קבלת זכויות הבניה על פי תמ"א 38 גם בעת הריסת מבנה והקמתו מחדש, ולא רק בעת חיזוקו.
2. בכוונת הדיירים של בית משותף להתקשר עם יזם בהסכם בהתאם להוראות תמ"א 38/2. ע"פ ההסכם המתגבש הבית המשותף שבו X דירות יהרס ותחתיו יבנה בית חדש ובו Y דירות, כך שזכויות הבנייה העודפות, הן על פי תמ"א 38 והן על פי תוכניות אחרות החלות על הבית, ימכרו ליזם ובתמורה כל דייר יקבל דירה בבית החדש.

הבקשה :

לקבוע כי הוראות פרק חמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 (להלן: "החוק") יחולו על ההסכם המתגבש.

החלטת המיסוי ותנאיה :

1. מאחר ומדובר בהריסה של הבניין הקיים ובניית בניין חדש לחלוטין ולא במתן שירותי חיזוק כנדרש בחוק לא יחולו על ההסכם המתגבש כאמור בסעיף 2 לרקע העובדתי הוראות פרק חמישי 5 לחוק. יצויין כי התקשרות כאמור מהותה הסכם קומבינציה, וניתן לנצל את הוראות פרק חמישי 1 לחוק, כלומר פטור ממס שבח לפי אחת מעילות הפטור שבפרק בשילוב עם הוראות סעיף 49' וסעיף 49א(ב) לחוק (הלכת יוניזאדה), והכל בהתקיים התנאים האמורים בהוראות אלו.
2. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.