



החטיבה המקצועית

החלטת מיסוי: 4458/14

תחום החלטת מיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: החלטת סעיף 67 לחוק על הפרשה לצרכי ציבור הנעשית באופן דו שלבי-החלטת מיסוי בהסכם.

העובדות:

1. ביום 29.1.2014 אושרה, ככשרה לרישום, תוכנית מפורטת תא/XXXX (להלן: "התוכנית") הקובעת כי במקרקעין הידועים בגוש XXXX חלקות BB-AA (להלן: "המקרקעין") יבוצע איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וזאת בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
2. התוכנית קובעת כי המקרקעין המאוחדים יחולקו לשלושה מגרשים א' ו-ב' ו-ג'. בעוד מימוש הזכויות במגרש ב' מוגבל בביצוע התוכנית במגרש ג' כפי שיפורט להלן, הרי שבמגרש א' התאפשר מימוש הזכויות בו במנותק ממגרשים ב' ו-ג', בעליו לא קיבלו זכויות במגרשים ב' ו-ג' ועל כן הוא איננו נשוא פניה זו.
3. התוכנית קבעה כי יתרת הבעלים המקוריים (להלן: "הבעלים") יקבלו את זכויותיהם במגרש ב' המיועד לבניה למגורים ואילו מגרש ג מיועד לדרך וירשם ע"ש הרשות המקומית (להלן: "העירייה").
4. סעיף 11.2 לתקנון התוכנית קובע כי השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתוכנית יירשמו ע"ש העירייה ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, שימוש או חפץ.
5. במגרשים ב' ו-ג' ישנם מחזיקים שונים דיירים מוגנים ופולשים. ברור כי על מנת להעביר את מגרש ג' ע"ש העירייה יש לפנות את המחזיקים השונים בו, בהתאם לתנאי התוכנית.
6. העירייה אשר מבקשת להבטיח כי המגרש המיועד לדרך יפונה מהמחזיקים השונים התנתה את הסכמתה לחתום על תשריט איחוד וחלוקה בהסדר הבא, אליו הגיעה עם חלק מהבעלים, והמבטיח מבחינתה כי מימוש הזכויות לבניה במגרש ב' יהא רק לאחר פינוי המחזיקים מהמגרש המיועד לדרך, וכך תוגשם גם מטרת התוכנית לגבי מגרש ג' קרי רישומו ע"ש העירייה כשהוא פנוי לשימוש לדרך ציבורית.
7. ההסדר שגובש בין העירייה לבין חלק מהבעלים (להלן: "הבעלים שבהסדר") קובע כי הליך הפרצלציה על פי התוכנית יושלם באמצעות מהלך דו-שלבי:
 - א. בשלב ראשון יירשמו שני המגרשים ב' ו-ג', על שם כל הבעלים לפי שיעור חלקיהם במקרקעין. כמו כן על 2 החלקות תירשם הערה אזהרה על חלקי הבעלים שבהסדר לפיה הם לא יהיו רשאים לבצע כל עסקה במקרקעין מבלי לקבל את הסכמת העירייה.



החטיבה המקצועית

עוד במסגרת ההסדר התחייבו הבעלים שבהסדר כי תנאי להוצאת היתר בניה במגרש ב' יהיה נקיטת כל ההליכים הנדרשים לשם פינוי מגרש ג' ומסירתו לעירייה כשהוא פנוי וריק וכן כי הבעלים שבהסדר לא יבנו או יבצעו פעולה מכל סוג במגרש ב', ללא הסכמת העירייה.

באופן זה, הגם שמדובר רק בהתחייבות של חלק הבעלים שבהסדר בלבד, ולא בכלל הבעלים, הבטיחה העירייה כי מימוש זכויות במגרש ב' לא יתאפשר ללא פינוי מגרש ג' (שכן, לצורך הוצאת היתר בניה נדרשת הסכמת כל הבעלים במגרש וחלקם, כאמור, כפופים להסדר עימה).

מטרת שלב מקדמי זה של רישום שני המגרשים ע"ש כל הבעלים במושע היא לאפשר לבעלים שבהסדר לפעול לפינוי המחזיקים במגרש ג', בין היתר במסגרת הליכים משפטיים לפירוק שיתוף בשני המגרשים רכישת זכויותיהם של יתרת הבעלים אשר ימנעו מלנקוט פעולות לפינוי המחזיקים (ובפרט במגרש ג'), ובסופו של דבר, להביא לפינוי המחזיקים השונים ולאפשרות הוצאתו של היתר בניה במגרש ב'.

ב. בשלב השני, עם פינוי מגרש ג' המיועד לדרך, ירשם המגרש ע"ש העירייה ובכך יושלם הליך הפרצלציה במגרשים כמתחייב על-פי הוראות התוכנית ותוסר ההערה בדבר הצורך בהסכמה לשם ביצוע הדיס-פוזיציה (בשתי החלקות).

8. חלוקת הפרצלציה לשני שלבים תסייע בקידום התוכנית אשר מעוכבת מזה מספר שנים בשל המצב המשפטי הסבוך.

פרטי הבקשה:

לראות בשני השלבים המתוארים לעיל חלק מהליך אחד של פרצלציה, ויישום התוכנית על אף שרישום הבעלות ע"ש העירייה בסופו של דבר בחלקה המיועדת לצרכי ציבור מתבצע שלא בד בבד עם ביצוע הפרצלציה, כך שהשלמת רישום הזכויות, בשלב השני, ע"ש העירייה במגרש ג' יהיה פטור ממס שבח ורכישה בגין העברת מגרש ג' מהבעלים הרשומים לעיריית תל אביב.

החלטת המיסוי ותנאיה:

1. השלב הראשון- על רישום הזכויות במושע בשני המגרשים ע"ש כלל הבעלים בחלקות ב' ו-ג' יחולו הוראות סעיף 67 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק").



החטיבה המקצועית

2. בשלב השני עם העברת הזכויות במגרש ג' ע"ש העירייה, לאחר פינוי, תחול חובת דיווח, למנהל מיסוי מקרקעין, על הבעלים (כמוכר) ועל העירייה (כרוכשת) בהתאם להוראות החוק. העברה זו, ככל שבוצעה בהתאם להוראות התוכנית וללא תשלום כל תמורה בכסף או בשווה כסף, תהא פטורה ממס בהתאם להוראות סעיף 67 לחוק, וזאת לאור הנסיבות המיוחדות של תנאי התוכנית, הבעייתיות במימושה לאור מצב המחזיקים במגרשים והצורך בהשלמתה במהלך דו שלבי כאמור וכן לאור ההסדר המיוחד שנקבע בין הבעלים שבהסדר לעירייה שתכליתו פינוי המחזיקים במגרש ג' ופינוי לצרכי ציבור- לדרך.
3. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.