



החטיבה המקצועית

החלטת מיסוי: 6005/24

תחום החלטת מיסוי: מיסוי מקרקעין וקבלנים

הנושא: "דירת מגורים" לצורכי הפטור לפי פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין - החלטת מיסוי בהסכם

1. העובדות

- 1.1 גברת א' (להלן: "המוכרת") הינה בעלת הזכויות בדירה (להלן: "הדירה" ו/או "יחידת המגורים") אשר שימשה כל השנים למגורים ועד לאחרונה שימשה למגוריה של המוכרת.
- 1.2 לאור הערכות מצב בדבר סכנת קריסה ממשית של בניין המגורים בו מצויה הדירה (להלן: "בניין המגורים"), הכריזו כוחות כיבוי האש ביחד עם המהנדס מטעם הרשות המקומית על בניין המגורים כ'מבנה מסוכן', הבניין פונה מדייריו ועל הדיירים נאסר לשוב אל דירותיהם.
- 1.3 לאחר הפינוי, הבניין קרס באופן חלקי כך שחלק מהדירות הקיימות בבניין, וביניהן דירתה של המוכרת, נהרסו או נהרסו חלקית.
- 1.4 ניתנה החלטת מקדמית על ידי הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית (להלן: "הוועדה") לפיה בכפוף להתקיימות התנאים הקבועים בתקנות 2(א)-(2)-(3) לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תנאים להמלצה על הכרזה על מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי), התשס"ד-2004, תהא נכונה הוועדה להמליץ לשר הבינוי והשיכון להכריז על המקרקעין הכוללים את בניין המגורים כעל מתחם פינוי ובינוי (מסלול מיסוי).
- 1.5 בכוונת המוכרת למכור הזכויות ביחידת המגורים ליזם המבקש לפעול לצורך ביצוע פרויקט פינוי ובינוי על המקרקעין הכוללים בין היתר את בניין המגורים בו נמצאת הדירה.

2. פרטי הבקשה

לאשר כי המבקשת תיחשב כבעלים של "יחידת מגורים" כהגדרתה בסעיף 49(א) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק") במועד מכירת הזכויות במקרקעין ליזם.



החטיבה המקצועית

3. החלטת המיסוי ותנאיה

- 3.1 ככלל, המשמעות בהכרזה על בניין מגורים כעל "מבנה מסוכן" ופינויו מדייריו הינה כי הבניין ודירות המגורים שבו אינם ראויים למגורים או לשימוש למגורים וזאת החל ממועד הריסתו של הבניין או קריסתו או בסמוך לכך.
- 3.2 במצב דברים זה, מועד הריסת הבניין או קריסתו הוא המועד בו הפכו הבניין ודירות המגורים לזכות אחרת במקרקעין.
- 3.3 במקרקעין בהם דירת מגורים הופכת לזכות אחרת במקרקעין שלא מרצון של בעל הזכות ועקב כוח עליון בלבד, נסכים לראות באותה זכות אחרת במקרקעין כ"יחידת מגורים" כהגדרתה בפרק חמישי 4 לחוק וזאת לתקופה של 12 חודשים ממועד קריסתה ובלבד שיוכח על ידי בעלי הזכויות כי לא עלה בידם למנוע קריסת הבניין והכל תוך מאמץ סביר מצדם.
- 3.4 הפטור ממס בהתאם לסעיף 49כב לחוק יוגבל לכך שהחתימה עם היזם על הסכם המכר לצורך פרויקט של פינוי ובינוי תיעשה תוך שנה ממועד קריסת הבניין ובתנאי שמלוא התנאים הנדרשים לצורך הפטור והקבועים בפרק חמישי 4 לחוק יתקיימו במלואם.
- 3.5 "יחידת מגורים", "יזם" ו"מתחם פינוי ובינוי", לעניין זה, כהגדרתם בסעיף 49א לחוק.
- 3.6 במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.