

החלטת מיסוי 136/06

תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: בסיס לקביעת שווי זכות במקרקעין לעניין חישוב מס רכישה לצורך רישום בטאבו -

תיקון מס' 5 - החלטת מיסוי בהסכם

העובדות:

1. בשנת 1959 רכשה חברה מרשות הפיתוח זכויות בעלות בקרקע בשטח של 17.7 דונם בעיר הרצליה (להלן: "הנכס").
2. זכויות אלה לא היו רשומות בספרי האחוזה על שם רשות הפיתוח ואף לא ניתן היה לרשום את הבעלות בהן על שם החברה הרוכשת שכן דובר, באותה עת, בגוש קרקע גדול שטרם עבר הליך של איחוד וחלוקה.
3. בהתאם להסכם המכר, התחייבה החברה לעשות את כל הפעולות הנדרשות לשם רישום הנכס בספרי האחוזה (מדידות והכנת מפות). כמו כן, היה עליה לשאת בהוצאות רישום חלוקת הנכס (פרצלציה).
4. בשלהי שנת 2005 אישר מינהל מקרקעי ישראל כי אכן, עד היום, לא ניתן היה לרשום את הזכויות בנכס על שם החברה, מאחר שהזכויות בנכס התפרסו על פני גושים שונים וחלקות שונות, שאינן שלמות, וכי נדרש הליך של פרצלציה לצורך ביצוע הליך הרישום.
5. הטיפול בהליכי הפרצלציה ורישום הנכס כיחידה נפרדת מתבצע בפועל על ידי מינהל מקרקעי ישראל, ועד לעצם יום זה טרם הסתיים הליך זה.

הבקשה:

קביעת הבסיס לשווי הנכס לעניין חישוב מס הרכישה (תוספת המס) לצורך רישום הנכס בלשכת רישום המקרקעין (טאבו).

החלטת המיסוי ותנאיה:

1. על מקרה זה יחולו הוראות תקנה 31(3) לתקנות מס שבח מקרקעין (תוספת מס) (בסיס לקביעת שווי של זכות במקרקעין), התשל"ה - 1974.
2. הרוכשת תשלם מס רכישה (תוספת מס) הנגזר משווי הנכס שנקבע ביום המכירה ולא ביום ההצהרה, בהתקיים התנאים הבאים:
 - א. החברה תמציא למשרד מיסוי מקרקעין אישור ממינהל מקרקעי ישראל על מועד סיום ביצוע הליכי הפרצלציה של הנכס, וכן העתק מהודעת המינהל אל החברה בנוגע לסיום רישום הנכס.
 - ב. החברה תדווח על המכירה למשרד המיסוי האזורי, תוך 4 חודשים לכל היותר מיום שקיבלה את הודעת המינהל בעניין סיום הליכי הפרצלציה.