



החלטת מיסוי: 2203/18

תחום החלטת מיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: תנאי 24 החודשים בסעיף 149לג(ד) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה),
התשכ"ג-1963 - החלטת מיסוי בהסכם

העובדות

1. מר וגב' x (להלן: "הדיירים") הינם הבעלים של דירת מגורים בבניין (להלן: "הדירה").
2. דיירי הבניין בו מצויה הדירה מנהלים משא ומתן עם יזם לקידום פרויקט תמ"א 38(2) - תכנית החיזוק בדרך של הריסה.
3. טרם נכרת, בע"פ או בכתב, הסכם כלשהו במישרין ו/ או בעקיפין בקשר לעסקת התמ"א.
4. הדירה נשוא ההחלטה הינה דירתם היחידה של הדיירים כהגדרתה בחוק ואין בבעלותם דירה נוספת בבניין.
5. הדיירים מכרו את הדירה ללא תמורה לקרוב (להלן: "הרוכש"), תוך שימוש בפטור ממס שבח בהתאם להוראות סעיף 149ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק").
6. בכוונת הרוכש להתקשר עם יזם בעסקה לפי תמ"א 38(2) בנוגע לזכויותיו בדירה.

הבקשה

לאשר כי בנסיבות בהם הדיירים קיבלו פטור ממס שבח לפי סעיף 149ב(2) לחוק במכירת הדירה לרוכש, תקופת הצינון הקבועה בסעיף 149לג(ד) לא תחול במכירת הדירה מהרוכש ליזם, והרוכש יהא זכאי לפטור ממס לפי פרק חמישי 5 לחוק במכירת זכויותיו בדירה ליזם, גם אם טרם חלפו 24 חודשים מיום עסקת המכר ללא תמורה.

החלטת המיסוי ותנאיה

1. המגבלה הקבועה בסעיף 149לג(ד) לחוק לא תחול על הרוכש בהתקשרות עם היזם ככל שהדיירים ניצלו במכירת הדירה לרוכש פטור ממס לפי פרק חמישי 1 לחוק (סעיף 149ב(2) לחוק). המגבלה האמורה נועדה למנוע עקיפתן של המגבלות השונות הקבועות בחוק לעניין ניצול הפטור במכירת דירת מגורים במתחם תמ"א 38(2) (הגדלה בעקיפין של מספר הפטורים להם זכאי המוכר תוך שימוש בקרוביו על ידי ניצול הפטור בעסקאות מתנה). לפיכך, מששולם המס בעסקת המתנה, או שנוצל על ידי המעביר בשל ההעברה פטור לפי פרק חמישי 1 לחוק, ההוראה האנטי תכנונית הינה חסרת נפקות.
2. מניין תקופת הצינון בת 24 החודשים הנדרשת על פי הוראת החוק, תיבדק ביחס ל-24 החודשים שקדמו ליום חתימת ההסכם עם היזם ולא ביחס ליום המכירה הנדחה לפי סעיף 149לב(1) לחוק.
3. יובהר, כי לאחר ההתקשרות הראשונית עם יזם, אין משמעות להוראת סעיף 149לג(ד) לחוק מאחר והזכאי לפטור על פי פרק חמישי 5 הוא הדייר המקורי, קרי מי שהיה בעל הזכות ביום החתימה על הסכם תמ"א 38(2).
4. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.