

החלטת מיסוי 39/07

תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: חלוקת זכויות במקרקעין - החלטת מיסוי שלא בהסכם

העובדות:

1. מר ט' (להלן: "האב") היה הבעלים של זכות במקרקעין (להלן: "החלקה").
2. בשנת 1995 מכר האב למר ק' 8% מהזכויות בחלקה. באותו היום ערכו הצדדים הסכם נוסף, לפיו ככל שתאושר תוכנית מתאר באזור (להלן: "התוכנית"), אזי מגרש 1 המהווה חלק מן החלקה, ירשם על שמו של מר ק'.
3. בשנת 1996 מכר האב לגב' צ' 6% מהזכויות בחלקה. באותו היום ערכו הצדדים הסכם נוסף, לפיו ככל שתאושר התוכנית, אזי מגרש 2 המהווה אף הוא חלק מהחלקה, ירשם על שמה של גב' צ'.
4. בשנת 1998 העביר האב לכל אחד מילדיו (להלן: "הבנים"), בהעברה ללא תמורה, 13% מהזכויות בחלקה.
5. בשנת 2001 נחתמו הסכמי שיתוף במקרקעין בין הבעלים של החלקה. בהתאם להסכמי השיתוף, באם תאושר התוכנית, אזי מגרש 1 ומגרש 2 יהיו בבעלותם של מר ק' וגב' צ', בהתאמה. מגרשים נוספים המהווים חלק מהחלקה יישארו בבעלותם של האב והבנים.
6. בשנת 2001, אושרה התוכנית אשר חילקה את זכויות הבעלים בחלקה ל-5 מגרשים זמניים; 1,2,3,4,5 [מגרשים 3 ו-4 אינם גובלים האחד בשני].
7. בשנת 2002 התקשרו האב והבנים עם חברת ש' בע"מ (להלן: "החברה") בעסקת קומבינציה שתחול על מגרשים 3 ו-4. בהתאם למצב התכנוני ניתן לבנות 10 דירות על כל מגרש.
8. על פי הסכם הקומבינציה זכאים האב והבנים לקבל 4 דירות בכל אחד מהבניינים שייבנו על מגרשים 3 ו-4.
9. בשנת 2005 מכרו האב והבנים את זכויותיהם במגרש 3.
10. האב והבנים מעוניינים לבצע איחוד וחלוקה של הדירות במגרשים 3 ו-4, כך שכל אחד מהבנים יקבל דירה אחת בשלמות וכדלקמן:

מגרש 3:

שתי דירות - לאב

דירה אחת - לבן א'

דירה אחת - 79.06% מהזכויות בדירה לאב ולכל אחד מהבנים 10.47% מהזכויות בדירה.

מגרש 4:

שתי דירות - לאב

דירה אחת - לבן ב'

דירה אחת - 79.06% מהזכויות בדירה לאב ולכל אחד מהבנים 10.47% מהזכויות בדירה.

11. לא ישולמו תשלומי איזון בגין חלוקת הדירות בין האב לבנים.

פרטי הבקשה:

אירוע המס באיחוד וחלוקת הזכויות במגרשים 3 ו-4, כמתואר בסעיף 1.10 לעיל, יהא פטור ממס שבח בהתאם להוראות סעיף 67 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק"). כמו כן, אירוע המס יהא פטור ממס רכישה בהתאם להוראות תקנה 27 לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה)(מס רכישה), תשל"ה-1974, וממס מכירה בהתאם לתקנה 12(1) לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה)(פטור ממס מכירה) התש"ס-2000.

החלטת המיסוי ותנאיה:

מאחר ובעת ביצוע ההעברה ללא תמורה מהאב לבנים הייתה מופקדת תוכנית בניין עיר (תב"ע), שפצלה את זכויותיו של האב בין חלקות שונות שאינן גובלות האחת עם השניה, ומאחר שהעברת הזכויות מהאב לבנים הייתה במושע לא ניתן לבצע איחוד ו/או חלוקה בין מגרשים 3 ו-4.