## החלטת מיסוי 49/07

תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: תמ"א 38 והעברת זכויות - החלטת מיסוי בהסכם

#### :העובדות

- 1. מר אי (להלן: יי**א'**יי) הוא בעל הזכויות בנכס בתייא (להלן: יי**הנכס**יי).
- 2. הנכס נמצא בקומת קרקע (קומת עמודים) ומחולק בפועל לשתי דירות מגורים בשטח כולל של כ- 130 מייר. הזכויות בנכס נרכשו על ידי א' בשנת 2001.
- 3. הבניין שבו נמצא הנכס הינו בן 4 קומות (כולל קומת הקרקע) (להלן: "הבניין"), ובנוסף לנכס קיימות בבניין עוד 9 דירות בבעלות אחרים.
- על פי תוכנית שחלה על הבניין ניתן להוסיף קומה אחת לבנין. כמו כן, ניתן להוסיף קומה נוספת על פי תמ"א 38 תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידת אדמה.
   מכוח שילובן של שתי התכניות האמורות, ניתן לבנות בבניין קומה נוספת אחת בלבד (להלן: "קומה נוספת מס" 1").
- 5. בנוסף, חלה על הבנין תב"ע X המתירה בנייתה של קומה נוספת (להלן: "קומה נוספת מס")
  2") בתנאי ששטחי בניה מקומת הקרקע (קומת עמודים) יוסבו לשטחי חניה. בהתאם לתכנית האמורה נקבע כי, זכויות הבניה על הגג המשותף, אשר בבעלות במושע של כלל הדיירים, יועתקו לגג החדש שייבנה מעל הקומה הנוספת נשוא התכנית. הבעלויות בקומה נוספת מס" 2 תהינה על פי הבעלויות בקומת הקרקע, בשטח בניה זהה.
- 6. אי מתכוון להתקשר עם שאר בעלי הזכויות בבנין בהסכם, לפיו, בתמורה לביצוע השיפוצים והחיזוקים בבניין על פי תמייא 38 ובתמורה להכשרת מקומות חניה והצמדתן לבעלי הזכויות, יקבל אי את זכויות הבניה לקומה נוספת מסי 1 ויוכל לבנות את קומה נוספת מסי 2, כך שבסופו של דבר, יהיו בבעלותו שתי הקומות הנוספות.
- 7. הזכויות בגג החדש (לאחר הוספת הקומות הנוספות) ישארו כחלק מהרכוש המשותף. כל דיירי הבניין יכולים לעשות שימוש סביר בגג (הצבת קולטים, אנטנות וכיו"ב) כפי שנעשה בגג הקיים. כל זכויות בניה עתידיות, אם יהיו, יהיו בבעלות כל דיירי הבניין בהתאם לחלקיהם ברכוש המשותף.

#### פרטי הבקשה:

- 1. מכירת זכויות הבניה בגג שהוקנו מכוח תמ״א 38 על ידי בעלי הזכויות בבניין לא׳, תהא פטורה ממס שבח ומס מכירה ותהא חייבת במס רכישה בלבד.
- הריסת קומת הקרקע לשם הכשרת מקומות חניה וקבלת הזכויות בקומה נוספת מסי 2 עייי אי, לא תהווה מכירת זכות במקרקעין כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכייג, 1963 (להלן: "החוק").

### החלטת המיסוי ותנאיה:

## 1. מכירת זכויות בניה מכוח תמייא 38

- 1.1 מכירת הזכויות בגג שהוקנו מכוח תמ״א 38 מהווה מכירה של זכות במקרקעין כמשמעותה בחוק, משמע, המכירה תקום חבות במס שבח, מס מכירה ומס רכישה.
- 1.2 **הערה -** החלטת המיסוי הוצאה בשלב שבו טרם חוקק פרק חמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכייג-1963, ובשלב שהופץ תזכיר הצעת חוק בעניין הקלות המס בגין מכירת זכויות בניה שניתנו מכוח תמייא 38, אשר בו הוצע לקבוע תחולה רטרואקטיבית מיום פרסום תמייא 38 ברשומות להקלות שייקבעו.
- 1.3 לאור האמור לעיל, נקבע כי בשלב זה היה והמכירה תבוצע לפני החקיקה תוצא שומה ויוקפאו הליכי הגביה בהתאם להקלות המוצעות עד לסיום הליכי החקיקה ופרסום התיקון ברשומות.

# X תבייע.2

- 2.1 הריסת קומת הקרקע לשם הכשרת מקומות חניה לשאר בעלי הזכויות בבניין, המגדילה את זכויותיהם ברכוש המשותף מהווה מכירה של זכות במקרקעין מאי לשאר בעלי הזכויות בבנין.
- 2.2 העתקת זכויותיו של אי מקומת הקרקע לקומה נוספת מסי 2, לא תהווה מכירה של זכות במקרקעין ובלבד שזכויותיו של אי בקומה נוספת מסי 2 יהיו בשטח זהה לשטח הדירה שתיהרס, והכל בהתאם להוראות תבייע X.
- 2.3 קבלת זכויות בקומה נוספת מסי 2 בשטח גדול יותר משטח הנכס (להלן: יי**הזכויות** הנוספות זכויות הנוספות משאר בעלי הלנוספות לאי.
  - 3. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.