

החלטת מיסוי: 2239/18

תחום החלטת מיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: החלטת מיסוי בהסכם - תנאי ההחזקה הקבוע בסעיף 49ב(2) לחוק לאחר עסקת קומבינציה

העובדות:

1. גב' X (להלן: "המוכרת") הינה הבעלים של מחצית דירת מגורים (להלן: "הדירה").
2. הדירה נרכשה ע"י המוכרת ובן זוגה דאז בשנת 2009 והיא מתגוררת בה עם ילדיה עד היום.
3. ביום 29.10.2013 חתמה המוכרת ובן זוגה דאז, על הסכם עם חב' Y לביצוע פרויקט תמ"א 38(2) - תכנית החיזוק בדרך של הריסה (להלן: "הסכם התמ"א").
4. במסגרת הסכם התמ"א נקבע כי המוכרת ובן זוגה מוכרים ליזם 74% מזכויותיהם במקרקעין תמורת קבלת שירותי בניה על החלק שנותר בידם וכי חלף דירתם הישנה יקבלו בני הזוג דירה חדשה בפרויקט.
5. המוכרת קיבלה פטור ממס שבח לפי סעיף 49ב(1) לחוק בגין מכירת זכויותיה בדירה.
6. בכוונת האישה למכור את זכויותיה בדירה החדשה מיד לאחר סיום הבניה ולנצל פטור מכוח סעיף 49ב(2) לחוק.

פרטי הבקשה:

לאשר כי במכירת הדירה החדשה לאחר סיום הבניה יש לכלול גם את התקופה שבה החזיקה המוכרת בדירה הישנה שנהרסה לצורך מניין 18 החודשים הנדרשים בסעיף 49ב(2) לחוק.

החלטת המיסוי ותנאיה:

1. במסגרת תיקון 76 לחוק מיסוי מקרקעין הוסף תנאי לפטור שלפי סעיף 49ב(2) והוא שהמוכר בעל הזכות בדירה הנמכרת במשך 18 חודשים לפחות מיום שהייתה לדירת מגורים.
2. מגורי המוכרת בדירת המגורים נשוא הסכם התמ"א כבעלים, עובר להריסתה עונים לתנאי, לפיו יש לעשות שימוש בדירה כדירת מגורים 18 חודשים לפני המכירה בפטור לפי סעיף 49ב(2).
3. בנוסף, לאחר תיקון 76 לחוק הפטור לפי פרק חמישי 1 במסגרת עסקת קומבינציה, חל באופן יחסי על החלק הנמכר בדירת המגורים. כלומר, במועד מכירת דירת התמורה יום הרכישה שיקבע למוכרת הינו יום רכישת הדירה המקורית ועקרון רציפות המס ישמר.
4. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.