



החטיבה המקצועית

החלטת מיסוי: 1167/17

תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: הוראת שעה למכירת קרקע לבניה – החלטת מיסוי בהסכם

1 העובדות

- 1.1 מספר בעלים של קרקע, מעוניינים להתקשר עם יזם בעסקת קומבינציה לפיה ימכרו ליזם חלק מהזכויות במקרקעין כנגד שירותי בניה על יתרת המקרקעין.
- 1.2 על מנת לעמוד בתנאי השלמת הבניה כנדרש בהוראות תיקון 83 (להלן: "הוראת השעה") לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג-1963 (להלן: "החוק") מבקשים הבעלים לבצע את ההתקשרות בשני שלבים- אופציה ומימוש האופציה.

2 פרטי הבקשה

- 2.1 לאשר כי תקופת הבניה שעל פי הוראת השעה, תימנה מיום מימוש האופציה ולא מיום הענקתה.
- 2.2 לאשר כי התנאי הקבוע בסעיף 48א(ב1)(א)(1) לפיו נדרש כי מכירה של זכות במקרקעין שתוכנית הבניה שחלה עליה מתירה בניה של שמונה דירות לפחות, מתייחס לכלל המקרקעין הנמכרים על ידי כלל הבעלים.
- 2.3 לאשר כי מספר הדירות המינימלי הנדרש על פי הוראת השעה (8) יחול על המקרקעין נשוא הקומבינציה (הן על החלק הנמכר והן על החלק שנותר בידי הבעלים).

3 החלטת המיסוי ותנאיה

- 3.1 התקופה הנדרשת להשלמת בניית הדירות על פי הוראת השעה, תימנה מיום מימוש האופציה בתנאים הבאים:
 - 3.1.1 כל תנאי הוראת השעה מתקיימים בקרקע הנמכרת במועד הענקת האופציה, לרבות קיומה של "תכנית", כהגדרתה בהוראת השעה, המתירה בניה על המקרקעין.
 - 3.1.2 האופציה מומשה בתקופה הקובעת ע"פ הוראת השעה.
- 3.2 כאשר הבעלים במקרקעין הם בעלים במושע, מספר הדירות בקרקע הנמכרת יימנה ביחס לכלל המקרקעין הנמכרים על ידם, גם אם חלקו היחסי של כל אחד מהבעלים המשותפים משקף זכויות פחותות מזכויות לשמונה דירות, ובלבד שהמכירה נעשתה על ידי כלל הבעלים לרוכש אחד ובעסקה אחת.
- 3.3 כאשר המכירה היא במסגרת עסקת קומבינציה, הן יחידות היזם והן יחידות הבעלים תחשבנה יחד במניין הדירות הנדרשות (8) לצורך תחולת הוראת השעה.
- 3.4 במסגרת החלטת המיסוי נקבעו תנאים נוספים.