

## החלטת מיסוי 138/06

### תחום ההחלטת מיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: רישום כבית משותף של בנין, שהוחזק בדרך של החזקת מניות צבועות, אינו "מכירה" - החלטת מיסוי בהסכם

#### העובדות:

1. אגודה שיתופית נוסדה בשנת 1934 כאגודה קואופרטיבית ונרשמה אצל רשם האגודות השיתופיות המנדטורי (להלן: "האגודה").
2. האגודה נוסדה, בין היתר, על מנת לגייס כספים להקמת שכונת מגורים בתל אביב ולנהלה בהתאם לערכי הקואופרציה לרווחת הדיירים. במהלך השנים 1934-1936 רכשה האגודה בנייני מגורים.
3. הבניינים כוללים דירות מגורים, כך שלכל בעל זכות באגודה שויכה דירת מגורים ספציפית בעת בנייתן (להלן: "דירות המגורים"). בנוסף כוללים הבניינים 30 מחסנים תת קרקעיים (להלן: "המרתפים"). המרתפים שימשו את חברי האגודה לצרכיהם המשותפים.
4. על מנת להצטרף כחברים לאגודה, נדרשו החברים לעמוד בדרישות הקבלה הקבועות בתקנון האגודה, לעבור ועדת קבלה ולהשקיע בהון האגודה ולרכוש בתמורה זכות חברות באגודה המשקפת, למעשה, את מלוא הזכויות בדירת מגורים מסוימת של האגודה (לרבות חזקה ושימוש בלעדיים, זכות העברה וזכות הורשה). כל החברים יכולים לעשות את כל הפעולות הקשורות לדירתם (מכוח רכישת זכות החברות באגודה), ללא צורך בהסכמת שאר בעלי הדירות שהינם חברי האגודה. בפועל, הזכויות בדירות המגורים נרשמו בפנקסי האגודה והבעלות במקרקעין רשומה בלשכת רישום המקרקעין על שם האגודה.
5. כיום, בכוונת האגודה לרשום את הבניינים כבתים משותפים בלשכת רישום המקרקעין, ולייחד את דירות המגורים לכל אחד מחברי האגודה (לפי הרישום בפנקסי האגודה), כך שישקף את זכויותיהם בפועל. כמו כן, יירשמו המרתפים כיחידה/ות נפרדת/ות ויישארו ברישום על שם האגודה.

#### פרטי הבקשה:

רישום הבניינים כבתים משותפים וייחוד הדירות על שם כל אחד מחברי האגודה לא ייחשב אירוע מס ולא יקים חבות במס בידי בעלי הזכויות באגודה ובידי האגודה לפי החוק.

#### החלטת המיסוי ותנאיה:

1. רישום הבניינים כבתים משותפים וייחוד הדירות לבעלי הזכויות באגודה, באופן המשקף את זכויותיהם בפועל של החברים בנכסים, לא יחשב אירוע מס, ובלבד שעם רכישת הזכות שולם מס רכישה (המשקף דירת מגורים) ולא נעשו העברות שלא דווחו ו/או לא שולם המס המתחייב בגינן.
2. רישום הזכויות במרתפים על שם האגודה לא יחשב אירוע מס לצורכי החוק. יובהר כי מכירת המרתפים ו/או חלק מהם, בין בנפרד מדירה ובין בצירוף לדירה, תיחשב כמכירה של נכס עצמאי (שאיננו דירת מגורים) הנמכר על ידי האגודה ולא על ידי בעלי הזכויות באגודה.