



החטיבה המקצועית

1408/09 : החלטת מיסוי

תחום החלטת המיסוי : מיסוי מקרקעין

הנושא : פטור ממס על מכירת מקרקעין לפי סעיף 67 לחוק מיסוי מקרקעין

העובדות :

1. חברה א' הינה הבעלים של הזכויות בחלקה A.
2. חברה ב' רכשה את חלקה B שהינה חלקה גובלת לחלקה A.
3. על חלקות A ו-B חלה תוכנית בנין עיר הקובעת כי בשלב ביצוע ראשון של התוכנית יינתן היתר לבניית החניון התת-קרקעי כולו כחניון אחד מתחת לשתי החלקות וכי על החניון להיבנות בהינף אחד. לפי התוכנית, היתר הבניה לקומות העליונות בכל חלקה יכול ויינתן רק במקביל או לאחר קבלת היתר הבניה לבניית החניון. משמעות התוכנית הקיימת היא שכל צד לא יכול לנצל את זכויות הבניה הקיימות על המגרש שבעלותו הנפרדת מבלי שהצד השני יסכים לבצע במשותף את בניית אותו חלק מהחניון שצריך להיבנות במגרש שלו.
4. בכוונת חברה א' וחברה ב' לשתף פעולה ולפעול ביחד לקידום פרויקט משותף להקמת שני מבנים על החלקות, במסגרת עסקה משותפת (בלתי רשומה).
5. כל צד יהיה זכאי לחלק בעסקה המשותפת כיחס חלק הקרקע בבעלותו לפני האיחוד לקרקע לאחר האיחוד.
6. אין בכוונת הצדדים לאחד את החלקות לעניין חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

הבקשה :

לסווג את הסכם העסקה המשותפת בנוגע לפרויקט הנ"ל, כאמור לעיל, כאירוע של "איחוד מקרקעין" הפטור ממס שבח ומס רכישה כאמור בהוראות סעיף 67 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג, 1963 (להלן: "החוק").

החלטת המיסוי ותנאיה :

1. העסקה המשותפת נשוא החוזה בין הצדדים מהווה מכירה של זכות במקרקעין לפי הוראות החוק במסגרת עסקת חליפין בשני המגרשים.
2. ההסכם מהווה "איחוד מקרקעין" כמובנו בסעיף 67 לחוק ויחולו הוראות הפטור הקבועות בסעיף ככל שיתקיימו כל התנאים הקבועים באותו סעיף.
3. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.