



החטיבה המקצועית

החלטת מיסוי: 1542/11 תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: החלטת מיסוי בהסכם בנושאים הבאים:

1. קבלת הנחה לפי חוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים - הוראת שעה), התשע"א-2011 במכירת מספר מגרשים שאינם גובלים או רצופים שהתקבלו בעקבות תכנית איחוד וחלוקה.
2. הגדרת זכות במקרקעין וקרקע בחוק.

העובדות:

1. הבעלים הינו בעלים בנפרד ובמשותף של מספר חלקות בגוש 6434 (להלן - "המקרקעין"). החלקות הינן בשטח של 530-540 מ"ר וניתן לבנות עליהן בית דו-משפחתי.
2. סך כל חלקיו של הבעלים מגיע לקרקע לבניית 10 יחידות דיור. בחלקות בהן שותף הבעלים עם אחרים, לצורך הוצאת היתר בניה ומימוש הזכויות, יהיה צורך להגיע להסכם שיתוף וחלוקה עם השותפים.
3. החלקות התקבלו במסגרת תכנית איחוד וחלוקה אשר אושרה למתן תוקף בשנת 1997. רישום הרה-פרצלציה בלשכת רשם המקרקעין נעשה בשנת 2000 במסגרת "פרצלציה לא רצונית".
4. זכויות הבעלים במקרקעין (בחלקם נרכשו על ידו ובחלקן התקבלו בדרך של הורשה מהוריו) נובעים משתי חלקות מקור גובלות ורצופות בטרם תכנית האיחוד והחלוקה.
5. במסגרת תכנית האיחוד והחלוקה אוחדו כל החלקות באותו איזור לחלקה אחת גדולה וחולקו לחלקות נפרדות בהתאם ללוח ההקצאות שבתב"ע. הבעלים קיבל את חלקו בחלקות ספוראדיות.

הבקשה:

קבלת אישור כי על מכירת המקרקעין יחולו הוראות חוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים - הוראת שעה), התשע"א-2011 למרות שמדובר בחלקות נפרדות בשל העובדה שבמקור היוו חטיבת קרקע רצופה.

החלטת המיסוי ותנאיה :

1. בשל העובדה שביום הרכישה היוו המקרקעין בידי הבעלים והוריו (זכויותיהם במקרקעין עברו בירושה לבעלים), חטיבת קרקע אחת שכן החלקות היו גובלות ורצופות, ועל-פי תוכנית של איחוד וחלוקה מחדש פוצלו זכויותיו למספר מגרשים חדשים בתחום התוכנית, יש לראות את מכירת המגרשים החדשים כולם על ידיו לאותו רוכש כמכירה של חטיבת קרקע אחת לצרכי הוראת השעה ומתן התמריץ בהפחתת שיעור המס.
2. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.