

## החלטת מיסוי 23/06

### תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: מיסוי פיצויי הפקעה מכח הסכם (סעיף 48 לחוק) - החלטת מיסוי בהסכם

#### העובדות:

1. א', ב' ואחרים (להלן: "החוכרים") הינם בעלי זכויות החכירה במקרקעין (להלן: "המקרקעין").
2. "יום הרכישה" של המקרקעין, על פי חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק"), קדם לשנת 1961.
3. ביום xxx פורסמה למתן תוקף תוכנית מיתאר מקומית ומפורטת מח/1. מטרת התוכנית הינה הקמת מיזם של תחבורה ציבורית אשר בכוונת ממשלת ישראל להקים על המקרקעין ועל מקרקעין נוספים. התוכנית ייעדה חלק מהמקרקעין לצורכי סלילת דרך מוצעת, הרחבת מסילת ברזל, הקמת מחלף ולצורכי הקמת מתחם "חנה וסע".
4. החוכרים נהלו משא ומתן לשם קבלת פיצויי הפקעה בהתאם לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן: "פקודת הקרקעות") עם הגורם המוסמך לכך עפ"י חוק (להלן: "החברה") וזאת על פי סעיף 22(2) לפקודת הקרקעות.
5. במסגרת המשא ומתן ביקשה המדינה באמצעות החברה, לבצע את תשלום הפיצויים בשני שלבים:
  - א. סך המהווה מחצית מהפיצויים הכוללים ישולם לחוכרים בתוך 14 ימים ממועד התקיימות כל התנאים המתלים להסכם שהם:
    1. האצלה בפועל של סמכות הפקעת המקרקעין לחברה על ידי שר האוצר.
    2. קבלת אישור מינהל מקרקעי ישראל להתקשרות הצדדים על פי ההסכם.
    3. קבלה בפועל בחברה של מלוא סכום הפיצויים הכוללים מאת משרדי הממשלה, לשם ביצוע התשלומים לחוכרים.
  - ב. סך המהווה את המחצית הנותרת מהפיצויים הכוללים ישולם לבעלי הזכויות לא יאוחר מ- 30 ימים לאחר מועד פרסום הודעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות.
6. כמו כן, ביקשה החברה כי יתאפשר לה לתפוס חזקה במקרקעין כבר לאחר ביצוע התשלום הראשון, ועוד בטרם פרסום ההודעה על הפקעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות, וזאת בשל הדחיפות והרצון של ממשלת ישראל להתחיל את העבודות על המקרקעין עוד בטרם הושלמו הליכי ההפקעה הרשמיים.

#### פרטי הבקשה:

מבוקש כי בגין המכירה יחול הזיכוי מהמס לפי סעיף 48' לחוק.

## החלטת המיסוי ותנאיה:

1. בנסיבות המתוארות לעיל, בדגש על מעורבות המדינה בהליך, יסווג הסכם המכירה הנדון כ"הפקעה" ויחולו לגביו הוראות סעיף 48ג' לחוק וזאת בתנאי שכל הליכי ההפקעה יבוצעו ויושלמו כדין. בנסיבות אלה נקבע כי, אין בעובדה כי החברה הגיעה להסכם מוקדם עם החוכרים בדבר גובה הפיצוי שישולם להם כדי לשלול את ההטבה הקבועה בסעיף 48ג לחוק.
2. יום המכירה יקבע בהתאם להוראות סעיף 19 לחוק, קרי, במועד העמדת התשלום המפורט בסעיף 5.א. לחלק העובדות.
3. מהתשלומים בגין הזכויות המופקעות, שהן זכויות במקרקעין, ינוכה מס בשיעור 10% מגובה פיצויי ההפקעה בהתאם להסדר הקיים בעניין הפקעות עם נציבות מס הכנסה (ראה קובץ הוראות מקצועיות במיסוי מקרקעין עמוד 354) ויועבר למנהל מיסוי מקרקעין. על מנת שלא ינוכה במקור מס נוסף מכוח תקנות מס הכנסה (ניכוי מתשלומים בעד שירותים ונכסים), נדרשו החוכרים להמציא אישור מפקיד השומה על פטור מניכוי מס במקור.
4. מתשלומים, אם יהיו, בגין זכויות שאינן זכויות במקרקעין, ינוכה מס במקור בשיעור של 30% וזאת בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתשלומים בעד שירותים או נכסים), וזאת אלא אם כן יקבע פקיד השומה ניכוי בשיעור נמוך יותר או פטור מניכוי מס במקור.
5. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.