

החלטת מיסוי 35/07

תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: פטור באיחוד וחלוקה - החלטת מיסוי שלא בהסכם

העובדות:

1. מ' הינו חוכר חלק מקרקעין ובעלים של חלק אחר של אותם מקרקעין, הממוקמים באזור המרכז, והמסומנים, בתוכנית המתאר המקומית כמגרשים מס' 2 ו-3 (להלן: "המגרשים").
2. בשנת 1995 נכרת הסכם קומבינציה, בין מ' לבין חברת ג' בע"מ (להלן: "החברה"), למכירת 72% מהזכויות במגרשים ובמקרקעין נוספים בתמורה לקבלת שירותי בניה (מדובר בזכויות בלתי מסוימות).
3. בהתאם לתכנית, המגרשים סמוכים זה לזה כאשר ביניהם מפריד כביש. המקרקעין המשמשים לכביש הופקעו בהתאם לפקודת הדרכים.
4. עד היום טרם נבנו מבנים על המגרשים אולם, על גבי המקרקעין הנוספים נבנו בנייני משרדים ותעשייה להשכרה.
5. החברה ו-מ', אשר, בעקבות עסקת הקומבינציה, הינם בעלים במושע, מבקשים לשנות את ההתקשרות ביניהם לגבי המגרשים שטרם נבנה עליהם, כך שהחברה תהיה בעלת מלוא הזכויות במגרש 2 ומ' יהיה בעלים של מלוא, או לכל הפחות מירב, הזכויות במגרש 3, וזאת ללא תשלום סכום הפרש בכסף או בשווה כסף.

פרטי הבקשה:

חלוקת המגרשים בין החברה לבין מ' תהיה פטורה ממס שבח בהתאם להוראות סעיף 67 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק"), ממס מכירה בהתאם לתקנה 2 לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (פטור ממס מכירה), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות מס מכירה"), וממס רכישה מכוח תקנה 27 לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה-1974 (להלן: "תקנות מס רכישה").

החלטת המיסוי ותנאיה:

הוראות סעיף 67 לחוק, תקנה 27(ב) לתקנות מס רכישה ותקנה 2(2) לתקנות מס מכירה לא יחולו על חלוקת המגרשים בין החברה ל-מ'.