



## החטיבה המקצועית

### **החלטת מיסוי: 3591/14**

**תחום החלטת מיסוי: מיסוי מקרקעין**

**הנושא: התקופה שבה יחשב מוכר כבעל זכות בדירה לעניין סעיף 49ב(2) לחוק**

#### **העובדות:**

1. מר א' (להלן: "המוכר") מחזיק בדירת מגורים (להלן: "הדירה") קרוב ל-30 שנה כדייר מוגן.
2. הדירה מצויה בבנין לשימור אשר עומד על תילו עשרות שנים (כ-70 שנה).
3. רשות הפיתוח הציעה למוכר לרכוש את זכויות הבעלות בדירה.
4. מעבר לדירה זו, אין בבעלות המוכר, או בבעלות מי מהתא המשפחתי אליו הוא משתייך, דירת מגורים אחרת.
5. למוכר אין אמצעי מימון ו/או אפשרות לממן את הרכישה באמצעות משכנתא ועל כן מבחינתו הדרך היחידה לממש את זכות הרכישה הינה באמצעות מכר זכויות הבעלות בדירה שירכשו על ידו לצד ג' מיד או בסמוך לרכישת הדירה על ידו (TO BACK BACK).
6. המוכר מעוניין לרכוש את זכות הבעלות בדירה ולמוכרה מיד.

#### **פרטי הבקשה:**

לראות בתקופת החזקת הדירה ע"י המוכר כדייר מוגן כחלק מתקופת ההחזקה הנדרשת לצורך עמידה בתנאי סעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק").

#### **החלטת המיסוי ותנאיה:**

1. במסגרת תיקון 76 לחוק מיסוי מקרקעין הוסף תנאי לפטור שלפי סעיף 49ב(2) לחוק והוא שהמוכר היה בעל הזכות בדירה הנמכרת במשך 18 חודשים לפחות מיום שהייתה לדירת מגורים. התנאי האמור נועד למנוע שימוש לרעה במערכת הפטורים הקבועה בחוק בעת מכירת דירת מגורים שלא נעשה בה שימוש למגורים אלא לצורך מימוש השקעה מהיר, כיוון שמכירה כזו עומדת בניגוד לתכלית הסוציאלית של פרק חמישי 1 לחוק.
2. שימוש למגורים בידי המוכר במעמד של דייר מוגן, ובנסיבות המקרה מגורים של כ-30 שנים במעמד של דייר מוגן, עונה על התכלית הסוציאלית העומדת בבסיס הפטור



### **החטיבה המקצועית**

- הקבוע בסעיף 49ב(2) לחוק, הגם שהשימוש למגורים בידי המוכר נעשה מכוח זכות משפטית שאינה עולה כדי זכות במקרקעין כהגדרתה בחוק (דיירות מוגנת).
3. אין באישור זה בכדי להשליך על יתר תנאי הפטור, הן התנאים המקדמיים והן התנאים המפורטים בסעיף 49ב(2) לחוק.
4. הזכאות לפטור על כל היבטיו, למעט עמידה בתקופת החזקה מינימאלית, כאמור, תבחן במשרד האזורי במסגרת הליך השומה.
5. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.