



החטיבה המקצועית

החלטת מיסוי: 4401/18

תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: העברת דירה בבנייה לבעל מניות מהותי מכח הוראות המעבר לסעיף 96 לחוק ההתייעלות הכלכלית – החלטת מיסוי בהסכם

1. העובדות

- 1.1. פלוני (להלן: "בעל המניות המהותי"), מחזיק במלוא הון המניות בחברה (להלן: "החברה").
- 1.2. בשנת 2014 החברה רכשה דירת מגורים בבניין בבנייה רוויה מקבלן (להלן: "הדירה").
- 1.3. בניית הדירה טרם הסתיימה ולא צפויה להסתיים עד 31/12/2018.
- 1.4. בניית הדירה צפויה להסתיים במהלך שנת 2019.
- 1.5. על פי הצהרת בעל המניות המהותי, הדירה תשמש למגורי בעל המניות המהותי ומשפחתו עם גמר הבנייה.
- 1.6. טרם שולמה מלוא התמורה עבור רכישת הדירה.

2. פרטי הבקשה

מבוקש לאשר כי הוראות המעבר הקבועות בסעיף 96 לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016 (להלן: "הוראות המעבר") יחולו על הדירה.

3. החלטת המיסוי ותנאיה

הוראות המעבר יחולו גם על העברת דירה שבנייתה טרם הסתיימה והועברה לבעל המניות המהותי עד ליום 31.12.18 בהתקיים התנאים הקבועים בהוראות המעבר ובכפוף להלן:

- 3.1. הואיל והדירה נרכשה ערב כניסת החוק לתוקף (דהיינו, לפני 31.12.2016) והואיל והדירה מיועדת למגורי בעל המניות המהותי, אושר כי הוראות המעבר יחולו על הדירה, אם יתקיימו כל התנאים הבאים:
 - 3.1.1. בניית הדירה תסתיים עד תום 5 שנים ממועד רכישת הדירה. לעניין זה, קבלת טופס 4 מעידה על סיום הבנייה.
 - 3.1.2. בעל המניות המהותי יעבור להתגורר בדירה עם סיום בנייתה.
 - 3.1.3. השימוש הראשון בדירה ייעשה על ידי בעל המניות המהותי ולא על ידי שוכר או צד ג'.
 - 3.1.4. בעל המניות המהותי ומשפחתו יתגוררו בדירה עם סיום בנייתה למשך תקופה של 5 שנים לפחות.
 - 3.1.5. לאחר גמר הבנייה, בעל המניות המהותי יודיע למנהל מיסוי מקרקעין ולפקיד השומה על גמר בניית הדירה וכן יגיש תצהיר חתום ומאומת כדין אשר יצורף



החטיבה המקצועית

- לדוח המס השנתי, מדי שנה במהלך התקופה הנקובה בפסקה 3.1.4 לעיל. בתצהיר יפורט מקום מגוריהם של בעל המניות המהותי ומשפחתו ואישורו כי הם עומדים בכל תנאי החלטת מיסוי זו. העתק מהתצהיר יוגש בנוסף למנהל מיסוי מקרקעין מדי שנה.
- 3.2 במקרה של הפסקת השימוש הפרטי בידי בעל המניות המהותי בטרם חלוף התקופה הקבועה בפסקה 3.1.4, או מכירת הדירה לצד ג' או לקרוב (בין בתמורה ובין שלא בתמורה), לא יחול הפטור מכח הוראות המעבר וישולמו מס שבח ומס רכישה על ידי בעל המניות המהותי לרבות ריבית והפרשי הצמדה. אין בחובת תשלום המס דלעיל בכדי לגרוע מכל סנקציה על פי כל דין ולרבות קנס גירעון.
- 3.3 בגין העברת הדירה לבעל המניות המהותי, יוגש דיווח למנהל מיסוי מקרקעין ולפקיד השומה ומנהל מיסוי מקרקעין יוציא שומת מס שבח ומס רכישה חייבות אשר גבייתן תוקפא עד להשלמת התנאים כאמור או הפרתם.
- 3.4 ככל שיתבקשו אישורי מיסים להעברת הזכויות בדירה, ייתן בעל המניות המהותי בטוחות להנחת דעתו של המנהל.
- 3.5 לא יתקיים האמור בתנאי 3.1.1 בשל נסיבות שאינן בשליטתו של בעל המניות המהותי ואינן תלויות בו, תוארך התקופה בתקופה נוספת שלא תיארך מעל 24 חודשים.
- 3.6 גובה ההכנסה שתיוחס לבעל המניות המהותי לצורך סעיף 96(ב)(3)(א)(1) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה") יקבע לאחר ניכוי התשלומים, אשר טרם שולמו על ידי החברה לטובת רכישת הדירה. הנ"ל כפוף לכך כי ממועד העברת הדירה לבעל המניות המהותי, בעל המניות המהותי הוא שיישא ביתרת התשלומים שטרם שולמו לרכישת הדירה.
- 3.7 עד למועד העברת הדירה לבעל המניות המהותי, יחולו הוראות סעיף 3(ט) לפקודה, לרבות חיוב בהכנסה בגין השימוש בדירה עד ליום העברת הדירה לבעל המניות המהותי.
- 3.8 במקרה של אי עמידה באחד התנאים המנויים לעיל, לא יחול הפטור מכח הוראות המעבר ויחול סעיף 3(ט) לפקודה.
- 3.9 במסגרת החלטת המיסוי נקבעו תנאים נוספים.