

החלטת מיסוי 45/08
תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: חילוף 2 דירות מגורים בדירת מגורים אחת – פרק חמישי 3 לחוק - החלטת מיסוי בהסכם

העובדות:

1. בשנת 2006 מכר מר א' שתי דירות מגורים שהיו בבעלותו לרוכשת אחת תמורת X ₪.
2. מר א' הודיע כי בכוונתו לרכוש כנגד מכירת שתי הדירות הנ"ל דירת מגורים חלופית ולבקש בשל כך פטור לפי הוראות פרק חמישי 3 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג, 1963 (להלן: "החוק").
3. במסגרת דיון שומתי שנערך במועד המכירה נקבע כי לאור העובדה שקיימות בדירות זכויות בניה בלתי מנוצלות, 80% משווי המכירה ייוחס לדירות ו- 20% ייוחס לזכויות הבניה הנוספות, כך שניתן יהיה לבצע חילוף לפי פרק חמישי 3 לחוק רק בגין 80% משווי המכירה.
4. תוך פחות משנה מאז מכירת 2 הדירות, רכש מר א' דירת מגורים חליפית בסכום העולה על 80% משווי המכירה של שתי הדירות שנמכרו (להלן: "הדירה החליפית").

פרטי הבקשה:

רכישת הדירה החליפית במקום שתי הדירות שנמכרו, תחשב לרכישת "זכות חלופית" לעניין הוראות פרק חמישי 3 לחוק, כך שמר א' יהיה זכאי לפטור ממס שבח וממס מכירה לפי הוראות פרק חמישי 3 לחוק, בשווי של 80% משווי שתי הדירות הנמכרות ולהקלה במס רכישה בהתאם להוראות סעיף 49א לחוק.

החלטת המיסוי ותנאיה:

1. לצורך יישום הוראות פרק חמישי 3 לחוק ניתן לראות באופן עקרוני במכירת שתי דירות המגורים שנמכרו כזכות נמכרת אחת ובלבד שהזכות החלופית שנרכשה הינה נכס פיזי אחד, כלומר דירת מגורים אחת.
2. אין באישור זה כדי לאשר כי העסקאות המפורטות לעיל, עומדות בתנאי פרק חמישי 3 לחוק, למעט לעניין האמור בסעיף 1 לעיל, קרי, אישור עקרוני לפיו שתי הדירות יכולות להחשב לצורך פרק חמישי 3 לחוק כזכות נמכרת אחת. בדיקה כאמור תבוצע במשרד האזורי בעת עריכת השומות בתאומים ובתנאים כמפורט להלן:
 - 2.1. שווי המכירה של הזכות הנמכרת יהא צירוף הסכומים של 80% משווי המכירה של שתי דירות המגורים שנמכרו.
 - 2.2. יחולו הוראות סעיף 49א(ד) לחוק.
 - 2.3. במכירת הדירה החלופית שווי הרכישה של "חלק הזכות החלופית" יהא שווי הרכישה של "חלק הזכות החלופית" בהתאם להוראות סעיף 29ב(ג) לחוק של שתי דירות המגורים שנמכרו.

2.4. הוראות סעיף 40(ג)(1)(ב) יחולו על הניכויים המותרים לפי הוראות הסעיף בגין שתי הדירות שנמכרו.

2.5. במכירת הדירה החלופית תקבע "יתרת שווי הרכישה" לפי סעיף 47 לחוק לאחר הפחתת הפחת לפי הוראות הסעיף בשל שתי הדירות שנמכרו.

2.6. באם הדירה החלופית הינה נכס בר פחת, יראו לעניין סעיף 27א לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א – 1961 (להלן: "הפקודה") את המחיר המקורי כסכום כולל של:

2.6.1. יתרת המחיר המקורי כאמור בסעיף 27א(ב)(2) לפקודה של שתי דירות המגורים שנמכרו.

2.6.2. המחיר המקורי של הזכות החלופית הנוספת כאמור בסעיף 27א(ב)(3) לפקודה.

3. לעניין חיוב במס רכישה יחול סעיף 49 לחוק.

במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.