



## החטיבה המקצועית

**החלטת מיסוי : 6966/11**

**תחום החלטת המיסוי : מיסוי מקרקעין**

**הנושא : החלת הו"ב מספר 20/97 - החלפת רכישת דירה חדשה לפני גמר בנייתה גם על נכסים**

**שאינם דירות מגורים - החלטת מיסוי בהסכם**

### **העובדות :**

1. חברת X (להלן: "החברה") התקשרה בתחילת שנת 2006 עם קבלן בהסכם לרכישת זכויות בדירת נופש בבניין שבנייתו טרם החלה. (רכישה "על הנייר").
2. בהתאם לעמדת רשות המיסים בקשר לדירות נופש (ראה הו"ב מס' 5/2010) הדירה סווגה כדירת נופש ולא כדירת מגורים כהגדרתה בסעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963.
3. מסיבות שונות הנוצרות בקבלן, בניית הבניין בו מצויה הדירה טרם החלה והיתר בניה להקמתו של הבניין ניתן רק בסוף שנת 2010.
4. החברה מבקשת להחליף את דירת הנופש שרכשה בדירה אחרת באותו בניין בשטח זהה אולם בקומה גבוהה יותר. בגין החלפת הדירה דורש הקבלן תוספת תשלום המהווה תוספת בשיעור של כ – 10%.

### **הבקשה :**

להחיל את הוראת ביצוע מס שבח מס' 20/97 ותוספת מס' 1 להוראה שעניינה החלפת דירת מגורים בבניין או פרויקט טרם סיום הבנייה או בסמוך לאחריה, לא רק על דירות מגורים אלא גם על נכסים אחרים שאינם דירות מגורים.

### **החלטת המיסוי ותנאיה :**

1. על החלפת דירת הנופש כמתואר בסעיף 4 לעיל, כמו גם על החלפת נכסים אחרים בבנייה הנרכשים מקבלן כגון: חנויות ומשרדים, יחולו הוראות הוראת ביצוע מס' 20/97 והתנאים הקבועים בה בשינויים המחויבים וזאת על אף שלעמדת רשות המיסים לא מדובר בדירת מגורים. אין בכך לאשר כי התנאים המפורטים בהוראת הביצוע חלים במקרה זה. התנאים להחלת הוראת הביצוע יבחנו על ידי המשרד האזורי עם הדיווח על ההחלפה.
2. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.