

החלטת מיסוי 75/06

תחום החלטת מיסוי : מיסוי מקרקעין

הנושא: פטור לפי סעיף 49 לחוק - החלטת מיסוי בהסכם

העובדות:

1. גב' א' (להלן: "א'") התחתנה עם מר ב' (להלן: "ב'") בשנת 2003.
2. א' היא הבעלים במחצית הזכויות בדירת מגורים (להלן: "דירה 1") ואילו ילדיה הבגירים, מנישואיה הקודמים, הם הבעלים במחצית הזכויות הנותרות וזאת מכוח הסכם גירושין. בשנת 2005 מכרה א' וילדיה את מלוא זכויותיהם בנכס. מכירה זו זכתה לפטור לפי סעיף 49ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג, 1963 (להלן: "החוק").
3. ב' הוא בעלים בזכויות בדירת מגורים (להלן: "דירה 2") ביחד עם שתי בנותיו הקטינות אשר קיבלו חלק מהזכויות בדירה בירושה מאימם (2/16). כחצי שנה לאחר מכירת דירה 1 מכרו ב' ובנותיו את מלוא זכויותיהן בדירה 2. מכיוון שא' מכרה את דירה 1 בפטור לא זכתה מכירה זו לפטור ממס שבח.
4. התמורה שנתקבלה ממכירת חלקן של בנותיו הקטינות של ב' בדירה 2 נמצאת בחשבון סגור ולא ניתן להוציאה מבלי לקבל את אישור ביהמ"ש או עד שהבנות יהיו בגירות וזאת בהתאם להחלטת בית המשפט לענייני משפחה.
5. בני הזוג מתכוונים לרכוש דירה חדשה אשר תרשם על שם כל אחד מבני הזוג בהתאם להשקעת כל אחד מהם בדירה שתירכש (להלן: "הדירה המשותפת"). זאת ועוד, הואיל וב' אינו יכול להשתמש לצורך הרכישה המשותפת לו ול – א' בכספים השייכים לבנותיו הקטינות ממכירת דירה 2, הוסכם כי לא יהיה להן חלק בדירה המשותפת שתירכש.

פרטי הבקשה:

1. מכירת דירה 2 תזכה לפטור לפי סעיף 49ה' לחוק.
2. לצורך בדיקת הסכומים הנקובים בסעיף 49ה' לחוק לא יחשב חלקם של ילדיה הבגירים של א' ממכירת דירה 1 וחלקם של בנותיו הקטינות של ב' ממכירת דירה 2.
3. להאריך את המועד הנקוב בסעיף 49ה' לחוק לרכישת הדירה המשותפת.

החלטת המיסוי ותנאיה:

1. מכירת דירה 2 תהא פטורה ממס לפי סעיף 49ה' לחוק בכפוף לעמידה בהוראות הסעיף ותנאיו ולרכישת הדירה המשותפת עד למועד הקבוע בחוק. לעניין הבקשה להארכת המועד אין למנהל סמכות להאריך מועד זה.
2. לצורך בדיקת הסכומים הנקובים בסעיף 49ה' לחוק לא יחשב חלקם של ילדיה הבגירים של א' ממכירת דירה 1.
3. בכפוף לכך שלא יעשה שימוש בחלקן של בנותיו הקטינות של ב' בתמורת מכירת דירה 2, ברכישת הדירה המשותפת ושלא יהיה להן חלק בזכויות בדירה זו - לא יילקח בחשבון גם חלקן של בנותיו הקטינות של ב' ממכירת דירה 2 לצורך בדיקת הסכומים הנקובים בסעיף 49ה' לחוק.
2. לעניין הפטור לפי סעיף 49ה' אין נפקות לחלק שירשם על שם כל בן זוג שכן אנו רואים בתא המשפחתי כמוכר/רוכש אחד.
3. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.