



החטיבה המקצועית

החלטת מיסוי : 4547/11

תחום החלטת המיסוי : מיסוי מקרקעין

הנושא : דירת מגורים יחידה לצורך קבלת פטור לפי סעיף 49ב(2) - החלטת מיסוי בהסכם

העובדות :

1. בבעלותם המשותפת של הזוג X (להלן: "בני הזוג") הייתה דירה בירושלים שנרכשה על ידם בשנת 1995 (להלן: "דירה 1"), וכן דירה נוספת בבעלות הבעל שנתקבלה על ידו בירושלה בחודש 04/2007 וחלקו בה היה 20% (להלן: "שבריר דירת הירושה").
2. ב – 4 שנים האחרונות ועד למועד פנייה זו בני הזוג ביצעו את העסקאות הבאות:
 - 2.1. בחודש 06/2007 מכרו את דירה 1 בפטור ממס לפי סעיף 49ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 (להלן: "החוק").
 - 2.2. בחודש 07/2007 רכשו בני הזוג דירת מגורים בירושלים (להלן: "דירה 2").
 - 2.3. בחודש 12/2008 מכר אבי המשפחה את שבריר דירת הירושה בפטור ממס לפי סעיף 49ב(5) לחוק.
3. ב – 4 השנים האחרונות ועד למועד פנייה זו לא היו למי מבני הזוג או לילדיהם עד גיל 18 דירות מגורים נוספות מעבר למתואר לעיל.
4. בכוונת בני הזוג למכור את דירה 2 בפטור ממס שבח לפי סעיף 49ב(2) לחוק, על אף שהייתה בידיהם ב – 4 השנים שקדמו למכירה זו בנוסף על דירה זו שבריר (20%) בדירת הירושה, ולרכוש תחתיה דירה חלופית מקבלן, לפני או אחרי מכירת דירה 2.

הבקשה :

מכירת דירה 2 תהיה פטורה לפי הוראות סעיף 49ב(2) לחוק, על אף העובדה שבארבע השנים האחרונות היה בידי אב המשפחה בנוסף לדירת המגורים גם שבריר (20%) בדירת הירושה ובמועד המכירה של הדירה נשוא הפניה אין עוד בידי שבריר זה.

החלטת המיסוי ותנאיה:

1. החלטה זו ניתנת בהתאם לעמדתנו בביהמ"ש העליון בעניין לודמילה מאיר (ע"א 9368/07). לעניין פרשנותו של סעיף 49ג רישא.
כך, אם לתא המשפחתי יש במהלך 4 השנים האחרונות דירת מגורים אחת ושבריר בדירה נוספת (קרי חלק הקטן מ – 25%), אשר נמכר לפני מכירת דירת המגורים תוך כדי ניצול פטור שאינו בא במניין הפטורים (סעיף 49ב(5) או שהועבר בדרך של מתנה בין הורה לילד בפטור לפי סעיף 62) או שאותו שבריר נמכר בחיוב במס, אזי דירת המגורים תחשב כדירת מגורים יחידה לעניין סעיף 49ב(2) לחוק.
2. לאור האמור לעיל, דירה 2 תחשב לדירת מגורים יחידה לצורך הוראות סעיף 49ב(2) לחוק.
3. ככל שהדירה החדשה אותה מעוניינים בני הזוג לרכוש כדירה חליפית לדירה הנמכרת תירכש לפני מכירת דירה 2, אזי במידה ודירה 2 תימכר תוך 18 חודשים מיום רכישת הדירה החלופית, או מיום שהדירה החלופית הפכה ל"דירת מגורים" לפי סעיף 1 לחוק (במידה ומדובר ברכישת דירה "על הנייר" מקבלן) – לפי המאוחר, תחשב דירה 2 לדירה יחידה לעניין סעיף 49ב(2) לחוק.
4. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.