



החטיבה המקצועית

החלטת מיסוי: 7326 / 17

תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: איחוד וחלוקת מקרקעין בין בעלים משותפים במסגרת שימור מבנה - החלטת מיסוי בהסכם

1 העובדות:

- 1.1 האחים X (להלן: "האחים") הינם הבעלים של בית משותף (להלן: "הבניין").
- 1.2 הבעלות בתתי החלקות בבניין רשומה בפנקס הבתים המשותפים ע"ש האחים בהתאם לחלוקה שערכו בזמנו, כך שכל אח מחזיק בדירות מסוימות.
- 1.3 הבניין נקבע ברשימת הבניינים לשימור על פי תכנית מתאר מקומית (להלן: "תכנית השימור").
- 1.4 לאור מצבו הפיזי של הבניין והליקויים הקיימים בו, ביקשו האחים לבצע בבניין שיפוץ מסיבי אשר יכלול את הריסתו ובנייתו מחדש של הבניין. כיוון שעל פי תכנית השימור הבניין הינו בניין אשר חזיתו כלולה בתוכנית השימור, הריסת הבניין ובנייתו מחדש אינה אפשרית על פי תנאי השימור.
- 1.5 לאור המגבלות התכנוניות, מבקשים האחים לחזק את הבניין, בהתאם לתקן, לתכננו מחדש, להגדיר מחדש את היחידות ולערוך שיפוץ מסיבי, מבלי להרוס אותו תוך ביצוע שינויים מהותיים בנכס.
- 1.6 כעת, מבקשים האחים לחלק ביניהם את הדירות החדשות שתיבנינה כך שיחס הבעלות של כל אחד מהאחים בבניין צפוי להישמר כפי שהיה במצבו לפני ההליך התכנוני וללא תשלומי איזון בין הצדדים.

2. פרטי הבקשה:

לאשר כי על איחוד וחלוקת המקרקעין במסגרת ההליך המתואר לעיל, תחולנה הוראות סעיף 67 לחוק.

3. החלטת המיסוי ותנאיה:

- 3.1 לאור המגבלות החוקיות והתכנוניות החלות על הבניין, אשר אינן מאפשרות את הריסתו ובנייתו מחדש, ניתן לראות בשינוי התכנוני המהותי שנעשה בבניין כתכנון מחדש שיחולו עליו הוראות סעיף 67 לחוק.
- 3.2 במסגרת החלטת המיסוי נקבעו תנאים נוספים.