



## החטיבה המקצועית

**החלטת מיסוי : 5457/11**

**תחום החלטת המיסוי : מיסוי מקרקעין**

**הנושא : הגדרת מכירה - החלטת מיסוי בהסכם**

### **העובדות:**

1. חברת X (להלן: "היזם") מתעתדת להחתיים את דיירי הבתים המפורטים בבקשה על כתב הרשאה בנוסח המצורף להחלטה מקדמית זו כנספח א'.
2. על פי כתב ההרשאה הדיירים ממנים בלעדית את היזם לפעול בשמם למימושו של פרויקט פינוי בינוי ובין היתר:
  - 2.1. ליווי וביצוע של הליך התכנון מול רשויות התכנון.
  - 2.2. ניהול מו"מ עם קבלנים לצורך השגת תמורה מקסימלית עבור הדיירים ו/או הכנה והוצאת מכרז.
  - 2.3. ניהול מו"מ משפטי עם הקבלן המבצע שיבחר וליווי ההתקשרות עימו עד לקבלת המפתח לדירה החלופית.
3. במסגרת כתב ההרשאה מוסכם על הדיירים ששכ"ט היזם ישולם ע"י הקבלן שיבחר בשיעור שיקבע במו"מ בין היזם לקבלן שיבחר וכתנאי לבחירה וביצוע הפרוייקט ע"י הקבלן.
4. כמו כן בכתב ההרשאה נקבע מנגנון על פיו יבחר הקבלן המבצע ע"י הדיירים. הדיירים ימכרו לקבלן את זכויותיהם במקרקעין.
5. המנגנון קובע כי בחירת הקבלן המבצע והעברת הזכויות אליו מותנית באישור של כל הדיירים בבניין ו / או רוב אחר של הדיירים בבניין אשר יהיה דרוש על פי כל דין על מנת לחייב את הדיירים האחרים בפרוייקט פינוי בינוי למכור את זכויותיהם. רוב כאמור יחייב את כל הדיירים בבניין להעביר לקבלן המבצע את זכויותיהם בפרוייקט. כמו כן נקבע במנגנון בחירת הקבלן תנאי סף נוספים שעל הקבלן לעמוד בהם.

### **הבקשה:**

חתימת הדיירים על כתב ההרשאה אינה מהווה מכירה כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963.

### **החלטת המיסוי ותנאיה:**

1. מאחר ובחתימה על הסכם ההרשאה הדיירים אינם מתפרקים מכוחם להחליט על ביצוע המכירה לקבלן, שכן לאחר קבלה של הצעת קבלן כל הדיירים או רוב אחר שיהיה דרוש על פי כל דין כאמור בסעיף 4 לעיל צריך לאשרה, החתימה אינה מהווה מכירה כמשמעותה בחוק.
2. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.