

החלטת מיסוי 124/06

תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: חילוף נכס בשני נכסים - החלטת מיסוי בהסכם

העובדות:

1. בשנת 2005 מכר מר א' (להלן: "המוכר") מבנה עסקי (להלן: "הנכס הנמכר"), כהגדרתו בסעיף 49א(א) לחוק, בתמורה ל-X ש" (להלן: "התמורה").
2. הנכס הנמכר נרכש על ידי אביו של המוכר בשנת 1965 ברכישה אחת כמגרש שעליו נבנה המבנה העסקי.
3. בכוונת המוכר לרכוש כתחליף לנכס שנמכר, שני מבנים עסקיים, כהגדרת מונח זה בסעיף 49א(א) לחוק, ששוויים יהא לפחות בגובה התמורה שהתקבלה ממכירת הנכס (שני המבנים העסקיים יחד יקראו להלן: "הנכסים החלופיים" ואילו כל אחד מהם בנפרד יקרא להלן "הנכס החלופי").

פרטי הבקשה:

על מכירת הנכס הנמכר ורכישת שני הנכסים החלופיים במקומו, יחולו הוראות פרק חמישי 3 לחוק.

החלטת המיסוי ותנאיה:

על מכירת הנכס הנמכר ורכישת שני הנכסים החלופיים במקומו בתוך תקופה של 12 חודשים מיום המכירה כאמור, יחולו הוראות פרק חמישי 3 לחוק בכפוף להתקיימות כל תנאיו, בתאומים ובתנאים כמפורט להלן:

1. "שווי הזכות החלופית המתואמת" לעניין סעיפים 49א ו-29ב לחוק יהא צירוף הסכומים של שווי הזכות החלופית המתואמת של כל אחד מהנכסים החלופיים (להלן: "שווי הזכות החלופית המתואמת הכולל").
2. באם שווי הזכות החלופית המתואמת הכולל שווה או גבוה משווי המכירה של הנכס הנמכר, יחולו ההוראות כדלקמן:
 - 2.1. מכירת הנכס הנמכר תהא פטורה ממס שבח וממס מכירה.
 - 2.2. יחולו על המוכר הוראות סעיף 49א(ד) לחוק.
 - 2.3. במכירת כל אחד מהנכסים החלופיים יהיה שווי הרכישה של "חלק הזכות החלופית" שווי הרכישה בהתאם להוראות סעיף 29ב(ג) לחוק כשהוא מוכפל בחלק היחסי של הזכות החלופית כהגדרתו להלן:

"החלק היחסי של הזכות החלופית" - היחס שבין "שווי הזכות החלופית המתואמת" של אותו נכס חלופי ל"שווי הזכות החלופית המתואמת הכולל".
 - 2.4. במכירת כל אחד מהנכסים החלופיים יותרו בניכוי הניכויים המותרים שהם הוצאות בשל הנכס הנמכר, בהתאם להוראות סעיף 40(ג)(1)(ב) לחוק, כשהם מוכפלים בחלק היחסי של הזכות החלופית.
 - 2.5. במכירת כל אחד מהנכסים החלופיים תקבע "יתרת שווי הרכישה" לפי סעיף 47 לחוק לאחר הפחתת הפחת בשל הזכות הנמכרת הפטורה שהוא מוכפל בחלק היחסי של הזכות החלופית הנמכרת.

2.6. פחת בשל הנכסים החלופיים :

באם הנכס החלופי הינו נכס בר פחת (כל אחד בנפרד - החל במועד בו החל לשמש בייצור הכנסה), יראו לעניין סעיף 27א' לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה") את המחיר המקורי של אותו נכס חלופי כסכום כולל של:

- יתרת מחיר מקורי כאמור בסעיף 27א(ב)(2) לפקודה כשהוא מוכפל בחלק היחסי של הזכות החלופית;
- המחיר המקורי של הזכות החלופית הנוספת כאמור בסעיף 27א(ב)(3) לפקודה (בגין שני הנכסים החלופיים גם יחד) כשהוא מוכפל בחלק היחסי של הזכות החלופית.

3. באם שווי הזכות החלופית המתואמת הכולל נמוך משווי המכירה של הנכס הנמכר, יחולו ההוראות כדלקמן:

3.1. יחולו הוראות סעיף 49א(ג) לחוק.

3.2. במכירת כל אחד מהנכסים החלופיים יהיה שווי הרכישה של "חלק הזכות החלופית" - שווי הרכישה בהתאם להוראות סעיף 29ב(ב) לחוק, כשהוא מוכפל בחלק היחסי של הזכות החלופית.

3.3. במכירת כל אחד מהנכסים החלופיים יותרו בניכוי הניכויים המותרים לפי החוק שהם הוצאות בשל הנכס הנמכר, לאחר הפחתת הניכויים שהותרו במכירת יתרת הזכות הנמכרת, כשהם מוכפלים בחלק היחסי של הזכות החלופית. סעיף 40 לחוק יחול בשינויים המחויבים.

3.4. במכירת כל אחד מהנכסים החלופיים תקבע "יתרת שווי הרכישה" לפי סעיף 47 לחוק לאחר הפחתת הפחת בשל הזכות הנמכרת הפטורה שהוא מוכפל בחלק היחסי של הזכות החלופית.

3.5. פחת בשל הנכסים החלופיים :

באם הנכס החלופי הינו נכס בר פחת (כל אחד בנפרד - החל במועד בו החל לשמש בייצור הכנסה), יראו לעניין סעיף 27א' לפקודה את המחיר המקורי של אותו נכס חלופי כיתרת מחיר מקורי, כאמור בסעיף 27א(ב)(1) לפקודה, כשהוא מוכפל בחלק היחסי של הזכות החלופית.

4. לעניין חיוב במס רכישה יחול סעיף 49ז לחוק בגין שני הנכסים, במגבלות הסעיף.

5. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.