

החלטת מיסוי 127/06

תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: חילוף נכס בשני נכסים והגדרת "מבנה עסקי" - החלטת מיסוי בהסכם

העובדות:

1. גבי מ' (להלן: "מ'") חוכרת ל – 999 שנה חלקים מסוימים ממקרקעין המשמשים כקניון. זכויות מ' במקרקעין משקפים זכות לשלוש חנויות הגובלות זו לזו, אשר לגביהן נחתמו שלושה שטרי חכירה נפרדים.
2. במהלך השנים בוטלה החלוקה הפיסית לשלוש חנויות נפרדות ובמקומן קיימת בפועל יחידה עסקית אחת - חנות גדולה המושכרת לשוכר משנה השוכר את הנכס כיחידה עסקית אחת זה כ – 10 שנים (להלן: "הנכס" או "הנכס הנמכר").
3. מ' מעוניינת למכור את הנכס במסגרת עסקה אחת ולרכוש תחת הנכס זכות חליפית אחת או שתי זכויות חלופיות בפטור ממס לפי הוראות פרק חמישי 3 לחוק.

פרטי הבקשה:

1. מכירת הנכס תחשב למכירה של זכות במקרקעין אחת לצורך הוראות פרק חמישי 3 לחוק.
2. בשל מכירת החנויות ורכישת נכס חלופי אחד או שני נכסים חלופיים במקומו, יחולו הוראות פרק חמישי 3 לחוק.

החלטת המיסוי ותנאיה:

1. מכירת הנכס תיחשב כמכירה של זכות אחת במקרקעין, לצורך יישום הוראות פרק חמישי 3 לחוק, ולא יהיה בעובדת רישום הזכויות בנכס בדרך של שלושה שטרי חכירה נפרדים כשלעצמה בכדי לאיין החלטה זו.
2. במידה שירכש נכס חלופי אחד - יחולו הוראות פרק חמישי 3 לחוק על מכירת הנכס הנמכר ורכישת הנכס החלופי, בכפוף להתקיימות כל תנאיו.
3. במידה שירכשו שני נכסים חלופיים - על מכירת הנכס הנמכר ורכישת שני הנכסים החלופיים במקומו, בתוך תקופה של 12 חודשים מיום מכירת הנכס הנמכר, יחולו הוראות פרק חמישי 3 לחוק בכפוף להתקיימות כל תנאיו ובתאומים ובתנאים המפורטים בהחלטת מיסוי 123/06.
4. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.