

## החלטת מיסוי 132/06

### תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: הגדרת "דירה אחרת" לעניין סעיף 49ה והשלכתו לעניין 49ה(א)(3) - החלטת מיסוי

**בהסכם**

#### העובדות:

1. יחיד (להלן: "המבקש") מכר דירת מגורים בפטור ממס שבח לפי סעיף 49ב(1) לחוק.
2. לאחר כחודשיים רכש המבקש זכות במקרקעין, שהיא קרקע פנויה, לצורך בנייה עצמית של בית מגוריו.
3. בכוונת המבקש למכור דירת מגורים נוספת (להלן: "הדירה השניה") ולבקש פטור ממס שבח במכירה זו בהתאם להוראות סעיף 49ה לחוק.

#### פרטי הבקשה:

רכישת הקרקע לבנייה עצמית עונה לדרישה הקבועה בסעיף 49ה(א)(3) לחוק לפיה על המבקש לרכוש דירת מגורים אחרת.

#### החלטת המיסוי ותנאיה:

1. רכישת הקרקע לבנייה עצמית תהווה "דירה אחרת" לצורכי סעיף 49ה לחוק, בהתקיים התנאים הבאים:
  - 1.1. רכישת הקרקע התבצעה תוך 12 חודש לפני או אחרי מכירת הדירה השניה.
  - 1.2. עד ולא יאוחר ממועד הגשת הדיווח על מכירת הדירה השניה, יצרף המבקש לבקשת הפטור לפי סעיף 49ה לחוק הצהרה לפיה הקרקע מיועדת לבניית דירת מגוריו וכי הוא מתחייב לסיים את הבנייה תוך תקופה שלא תעלה על שלוש שנים מיום מכירת הדירה השניה.
2. חצי שנה לפני תום המועד המוצהר לסיום הבניה, יידרש המבקש להוכיח כי סיים את הבניה. במקרים בהם הבניה לא הסתיימה ולא צפויה להסתיים בתוך פרק הזמן שהוצהר - יבוטל הפטור למפרע. במקרים בהם התחילה בנייה בפועל, יש התקדמות סבירה בבנייה וקיים הצדק סביר לאי סיום הבניה - ישקול המנהל את אי ביטול הפטור.
3. במסגרת ההחלטה נקבעו תנאים וסייגים נוספים.