

החלטת מיסוי 133/06

תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: פטור בגין כפל מס - החלטת מיסוי בהסכם

העובדות:

1. אדם (להלן: "הרוכש") רכש זכויות בדירת מגורים (להלן: "הדירה"), אליה צמודים שטחי חניות ושטח בקומה מסחרית (להלן: "ההצמדות").
2. הרכישה נעשתה בנאמנות, כאשר הרוכש שימש נאמן עבור שני נהנים. הדירה נרכשה עבור נהנה א', ואילו ההצמדות נרכשו עבור נהנה ב'.
3. בגין הרכישה והנאמנות הוצאו מספר שומות.
4. הואיל והצדדים לא יכלו לרשום את ההצמדות בבעלות נפרדת בשל מגבלות התב"ע המקומית, הסכימו הצדדים בהסכם הנאמנות, כי במידה ומכל סיבה שהיא לא יתאפשר רישום נפרד כשתי יחידות נפרדות (הדירה לחוד וההצמדות לחוד), הרי שהדירה וההצמדות תירשמנה על שם נהנה א', אולם ההצמדות בלבד תירשמנה כחכירה ל-999 שנה, כשהחוכר הינו נהנה ב'.
5. כיום רשומה הבעלות על הדירה וההצמדות על שם נהנה א' בלבד, כאשר רשומה הערת אזהרה בגין התחייבות נהנה א' כלפי נהנה ב' שלא לבצע עסקה במקרקעין.
6. נהנה ב' משכיר לצד ג' את ההצמדות.
7. ברצון הצדדים ליישם את ההסכם ביניהם ולרשום לטובת נהנה ב' חכירה ל-999 שנה על ההצמדות וזאת ללא כל תמורה ביניהם.

פרטי הבקשה:

1. לאור האמור לעיל, רישום משפטי של חכירה ל-999 שנים משקף כלכלית את העסקה המקורית שנעשתה ואין מדובר בעסקה בעלת תוכן כלכלי חדש.
2. לפיכך, הצדדים ידווחו למנהל על החכירה כאמור של ההצמדות מנהנה א' לנהנה ב', ללא העברת כל תמורה ביניהם, ויקבלו אישורי מיסים לרישום החכירה.
3. עסקה כאמור פטורה ממס לאור הוראות סעיף 55 לחוק.

החלטת המיסוי ותנאיה:

1. חכירה ל-999 שנה מנהנה א' לנהנה ב' תדווח בהתאם לאמור בסעיף 2 לפרטי הבקשה, ותהא פטורה ממס בהתאם להוראות סעיף 55 לחוק.
2. במסגרת ההחלטה נקבעו תנאים וסייגים נוספים.