

## החלטת מיסוי 137/06

### תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין

#### הנושא: החלפת דירות מגורים לפני גמר בנייתן - החלטת מיסוי בהסכם

#### העובדות:

1. ארבעה, שהם בני משפחה אחת, רכשו מקבלן ארבע דירות בקומה מסויימת אחת בבניין הנמצא בהליכי בניה (דירות 4 חדרים), וזאת לפי הפירוט הבא:
  - דירה 1 נרכשה על ידי הסבתא ביום 25.10.02.
  - דירה 2 נרכשה על ידי הבן ביום 31.03.03.
  - דירה 3 נרכשה על ידי הבן ואחותו ביום 31.03.04.
  - דירה 4 נרכשה על ידי הנכדה - ביתה של האחות (מנישואים ראשונים) ביום 24.02.04.
2. בנוסף רכשה האחות ביום 25.12.05 דירה נוספת בת 4 חדרים בבניין סמוך הנמצא אף הוא בהליכי בניה (להלן: "דירה 5").
3. כמו כן, רכש הבן ביום 30.03.06 דירה נוספת בבניין סמוך בפרוייקט הנמצא בהליכי בניה (להלן: "דירה 6").
4. דירות 1 עד 4 נמצאות כולן באותה קומה וניתן לאחד כל שתי דירות בקומה ליחידת מגורים אחת. הקבלן נתן הסכמתו לאיחוד זה והדבר אף אפשרי מבחינה תכנונית.
5. כל הדירות נמצאות בשלבי בניה והתמורה ששולמה בשלהן עד כה היא בגובה של 15% ממחיר המכירה בלבד.
6. בשלב זה, בו טרם הושלמו העסקאות כמו גם הבניה, ברצון בני המשפחה לבצע החלפה של הדירות ביניהם וזאת באופן הבא:
  - א. תתבצע החלפת דירות בין הסבתא לבנה, באופן שהבן יהיה הבעלים של דירה 2 ואילו הסבתא תהיה הבעלים של דירה 6.
  - ב. תתבצע החלפת דירות בין האחות לביתה, באופן שהבת תהיה בעלת דירה 5 ואילו האחות תהיה בעלת דירה 4.
7. לקבלן אין כל התנגדות לבטל את החוזים המקוריים בדירות המוחלפות ולהתקשר מחדש עם הצדדים בהסכמי הרכישה החדשים.

#### פרטי הבקשה:

על החלפת הדירות, כמתואר בסעיף 6 דלעיל, יחול הסדר של "ביטול מכירה" לפי סעיף 102 לחוק ובכפוף להוראות הו"ב 20/97 ותוספת מס' 1 לאותה הוראה ולא יוטל בשל פעולות אלו מס רכישה נוסף.

#### החלטת המיסוי ותנאיה:

1. בכפוף לכך שהרכישות החדשות מהקבלן תיעשנה בשווי שוק מלא ובכפוף לכך שלא תועבר תמורה כלשהי בין בני המשפחה, יחולו על הביטולים והרכישות החדשות, שיבוצעו אל מול הקבלן ובנסיבות המפורטות לעיל, הוראות הו"ב 20/97 והתוספת לה.
2. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.