



החטיבה המקצועית

החלטת מיסוי : 1862/10

תחום החלטת המיסוי : מיסוי מקרקעין

הנושא : איחוד וחלוקה – סעיף 67 – החלטת מיסוי בהסכם

העובדות:

1. חברה X (להלן: "היזם") הינה בעלת הזכויות במס' חלקות, חלקן לבד וחלקן במושע יחד עם אחרים. חלקות אלו הינן חלקות גובלות ורצופות פיזית ובדעת היזם והבעלים האחרים של חלקות אלו לאחד חלקות אלו לחלקה אחת (להלן: "המגרש הגרעיני").

2. זכויות הבניה במגרש הגרעיני הן בשיעור של כ – X%, למעט החלקות שייעודן הינו דרך ושהינן בבעלות העיריה. היזם ושותפיו יוזמים הקמת מגדל מגורים על המגרש הגרעיני, אולם זכויות הבניה הקיימות אינן מספיקות למגדל המתוכנן. בהתאם למגעים שניהלו היזם ושותפיו עם מוסדות התכנון התגבשה אפשרות כדלקמן:

ככל שימצא היזם אפשרות להתחבר עם בעלי מגרשים סמוכים, כולם או חלקם, בתוכנית של איחוד במסגרתה יופרשו לצרכי ציבור (גנים, בתי ספר וכיו"ב) שטחים בהיקף של כ – Y דונם ניתן יהיה להכין תוכנית לפיה זכויות בעלי המגרשים הסמוכים (שמשתחם יופרשו שטחים לצרכי ציבור) "ינויידו" למגרש הגרעיני באופן שזכויות הבניה שהיו להם ינוצלו במגרש הגרעיני ביעוד למגורים ובתוספת של אחוזי בניה בשיעור Z%.

מגרשי הבעלים הסמוכים אינם גובלים פיזית עם המגרש הגרעיני וחלקם אף לא גובלים ביניהם.

"ניוד" זכויות בעלי המגרשים הסמוכים למגרש הגרעיני יתבצע בדרך של תוכנית של איחוד וחלוקה במסגרתה יכנסו כלל המגרשים, של היזם, שותפיו ובעלי המגרשים הסמוכים, לתוכנית אשר בסופה (לאחר האיחוד והחלוקה) יופרשו שטחי ציבור לטובת העיריה במגרשים הסמוכים ובעליהן יקבלו זכויות במגרש הגרעיני.

הבקשה:

על התוכנית האמורה יחולו הוראות סעיף 67 לחוק מיסוי מקרקעין (שבה ורכישה), התשכ"ג – 1963 (להלן: "החוק") גם אם התוכנית תאושר לתוכנית לאיחוד וחלוקה ללא רצף קרקעי.

החלטת המיסוי, נימוקיה ותנאיה :

1. בהתאם לרקע העובדתי המתואר קיימת אפשרות לבצע את התוכנית של איחוד וחלוקה בדרך של הכללת כל החלקות שאינן גובלות בתוך "הקן הכחול" של תשריט התוכנית. "הקו הכחול" אשר יצור רצף טריטוריאלי בין כל המגרשים יהיה מה שמכונה "צינור" אשר מבחינה תכנונית אין לו כל ערך עצמאי אלא תפקידו ליצור באופן מלאכותי רצף טריטוריאלי בין החלקות שהן בלבד, באופן מהותי, נשוא התכנון שבתוכנית. משמעותו של "צינור" זה בולטת ביתר שאת לאור העובדה ש"הצינור" עובר בכבישים וברחוב ציבורי.

אפשרות זו של יצירת קו כחול "צינורי" יוצרת באופן מלאכותי בעלי זכויות הרשאים להתנגד לתוכנית וכן יוצרת הרחבה של התוכנית ללא צורך תכנוני אמיתי.



החטיבה המקצועית

2. בעקבות הפסיקה האחרונה¹ והנחיית המשנה ליועמ"ש לממשלה לפיה מוסד תכנוני יכול ויאשר תוכנית איחוד וחלוקה גם כאשר אין רצף קרקעי פיזי ובלבד שעל אף העדרו של רצף כאמור מהווים השטחים שבתוכנית "יחידה תכנונית אחת", במובן זה שבין כל החלקות בתוכנית מתקיימת זיקה תכנונית משותפת. פסיקה והנחיה זו מבטלים את הצורך ביצירת "צינור" מלאכותי בתוכנית רק לשם יצירת הרצף הקרקעי.
3. יודגש עוד כי הנחיה זו קיבלה ביטוי בימים אלו בהצעת חוק מס' 449 מיום 15.03.2010 בנוגע לרפורמה בחוק התכנון והבניה (סעיף 200 להצעת החוק). בין היתר נקבע בהצעה כי:
" לעניין סעיף זה, לא יראו חלקות נכנסות שהרצף הקרקעי שביניהן נוצר באמצעות רצועת קרקע צרה, לרבות רצועה כאמור המיועדת לדרך, לקווי תשתית או ליעוד דומה אחר, כשטח קרקע שמתקיים בו רצף קרקעי"
משמעות קביעה זו היא כי כאשר נעשית תוכנית המבקשת ליצור רצף קרקע פיזי באמצעות "צינור" מלאכותי לא יראו את התוכנית ככזו שמתקיים בה רצף קרקעי ולפיכך אישורה כתוכנית לאיחוד וחלוקה תהא חייבת לעמוד במבחן הנוסף של קיומה של "יחידה תכנונית אחת", המקיימת זיקה תכנונית בין כל החלקות שבה. מבחן החל גם בהתאם להצעת החוק לגבי תוכניות כאמור שלא מתקיים בהם רצף קרקעי.
4. במקרה דנן על מנת ליצור רצף קרקעי ניתן אמנם להעביר את הקו הכחול ברצועת קרקע צרה המיועדת לדרך, אולם בהתאם לפסיקה ולמגמת המחוקק לא זה המבחן לאישור התוכנית כתוכנית לאיחוד וחלוקה אלא המבחן המהותי של זיקה תכנונית בין החלקות.
5. בכפוף לכך שמוסדות התכנון יאשרו את התוכנית המוצעת כתוכנית איחוד וחלוקה ויאשרו כי כל המגרשים בתוכנית מהווים "יחידה תכנונית אחת" וכי יש זיקה תכנונית בין כל המגרשים, ניתן יהיה להחיל עליהם את הוראות סעיף 67 לחוק.
6. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו תנאים נוספים.

¹ ע"מ (ת"א) 1121/00 ישראלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רמת השרון. ערר מס' 26/06 לתוכנית רח/2200 – גן הפקאן רחובות.