

החלטת מיסוי 29/06

תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: מכירת מניה המשקפת דירת מגורים בפטור של דירות מגורים - החלטת מיסוי בהסכם

העובדות:

1. בשנות השישים רכשו בני זוג (להלן: "הבעלים") מניות מסוג א' בחברת גוש חלקה (להלן: "החברה") המשקפות דירת מגורים בבניין בבניין בן שתי קומות (להלן: "הדירה") וחנייה הצמודה לה. מניות כאמור הקנו לבעלים את הזכות לתפוס, להחזיק ולהתגורר בדירה ולעשות שימוש בחניה הצמודה לה. הבעלים גרו בדירה במשך שנים רבות.
2. החברה מסווגת כ"איגוד מקרקעין" כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק") ולאורך השנים לא נרשמו בחברה הוצאות או הכנסות.
3. כל בעל דירה יכול לעשות את כל הפעולות הקשורות לדירתו ללא צורך בהסכמת שאר בעלי הדירות, המחזיקים ביתרת המניות בחברה (כך למשל, לשפץ את דירתו).
4. הבעלים לא מכרו דירת מגורים במשך למעלה מ-4 שנים.

פרטי הבקשה:

לקבוע כי מכירת מניות הבעלים בחברה תשקף את זכויותיהם בדירה ולפיכך, מכירה זו תזכה לפטור לדירת מגורים לפי סעיף 49ב(1) לחוק.

החלטת המיסוי ותנאיה:

1. מכירת מניות הבעלים בחברה תחשב כמכירת זכות במקרקעין בהתאם לחלופה רביעית להגדרת "מכירה" בחוק. לפיכך, ניתן יהיה לקבל במכירה פטור לפי פרק חמישי 1 לחוק (פטור במכירת דירת מגורים מזכה), וזאת בכפוף לעמידה בכל תנאי הפטור שבחוק.
2. הזכאות לפטור תיבחן בעת הצהרת הבעלים למשרד האזורי.
3. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.