

החלטת מיסוי 40/07

תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: פרויקט פינוי-בינוי - החלטת מיסוי בהסכם

העובדות:

1. מתחם א' הוכרז כדין כמתחם פינוי ובינוי - במתחם מצויים מבנים המשמשים למלאכה ומסחר בלבד.
2. הבעלות במתחם הינה בעלות פרטית של יחידים ו-4 חברות. מבין החברות 3 הינן חברות גוש חלקה (להלן: "חברות הגו"ח") והחברה הנוספת, פועלת גם כמייצגת של כלל הבעלים לצורך קידום תכניות בניין ערים, טיפול בעניין פינוי ובינוי וכדו'.
3. קיימת אפשרות לפיה 3 חברות הגו"ח יפורקו לפני חתימת ההסכם עם היזם ויעבירו את זכויותיהן במקרקעין לבעלי מניותיהם.
4. חלק מן המבנים משמשים את בעליהם למלאכה ולמסחר, ובחלק לא נעשה שימוש בשנים האחרונות.
5. על פי התוכנית המוצעת יקומו במקום בנייני מגורים, כאשר הקומה הראשונה בכל בניין תהא קומה מסחרית ובה חנויות, הקומה השנייה תשמש לייעודים מסחריים שונים ומעליהן מספר קומות מגורים.
6. כל אחד מהבעלים צפוי לקבל דירה/ות מגורים או חנות/יות על פי מפתח חלוקה אשר ייקבע עם סיום הכנת התב"ע ואישורה.

פרטי הבקשה:

1. החלטת הוראות פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק") לגבי חברות הגו"ח המחזיקות כבעלים מבנים שבמתחם.
2. החלטת הוראות פרק חמישי 4 לחוק לגבי בעלים שהמבנים שבעלותם מושכרים לצורכי מסחר לצד ג'.
3. לקבוע כי גם מבנה אשר אינו מושכר (מבנה סגור) מהווה 'יחידה אחרת' כהגדרתה בסעיף 49ט(א) לחוק.
4. מקום בו מבנה הועבר לבעלי המניות בפטור לפי סעיף 71 לחוק ייהנו בעלי המניות מהפטורים המוקנים מכוח הוראות פרק חמישי 4 לחוק.
5. לעניין הגדרת 'יחידה אחרת' אחת שבסעיף 49ט(א) לחוק, תיחשב גם יחידה אחת שפוצלה למספר יחידות משנה.

החלטת המיסוי ותנאיה :

1. נקבע, כי "מוכר" לענין פרק חמישי 4 לחוק, כולל גם איגוד, כמשמעותו בסעיף 1 לחוק.
2. הוראות הפרק האמור חלות על מוכר שלו זכות הבעלות במקרקעין, בין אם המקרקעין משמשים אותו לשימוש עצמי ובין אם הם משמשים צד ג' אחר (שוכר). הוראות הפרק יחולו על כל מחזיק ובלבד שעשה שימוש ביחידה לפחות שנתיים רצופות בסמוך לפני מתן צו ההכרזה.
3. מבנה, שאינו יחידת מגורים, אשר אינו מושכר ולא נעשה בו שימוש כלשהו ביום בו נמכר ליזם (מבנה ריק) ייחשב כ"יחידה אחרת" כהגדרתה בפרק חמישי 4 לחוק, ובעל זכות הבעלות בלבד באותו מבנה יהא זכאי להקלות המס הקבועות בפרק חמישי 4 לחוק.
4. על מכירת המקרקעין, שהתקבלו אגב פירוק, ליזם, יינתן פטור לבעלי המניות בכפוף לעמידה בתנאי סעיף 49כב' לחוק. לעניין זה, הפטור יינתן לבעלי המניות שהחזיקו במניות החברות לפחות שנתיים רצופות בסמוך לפני פירוקה.
5. לעניין מנין יחידות המוכר כ"יחידה אחרת" יימנו בנפרד יחידות משנה בנכס ככל שהיוו יחידות כלכליות עצמאיות, הן במובן הפיזי והן בהתאם לשימוש בפועל שנעשה בהן. לעניין זה, תוגש חוות דעת מהנדס/מודד מוסמך למנהל מיסוי מקרקעין.
6. יובהר, כי לכל תא משפחתי מסלול פטור אחד במתחם בגין יחידה אחת.
7. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.