

החלטת מיסוי 46/07

תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: איחוד וחלוקה - החלטת מיסוי בהסכם

העובדות:

1. הפונים בבקשה הינם קרובי משפחה (להלן: "בני המשפחה"), ובעלי זכויות במקרקעין (להלן: "המקרקעין").
2. בשנת 2002, נכנסה לתוקף תכנית מחוזית X (להלן: "התכנית הראשונה") החלה על המקרקעין.
3. ערב התוכנית הראשונה ובטרם האיחוד והחלוקה היו בני המשפחה בעלים במושע, יחד עם בעלים אחרים.
4. התכנית הראשונה חלה על 18 חלקות (וביניהן חלקות בני המשפחה) על שטח של כ- 400 דונם ובעלותם של עשרות בעלים. התוכנית שינתה את יעוד המקרקעין מחקלאות, לבניה למגורים (מאות יח"ד, שטח לפארק מדע, מסחרי ומשרדים).
5. בטבלת ההקצאות ולוח האיזון שצורפו לתכנית הראשונה, נקבע כי זכויותיהם במקרקעין של בני המשפחה, יינתנו כחלקים בלתי מסוימים, יחד עם בעלים אחרים, בחמישה מגרשים שונים שאינם רצופים.
6. העובדה שזכויות בני המשפחה פוזרו וניתנו על פני מספר מגרשים שונים שאינם רצופים ויחד עם בעלים אחרים שאינם מבני המשפחה, ולא רוכזו במגרשים אחדים, הקשתה ומקשה על בני המשפחה במימוש זכויותיהם.
7. לאור זאת, הגישו בני המשפחה בשנת 2000 התנגדות לתוכנית הראשונה, ובה טענו, בין היתר, כי על רקע מצב הבעלות של בני המשפחה והשווי היחסי של המגרשים במצב החדש הרי שניתן להקצות מגרשים בבעלות מלאה לכל אחת מקבוצות בני המשפחה, ובמידת הצורך ניתן ליצור ביניהם "מגרש סל" אחד. בהתנגדותם הוסיפו בני המשפחה וטענו, כי הקצאת התמורה שלא ברצף אלא באופן מפוזר שוללת את היתרון של קבלת מגרשים בחטיבת קרקע אחת תוך מימוש הזכויות באתר בניה אחד. כך, מאחר והמגרשים בהם קיבלו זכויות נכללים ב- 5 מיתחמים שונים יהיה על בעלי הזכויות לתכנן ולהשתתף בתוכניות של 5 מיתחמים. בנוסף, טענו בני המשפחה כי ההקצאה לא פיזרה נכון את גורמי הסיכון בין כל בעלי הזכויות, מכיוון שחלק מזכויותיהם קיבלו בשטח מסחרי בשלמות, כאשר ביעוד זה הסיכון גבוה יותר. בהתנגדותם טענו בני המשפחה, כי יש להקצות הזכויות במגרשים צמודים ככל האפשר ובמספר מתחמים קטן ככל האפשר.
8. בהחלטת הועדה המחוזית מחודש 3/2001 נדחתה התנגדות בני המשפחה, אולם לאחר ערר שהוגש ע"י בני המשפחה, קבעה הועדה המחוזית בחודש 7/2001 לתקן את החלטתה הישנה, ובכל הנוגע להתנגדות זו קבעה כי:

" לקבלת ההתנגדות עלולות להיות השלכות על בעלי זכויות אחרים, שאינם חלק מהקבוצות המוסכמות. הדבר עלול לגרור התנגדויות חדשות ועיכוב ממושך, במתן תוקף לתוכנית. בנוסף קבלת ההתנגדות מחייבת מתן הזדמנות שווה לבעלי זכויות אחרים להתארגן בקבוצות מוסכמות-הליך שעלול לגרום לעיכובים נוספים. מתוך רצון לא לעכב את אישור התוכנית, מוצע לבצע את החלוקה לקבוצות מוסכמות לאחר אישור תוכנית זו, באמצעות תכנית בסמכות ועדה מקומית, שתכלול רק את החלקים הרלבנטיים, תוך מתן הזדמנות שווה לכל בעלי הזכויות הנוגעים בדבר "

9. החלטת הועדה היתה שלא לעכב את אישור התוכנית בביצוע חלוקת איזון אחרת בין קבוצת הבעלים, אולם, ההחלטה בהתנגדות קבעה שחלוקה כזו, המתחשבת בניצול אופטימלי יותר של זכויות חלק מהבעלים (או הקבוצות המתארגנות), תערך במסגרת תוכנית מאוחרת יותר בסמכות הועדה, וזאת בכדי לקדם בשלב זה את אישור התוכנית בכללותה ועל היקפה הנרחב. החלטה זו רואה למעשה בתוכנית הבאה (שתבוצע עפ"י ההחלטה) המשך ישומה של התוכנית הראשונה, במטרה לסיים את ההליך שהוחל בו בתוכנית הראשונה.

10. בהתאם להחלטת הועדה המחוזית, הוכנה תוכנית מתאר מקומית חדשה לאיחוד וחלוקה ביוזמת בני המשפחה (להלן: "התכנית המוצעת"), אשר תכליתה לצמצם שיתופיות (כמות מס' הבעלים על כל מגרש) ולרכז זכויות (לדאוג, כמה שאפשר, לרכז את זכויות הבעלים במספר מצומצם יותר של מגרשים).

11. עפ"י טבלת הזכויות שתצורף לתכנית המוצעת (להלן: "טבלת הזכויות"), עולה כי זכויות בני המשפחה ירוכזו במספר קטן יותר של מגרשים מאשר במצב הנוכחי.

12. על פי טבלת הזכויות לא ישולמו תשלומי איזון כלשהם בין הבעלים, בין בכסף ובין בשווה כסף.

פרטי הבקשה:

על רקע החלטת ועדת המשנה מחודש 7/2001 ועל רקע העובדה כי לתכנית המוצעת ולפעולת ריכוז הזכויות יתרונות כלכליים ותכנוניים ניכרים, כדוגמת היכולת לממש את התוכנית הראשונה והבניה על פיה במהירות רבה יותר וביעילות גבוהה יותר. מבוקש כי על מתווה הפעילות המתואר לעיל יחולו הוראות סעיף 67 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק").

החלטת המיסוי ותנאיה:

1. היות ומדובר בתוכנית הבאה בעקבות החלטת ועדת המשנה מחודש 7/2001, תוכנית להמשך ישומה של התוכנית הראשונה על מנת להביא לניצול אופטימלי יותר של זכויות הבעלים, ותכליתה של התוכנית כפי שהוצגה לעיל להגשים מטרה זו, על תוכנית האיחוד והחלוקה המוצעת ככל שזו תאושר, יחולו ההוראות בדבר פטור מלא או חלקי לפי הוראות סעיף 67 לחוק.

2. נקבע, כי אין בהחלטת המיסוי בכדי לאשר כי החלוקה שתבצע בין בעלי הזכויות על פי התוכנית המוצעת, לכשתאושר, הינה בהתאם לשווי היחסי של חלקיהם במקרקעין, נושא זה יבדק ויבחן ע"י המשרד האזורי.
3. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.