

החלטת מיסוי 49/07

תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: תמ"א 38 והעברת זכויות - החלטת מיסוי בהסכם

העובדות:

1. מר א' (להלן: "א'") הוא בעל הזכויות בנכס בת"א (להלן: "הנכס").
2. הנכס נמצא בקומת קרקע (קומת עמודים) ומחולק בפועל לשתי דירות מגורים בשטח כולל של כ- 130 מ"ר. הזכויות בנכס נרכשו על ידי א' בשנת 2001.
3. הבניין שבו נמצא הנכס הינו בן 4 קומות (כולל קומת הקרקע) (להלן: "הבניין"), ובנוסף לנכס קיימות בבניין עוד 9 דירות בבעלות אחרים.
4. על פי תוכנית שחלה על הבניין ניתן להוסיף קומה אחת לבנין. כמו כן, ניתן להוסיף קומה נוספת על פי תמ"א 38 - תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידת אדמה. מכוח שילובן של שתי התכניות האמורות, ניתן לבנות בבניין קומה נוספת אחת בלבד (להלן: "קומה נוספת מס' 1").
5. בנוסף, חלה על הבנין תב"ע X המתירה בנייתה של קומה נוספת (להלן: "קומה נוספת מס' 2") בתנאי ששטחי בניה מקומת הקרקע (קומת עמודים) יוסבו לשטחי חניה. בהתאם לתכנית האמורה נקבע כי, זכויות הבניה על הגג המשותף, אשר בבעלות במושע של כלל הדיירים, יועתקו לגג החדש שייבנה מעל הקומה הנוספת נשוא התכנית. הבעלויות בקומה נוספת מס' 2 תהינה על פי הבעלויות בקומת הקרקע, בשטח בניה זהה.
6. א' מתכוון להתקשר עם שאר בעלי הזכויות בבנין בהסכם, לפיו, בתמורה לביצוע השיפוצים והחיזוקים בבניין על פי תמ"א 38 ובתמורה להכשרת מקומות חניה והצמדתן לבעלי הזכויות, יקבל א' את זכויות הבניה לקומה נוספת מס' 1 ויוכל לבנות את קומה נוספת מס' 2, כך שבסופו של דבר, יהיו בבעלותו שתי הקומות הנוספות.
7. הזכויות בגג החדש (לאחר הוספת הקומות הנוספות) ישארו כחלק מהרכוש המשותף. כל דיירי הבניין יכולים לעשות שימוש סביר בגג (הצבת קולטים, אנטנות וכיו"ב) כפי שנעשה בגג הקיים. כל זכויות בניה עתידיות, אם יהיו, יהיו בבעלות כל דיירי הבניין בהתאם לחלקיהם ברכוש המשותף.

פרטי הבקשה:

1. מכירת זכויות הבניה בגג שהוקנו מכוח תמ"א 38 על ידי בעלי הזכויות בבניין לא', תהא פטורה ממס שבח ומס מכירה ותהא חייבת במס רכישה בלבד.
2. הריסת קומת הקרקע לשם הכשרת מקומות חניה וקבלת הזכויות בקומה נוספת מס' 2 ע"י א', לא תהווה מכירת זכות במקרקעין כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג, 1963 (להלן: "החוק").

החלטת המיסוי ותנאיה:

1. מכירת זכויות בניה מכוח תמ"א 38

- 1.1 מכירת הזכויות בגג שהוקנו מכוח תמ"א 38 מהווה מכירה של זכות במקרקעין כמשמעותה בחוק, משמע, המכירה תקום חבות במס שבה, מס מכירה ומס רכישה.
- 1.2 **הערה** - החלטת המיסוי הוצאה בשלב שבו טרם חוקק פרק חמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, ובשלב שהופץ תזכיר הצעת חוק בעניין הקלות המס בגין מכירת זכויות בניה שניתנו מכוח תמ"א 38, אשר בו הוצע לקבוע תחולה רטרואקטיבית מיום פרסום תמ"א 38 ברשומות להקלות שייקבעו.
- 1.3 לאור האמור לעיל, נקבע כי בשלב זה היה והמכירה תבוצע לפני החקיקה תוצא שומה ויוקפאו הליכי הגביה בהתאם להקלות המוצעות עד לסיום הליכי החקיקה ופרסום התיקון ברשומות.

2. תב"ע X

- 2.1 הריסת קומת הקרקע לשם הכשרת מקומות חניה לשאר בעלי הזכויות בבניין, המגדילה את זכויותיהם ברכוש המשותף - מהווה מכירה של זכות במקרקעין מא' לשאר בעלי הזכויות בבניין.
 - 2.2 העתקת זכויותיו של א' מקומת הקרקע לקומה נוספת מס' 2, לא תהווה מכירה של זכות במקרקעין ובלבד שזכויותיו של א' בקומה נוספת מס' 2 יהיו בשטח זהה לשטח הדירה שתיהרס, והכל בהתאם להוראות תב"ע X.
 - 2.3 קבלת זכויות בקומה נוספת מס' 2 בשטח גדול יותר משטח הנכס (להלן: "**הזכויות הנוספות**") תהווה מכירה של זכות במקרקעין של הזכויות הנוספות משאר בעלי הזכויות לא'.
3. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.