

**החלטת מיסוי 50/08**  
**תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין**

**הנושא:** אי החלת הוראות סעיף 49 ו' בקבלת קרקע במתנה יותר מ – 3 שנים לפני סיום הבניה  
שמומנה מכספי מקבל המתנה - החלטת מיסוי בהסכם

**העובדות:**

1. המנוח מר א' נפטר בשנת 1986 והוריש לשלושת ילדיו (להלן-"הילדים") ולאשתו (להלן-"האם") מגרש (להלן-"המגרש"), כאשר 1/4 מהזכויות במגרש ירשו הילדים ו – 3/4 מהזכויות במגרש ירשה האם.
2. בשנת 2000 העבירה האם במתנה, את חלקה במגרש אותו קיבלה בירושה, לשלושת ילדיה בחלקים שווים.
3. האחים שוקלים לבנות בבניה עצמית על המגרש, בנין בן שלוש דירות מגורים (כל אחד מהאחים יהיה בעלה של דירת מגורים אחת בשלמות). הבניה תבצע כולה במימון העצמי בלבד. בהתאם להערכתם שווי הקרקע שקיבל כל אחד במתנה, יהיה גבוה מ- 50% משווי הדירה המוגמרת.
4. הבניה טרם החלה וטרם ניתן היתר בניה.
5. לאחר גמר הבניה ימכור כל אחד מהאחים את דירתו. (להלן: "הדירה הנמכרת").

**פרטי הבקשה:**

בהנחה שכל אחד מהאחים לא מכר בארבע השנים שקדמו ליום המכירה דירת מגורים אחרת בפטור ממס שבח והתמורה לא הושפעה מזכויות בניה בלתי מנוצלות - יש לראות בתקופת הצינון שבסעיף 49 ו' כמי שחלפה.

**החלטת המיסוי ותנאיה:**

1. בנסיבות המתוארות לעיל לא יראו את הדירה הנמכרת כדירה שנתקבלה במתנה לעניין סעיף 149 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג, 1963.
2. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.