

31 דצמבר, 2003

ו' טבת, תשס"ד

אל:

תפוצה: א', נצי' (3), ב' (1), ג' (3), ד' (2), ו'.

הנדון: תוספת מס' 2 להוראת ביצוע מיסוי מקרקעין 9/2002 – הרפורמה במיסוי מקרקעין

(תיקון מס' 50) - הוראה כללית, משפטית ושומת מקרקעין

הבהרה בענין הזכאות להנחה ממס שבח במכירה בתקופה הקובעת של דירת

מגורים מזכה שתמורתה הושפעה מזכויות לבניה נוספת

1. סעיף ב.2.2 בהוראת ביצוע מיסוי מקרקעין 9/2002 נושאו הנחה במס השבח הניתנת במכירה בתקופה הקובעת של זכות במקרקעין שיום רכישתה לפני היום הקובע, לפי סעיף 1א48 לחוק.

2. סעיף ב.2.2 להוראת הביצוע האמורה קובע, בין היתר, כי ההנחה במס השבח במכירה בתקופה הקובעת (7/11/2001-31/12/2003) של זכות במקרקעין שיום רכישתה לפני היום הקובע (7/11/2001), לפי סעיף 1א48(א) לחוק, לא תינתן במכירה של דירת מגורים מזכה שהתמורה המשתלמת בעדה הושפעה מזכויות לבניה נוספות, שחל עליה סעיף 49 לחוק, מאחר שמדובר במכירה שחל עליה פטור חלקי ממס, וזאת לפי סעיף 1א48(ג) לחוק.

3. לאחר דיון הוחלט כי יש להבהיר שהזכאות להנחה ממס השבח, כמפורט בסעיף 2 לעיל, תעמוד למוכר כל עוד מכירת זכויות הבניה לא נהנתה מפטור, כדלקמן:

3.1 אם שווי דירת המגורים (ללא זכויות לבניה נוספת) שווה לסכום התקרה הנקוב בסעיף 49(א)(2) לחוק (1,310,000 ש"ח, נכון להיום), או גבוה מסכום התקרה האמור, הרי שהפטור שקיבל המוכר ניתן אך בשל דירת המגורים הנמכרת ולכן, בשל מכירת הזכויות לבניה נוספת יהא המוכר זכאי להנחה שלפי סעיף 1א48 לחוק (בהתקיים, כמובן, שאר התנאים הנקובים בסעיף).

3.2 אם שווי דירת המגורים קטן מסכום התקרה האמור, הרי שהמוכר נהנה מפטור גם בשל מכירת הזכויות לבניה נוספת, ולכן לא יהא זכאי להנחה שלפי סעיף 1א48 לחוק, וזאת מן הטעם שמדובר במכירה "שחל לגביה פטור ממס, כולו או חלקו" (סעיף 48א(ג) לחוק).

4. לאור האמור לעיל, יש לקרוא את סעיף ב.2.2 בה"ב 9/2002 בדוגמאות המפורטות למכירה שחל עליה פטור חלקי כך, שמכירה של דירת מגורים מזכה שהתמורה המשתלמת בעדה הושפעה מזכויות לבניה נוספות, לא תהנה מן ההנחה רק אם שווי דירת המגורים נמוך מסכום התקרה הנקוב בסעיף 49ז, כמפורט לעיל.

ב ב ר כ ה ,

נציבות מס הכנסה ומיסוי מקרקעין