

**החלטת מיסוי 68/06**  
**תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין**

**הנושא: החלת סעיף 4א לחוק על תיקון פסק דין לאחר גירושין - החלטת המיסוי בהסכם**

**העובדות:**

1. בני הזוג א' התגרשו בשנת 2002.
2. בהסכם הגירושין, אשר ניתן לו תוקף של פסק דין על ידי ביהמ"ש לענייני משפחה (להלן: "פסק הדין הראשון"), נקבעו ביחס לבית המגורים של בני הזוג (להלן: "הבית") ההוראות הבאות כדלקמן:
  - 2.1 לאשה ניתנה זכות למגורים בבית למשך פרק זמן קצוב ללא תשלום ולאחר מכן בתשלום.
  - 2.2 לאחר פרק זמן הבית יימכר והתמורה תחולק באחוזים שנקבעו בין בני הזוג.
  - 2.3 רק הבעל ימשיך לשלם את תשלומי חוב המשכנתא הרובצת על הבית, אולם בעת המכירה האשה תחזיר לו את מחצית הסכומים ששילם.
3. בפסק הדין הראשון, אשר מטרתו העיקרית הייתה הפרדת הרכוש המשותף, לא נכללה האפשרות שאחד מבני הזוג ירכוש את זכויותיו של האחר בבית.
4. המצב כיום הוא שבני הזוג כבר התגרשו, הבית לא נמכר, והאשה ממשיכה לגור בבית ואינה משלמת לבעל את חוב שכר הדירה ואילו הבעל משלם במלואם את תשלומי המשכנתא.
5. בני הזוג מבקשים לתקן את פסק הדין הראשון בדרך של פנייה לבית המשפט לענייני משפחה. במסגרת תיקון פסק הדין הראשון מבקשים בני הזוג לקבוע כי כל הזכויות בבית יועברו לאשה, אך זאת בתמורה לתשלום סכום חד פעמי מוסכם לבעל.

**פרטי הבקשה:**

העברת זכויות הבעל בבית לאישה במסגרת תיקון פסק הדין הראשון אינה מהווה "מכירה" בהתאם להוראות סעיף 4א לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג, 1963 (להלן: "החוק").

**החלטת המיסוי ותנאיה:**

1. על העברת זכויות הבעל בבית לאישה, במסגרת פירוק השיתוף ביניהם, ובהתאם לתיקון פסק הדין הראשון יחולו הוראות סעיף 4א לחוק באם יתקבל אישור ביהמ"ש לענייני משפחה לתיקון האמור.
2. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.

## החלטת מיסוי 69/06

### תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: העברת חובות חברה לבעלי המניות אגב הליך פירוק - החלטת המיסוי בהסכם

#### העובדות:

1. חברת X (להלן: "החברה"), הינה איגוד מקרקעין, ועיסוקה הבלעדי הינו החזקת מניות של חברות המחזיקות בנכסי מקרקעין.
2. החברה נמצאת בבעלות חברה ובעלי מניות יחידים (להלן: "בעלי המניות").
3. החברה שוקלת כניסה להליך של פירוק מרצון במסגרתו יועברו הזכויות באיגודי המקרקעין לבעלי מניותיהן על פי סעיף 71 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק").
4. ערב הפירוק לחברה חוב לבנקים וחוב לבעלי המניות (להלן: "החובות").

#### פרטי הבקשה:

העברת חובות החברה לבעלי המניות אגב הליך הפירוק לא תשלול את קבלת הפטור על פי סעיף 71 לחוק.

#### החלטת המיסוי ותנאיה:

1. הפטור לפי סעיף 71(א) לחוק על כל תנאיו, יחול בגין העברת המקרקעין לבעלי המניות לצד העברת חובות החברה לבעלי המניות, אגב פירוקה, בהתקיים התנאים המצטברים להלן:
  - 1.1 במועד ההחלטה על פירוק החברות אין לחברות נכסים נוספים כמשמעותם בתקנות מס הכנסה (קביעת נכס), התשס"ד-2004, למעט הזכויות במקרקעין ו/או זכויות באיגוד מקרקעין שיועברו בהתאם להוראות סעיף 71 לחוק.
  - 1.2 ייחוס החובות לבעלי המניות יהיה בהתאם לשיעור החזקתם בהון מניות החברה ערב הפירוק.
  - 1.3 בעבר לא הייתה פעולה באיגוד, לרבות הקצאה, שלא דווחה למנהל מיסוי מקרקעין.
  - 1.4 ההליך האמור יבוצע על ידי המפרק.
  - 1.5 שווי המכירה לעניין מס רכישה יקבע בהתאם להוראות סעיף 17 לחוק.
2. הסדר המס בעת מכירת הזכויות באיגוד שהתקבלו בפירוק לצד ג':
  - 2.1 לצורך חישוב השבח יקבע שווי הרכישה בהתאם להוראות סעיף 31 לחוק.
  - 2.2 למען הסר ספק יובהר כי, החובות אשר הועברו לבעלי המניות אגב הפירוק לא יהוו חלק משווי הרכישה ולא יותרו בניכוי.
3. במסגרת ההחלטה נקבעו תנאים וסייגים נוספים.

## החלטת מיסוי 70/06

**תחום החלטת מיסוי : מיסוי מקרקעין וחלק ה-2 לפקודת מס הכנסה - שינויי מבנה, מיזוגים ופיצולים**

**הנושא: איחוד וחלוקה בהתאם להוראות סעיף 67 לחוק והעברת חלק מהזכויות בהתאם לסעיף 104ב לפקודה - החלטת מיסוי בהסכם**

### העובדות:

1. בכפוף להחלטת ממשלה, מקדם משרד החקלאות פרויקט לניקוז עמק המשמש לגידולים חקלאיים (להלן: "הפרויקט"). מטרת הפרויקט לאפשר יותר עיבודים חקלאיים תוך קיצור עונת ההצפות.
2. בעלי המקרקעין, כמספר אלפים, הינם תושבי שלוש רשויות מקומיות.
3. במסגרת הפרויקט נחפרה תעלת ניקוז וכן בוצעו מספר פעולות תכנון לבניית מאגרים.
4. מימון הפרויקט הוא ממקורות ממשלתיים בלבד, וזאת מבלי שהמדינה תקבל חזקה במקרקעין או טובת הנאה אחרת.
5. לצורך קידום הפרויקט, הוחלט לבצע הליך של איחוד וחלוקה על פי תוכנית, אשר במסגרתו יועברו הזכויות בשטחי התעלה והמאגרים המתוכננים לבעלות משותפת של כל בעלי הקרקעות בתחום הפרויקט (להלן: "הבעלים המשותפים"). ההעברה לבעלות משותפת כאמור תבצע באופן שבו, יוקצו לבעלים המשותפים של כל ישוב וישוב בנפרד, מקרקעין מסוימים בשטחי התעלה והמאגרים. במקביל בעלי הזכויות במקרקעין בתחום התעלה והמאגרים יקבלו זכויות בשטחים אחרים בתחום הפרויקט והתוכנית שחלה עליו.
- הערה: המקרקעין מהווים גושים גובלים ורצופים.
6. על פי התכנון, בשלב הבא יועברו הזכויות במקרקעין המוחזקים אשר חולקו כאמור לעיל, בהם עוברת התעלה והמאגרים (שכאמור הם כעת בבעלות המשותפת), ל-3 אגודות שיתופיות חקלאיות למי ניקוז והשקיה בע"מ (להלן: "האגודות השיתופיות"), אגודה שיתופית לכל יישוב.
- אגודות אלו הוקמו מבעוד מועד ונרשמו אצל רשם האגודות השיתופיות כחלק מההיערכות לביצוע הפרויקט ואין להן כל פעילות נכון ליום הגשת הבקשה.
7. כל אחד מהבעלים המשותפים במקרקעין יהיה חבר באגודה שיתופית אחת בלבד.
8. כל אחד מהבעלים המשותפים במקרקעין שבתחום התעלה והמאגרים יעביר את זכותו במקרקעין לאגודה שהוא חבר בה.

### פרטי הבקשה:

1. הליך האיחוד והחלוקה מחדש יהיה פטור ממס בהתאם להוראות סעיף 67 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק").
2. העברת המקרקעין לאגודות השיתופיות תהיה פטורה ממס בהתאם להוראות סעיף 104ב' לפקודה.

### החלטת המיסוי ותנאיה:

1. על הליך האיחוד והחלוקה על פי תוכנית כמפורט בסעיף 6 ו-7 לעיל, יחולו הוראות הפטור הקבועות בסעיף 67 לחוק.

- אין בהחלטה משום אישור, כי החלוקה ו/או האיחוד שיתבצעו בהתאם לאמור לעיל הינם בהתאם לשווי היחסי של חלקיהם במקרקעין.
2. בכפוף לנכונות העובדות כפי שפורטו לעיל ובהתקיים כל התנאים הקבועים באישור, העברת הזכויות במקרקעין המוחזקים במושע, בהם עוברת התעלה והמאגרים שבבעלות המשותפת של בני כל ישוב וישוב, ל-3 האגודות השיתופיות בתמורה להקצאת מניות באגודות השיתופיות תעשה בהתאם לסעיף 104ב' לפקודה. אישור זה כפוף להגשת טפסים ומסמכים כנדרש בסעיף 104ז לפקודה תוך 30 יום מיום מתן אישור זה ובכפוף לעמידה בכל תנאי חלק ה-2 לפקודה.
  3. כל בעל זכות במקרקעין, לאחר החלוקה, יעביר את הזכויות במקרקעין המוחזקים על ידו לאגודה השיתופית השייכת למקום מגוריו בתמורה למניה באגודה השיתופית.
  4. נקבעו הוראות לעניין קביעת המחיר המקורי, יום הרכישה וכד' בכל אגודה שיתופית.
  5. העברת הזכויות במקרקעין בשטחי התעלה והמאגרים לאגודות השיתופיות, תקים להן חבות במס רכישה בשיעור של 0.5% משווי המקרקעין המועברים אליהן.
  6. אישור זה אינו גורע מסמכות פקיד השומה לבחון האם הצדדים המעורבים עומדים בתנאי סעיף 104ב' לפקודה.
  7. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו הגבלות ותנאים נוספים.

## החלטת מיסוי 71/06

### תחום החלטת מיסוי : מיסוי מקרקעין

הנושא: איחוד וחלוקה בחלקות גובלות ורצופות לפי סעיף 67 לחוק מבלי להזדקק להליכי תכנון -

### החלטת מיסוי בהסכם

#### העובדות:

1. חלקה א' (להלן: "חלקה א'") הינה בבעלות משותפת (במושע) של מר א' (5/8) ואחותו גב' ב' (3/8).
2. חלקה ב' (להלן: "חלקה ב'") הינה בבעלות משותפת (במושע) של א' ואישתו (1/4 לכל אחד מבני הזוג) ושל גב' ב' ובעלה (1/4 לכל אחד מבני הזוג).

#### חלקה א'

3. על פי תוכנית איחוד וחלוקה הוענקו זכויות בניה בחלקה א' וכן היא פוצלה ל – 5 חלקות חדשות, חלקות 2 עד 6 בגוש A הנובעות מחלקה א'. על כל אחת מהחלקות ניתן לבנות שני קוטגיים. חלקות 3 עד 6 הינן חלקות גובלות ורצופות ואילו חלקה 2 נמצאת מעבר לכביש אשר מפריד בינה לבין חלקות 3 עד 6.
4. זכויות הבעלות בכל אחת מהחלקות החדשות (6 – 2) נשארו כפי שהיו בחלקה א', כלומר בעלות משותפת (במושע) בכל חלקה וחלקה של מר א' (5/8) וגב' ב' (3/8).

#### חלקה ב'

5. על פי תוכנית איחוד וחלוקה הוענקו זכויות בניה בחלקה ב' וכן היא פוצלה ל – 6 חלקות חדשות, חלקות 12 עד 17 בגוש A הנובעות מחלקה ב'. על כל אחת מהחלקות ניתן לבנות שני קוטגיים. חלקות 12 עד 17 הינן חלקות גובלות ורצופות. חלקות 12 ו – 17 בעלות שטח של 572 מ"ר ו – 571 מ"ר בהתאמה. ואילו כל אחת מחלקות 13 עד 16 בעלת שטח של כ – 515 מ"ר.
6. זכויות הבעלות בכל אחת מהחלקות החדשות (17 – 12) נשארו כפי שהיו בחלקה ב', כלומר בעלות משותפת (במושע) בכל חלקה וחלקה של בני הזוג א' (1/2) ובני הזוג ב' (1/2).
7. ברצון הצדדים לחלק ביניהם מחדש את הבעלות בחלקות מבלי לשלם אחד לשני תשלומי איזון ומבלי להזדקק להליכי תכנון ספציפיים לאיחוד החלקות, כדלקמן (להלן: "החלוקה המבוקשת"):

#### א. חלקות 6 – 2 (חלקה א')

- חלקות 3 ו – 4 בבעלות בלעדית של מר א'.
- חלקה 6 בבעלות בלעדית של גב' ב'.
- חלקה 5 בבעלות משותפת בחלקים שווים (קוטג' אחד לכל צד).
- חלקה 2 ללא שינוי, כלומר בעלות משותפת למר א' (5/8) ולגב' ב' (3/8).

#### ב. חלקות 17 – 12 (חלקה ב')

1. 3 חלקות בבעלות בלעדית של מר א' ואשתו.
2. 3 חלקות בבעלות בלעדית של גב' ב' ובעלה.

### **פרטי הבקשה:**

החלוקה המבוקשת תהא פטורה לפי הוראות סעיף 67 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג, 1963 (להלן: "החוק").

### **החלטת המיסוי ותנאיה:**

1. על החלוקה המבוקשת יחולו הוראות סעיף 67 לחוק. אין בכך בכדי לאשר כי החלוקה שתתבצע הינה בהתאם לשווי היחסי של חלקיהם בחלקות.
2. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.

## החלטת מיסוי 72/06

### תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: פירוק שיתוף בין בעלי זכויות במספר נכסים באותו בנין לפי סעיף 67 לחוק - החלטת מיסוי בהסכם

#### העובדות:

1. מר א' ומר ב' הינם אחים ובעלים משותפים בחלקים שווים ב- 8 חלקות משנה בבנין.
2. זכות הבעלות בחלקות המשנה הנ"ל הועברה לאחים במתנה מהוריהם.
3. כיום מבקשים מר א' ומר ב' לפרק את השיתוף ביניהם בדרך של ייחוד נכסים באופן הבא:
  - א. תתי חלקות: 1, 3 ו- 5 יועברו לבעלותו הבלעדית של א'.
  - ב. תתי חלקות: 2, 4, 6, 7 ו- 8 יועברו לבעלותו הבלעדית של ב'.
4. בעקבות החלוקה המבוקשת ישלם א' ל- ב' תשלום איזון בהתאם לשמאות שבוצעה.

#### פרטי הבקשה:

על החלוקה המבוקשת יחולו הוראות סעיף 67 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג, 1963 (להלן: "החוק").

#### החלטת המיסוי ותנאיה:

1. על החלוקה המבוקשת יחולו הוראות סעיף 67 לחוק אולם אין בכך בכדי לאשר כי החלוקה שתבצע, לרבות תשלומי האיזון, הינה בהתאם לשווי היחסי של חלקיהם בבנין. תשלומי האיזון ימוסו בהתאם להוראות החוק.
2. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.

## החלטת מיסוי 73/06

### תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: יום רכישה במכירת זכות שהגיעה למוכר לפי הוראות סעיף 117 לחוק - החלטת מיסוי בהסכם

#### העובדות:

1. נכס מקרקעין (להלן: "הנכס") נרכש על ידי בני הזוג א' בשנת 1947.
2. במהלך שנת 1961 יסדו בני הזוג א' ובנם מר ב' חברה (להלן: "החברה"). בעלי המניות בחברה היו בני הזוג א', אשר הוקצו להם שתי מניות מניה אחת לכל אחד וכן ב' אשר לו הוקצו 10,000 מניות.
3. לאחר מכן, בחודש דצמבר 1961, העבירו בני הזוג א' את מלוא זכויותיהם בנכס לחברה בהעברה ללא תמורה. העברת הזכויות לחברה נרשמה בו ביום בפנקסי המקרקעין.
4. בחודש יולי 1964 נרשמה בפנקסי המקרקעין העברה של הנכס מהחברה לבעלי המניות לפי שיעור מניותיהם בחברה. ההעברה בוצעה ללא תמורה מכוח הוראת המעבר שנקבעה בסעיף 117 לחוק מיסוי מקרקעין (שבת, מכירה ורכישה), התשכ"ג, 1963 (להלן: "החוק").
5. מעולם לא שולמה תמורה כלשהי ממר ב' להוריו בשל כל הפעולות שנעשו דלעיל.
6. בחודש אוגוסט 1964 נרשמה בפנקסי המקרקעין העברה ללא תמורה של חלקיהם של ההורים (2/10,002) לבנם שהפך לבעלים של מלוא הזכויות בנכס.

#### פרטי הבקשה:

יום הרכישה לפיו יקבע שיעור המס במכירת זכויותיו של מר ב' בנכס הינו 1947 ושיעור המס בהתאם לכך הינו 12%.

#### החלטת המיסוי ותנאיה:

1. במכירת זכויותיו של מר ב' בנכס יקבע יום הרכישה ליום רכישת הנכס בידי הוריו, בהתאם לכך יקבע שיעור מס השבח.
2. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.

## החלטת מיסוי 74/06

### תחום החלטת מיסוי : מיסוי מקרקעין

### הנושא: קביעת יום רכישה - החלטת מיסוי בהסכם

#### העובדות:

1. בשנת 1939 נרשמה חברה א' בע"מ (להלן: "חברה א'") כבעלים של נכס מקרקעין (להלן: "המקרקעין").
2. חברה א' החזיקה בנכסי נדל"ן שונים ובעלי מניותיה היו כדלקמן:
  - א. מר א' – 3021 מניות.
  - ב. מר ב' – 3020 מניות.
  - ג. מר ג' – 1000 מניות.
  - ד. מר ד' – 604 מניות – בנו של מר ג'.
  - ה. מר ה' – 604 מניות – בנו של מר ג'.
3. בתחילת שנת 1961 החליטו מפרקי חברה א' (להלן: "המפרקים") להעביר את המקרקעין לחברה ב' בע"מ (להלן: "חברה ב'") ובחודש מרץ 1961 חתמו המפרקים על שטר מכר ללא תמורה לחברה ב'.
4. חברה ב' הוקמה בשנת 1960 על ידי מר א', מר ב' ומר ג' ומיד לאחר הקמתה הודחו מניותיהם של מר א' ומר ב' ונעשתה הקצאה של מניות נוספות למר ג' וכן הקצאת מניות לבניו. תוצאת מהלך זה הייתה החזקה של הון מניות חברה ב' על פי החלוקה הבאה:
  - א. האב מר ג' – 250 מניות רגילות.
  - ב. מר ד' – 375 מניות רגילות.
  - ג. מר ה' – 375 מניות רגילות.
5. עם פטירתו של האב בשנת 1971 הועברו לילדיו מר ד' ומר ה' (להלן: "האחים") 250 מניות נוספות, כך שמאותו מועד החזיקו האחים ב – 500 מניות רגילות כל אחד.
6. בעקבות חקיקת חוק מס שבח מקרקעין (הוראות מעבר), התשל"ו – 1976 (להלן: "חוק פלומין") התפרקה חברה ב', והמקרקעין הועברו בשלמות, ללא תמורה, על שמות האחים ונרשמו על שמם, בחלקים שווים, בלשכת רישום המקרקעין.
7. חברה ב' קיבלה את אישור שלטונות המס בדבר פירוק החברה ובהתאם להוראות חוק פלומין העברת המקרקעין לאחים נעשתה תוך מתן פטור ממס.

#### פירטי הבקשה:

שיעור מס השבח שיחול במכירת המקרקעין ע"י האחים יהיה:

- א. 75% מהזכויות הנמכרות יחויבו במס בשיעור מוגבל של 12%.
- ב. 25% מהזכויות הנמכרות יחויבו במס בשיעור רגיל.

### **החלטת המיסוי ותנאיה:**

1. לגבי 25% מהזכויות במקרקעין אשר במקור הגיעו לאחים בירושה מהאב, יקבע יום הרכישה בהתאם ליום פטירת האב ובהתאם לכך יקבע שיעור מס השבח.
2. לגבי 75% מהזכויות במקרקעין אשר במקור הגיעו לאחים בהקצאת המניות שנעשתה בחברה ב', יקבעו יום הרכישה ושווי הרכישה בהתאם לרישא לסעיף 4 לחוק פלומין. נתונים אלו יקבעו במשרד האזורי בהתאם לנתונים העובדתיים בעת ההצהרה.
3. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.

## החלטת מיסוי 75/06

### תחום החלטת מיסוי : מיסוי מקרקעין

#### הנושא: פטור לפי סעיף 49 לחוק - החלטת מיסוי בהסכם

#### העובדות:

1. גב' א' (להלן: "א'") התחתנה עם מר ב' (להלן: "ב'") בשנת 2003.
2. א' היא הבעלים במחצית הזכויות בדירת מגורים (להלן: "דירה 1") ואילו ילדיה הבגירים, מנישואיה הקודמים, הם הבעלים במחצית הזכויות הנותרות וזאת מכוח הסכם גירושין. בשנת 2005 מכרה א' וילדיה את מלוא זכויותיהם בנכס. מכירה זו זכתה לפטור לפי סעיף 49ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג, 1963 (להלן: "החוק").
3. ב' הוא בעלים בזכויות בדירת מגורים (להלן: "דירה 2") ביחד עם שתי בנותיו הקטינות אשר קיבלו חלק מהזכויות בדירה בירושה מאימם (2/16). כחצי שנה לאחר מכירת דירה 1 מכרו ב' ובנותיו את מלוא זכויותיהן בדירה 2. מכיוון שא' מכרה את דירה 1 בפטור לא זכתה מכירה זו לפטור ממס שבח.
4. התמורה שנתקבלה ממכירת חלקן של בנותיו הקטינות של ב' בדירה 2 נמצאת בחשבון סגור ולא ניתן להוציאה מבלי לקבל את אישור ביהמ"ש או עד שהבנות יהיו בגירות וזאת בהתאם להחלטת בית המשפט לענייני משפחה.
5. בני הזוג מתכוונים לרכוש דירה חדשה אשר תרשם על שם כל אחד מבני הזוג בהתאם להשקעת כל אחד מהם בדירה שתירכש (להלן: "הדירה המשותפת"). זאת ועוד, הואיל וב' אינו יכול להשתמש לצורך הרכישה המשותפת לו ול – א' בכספים השייכים לבנותיו הקטינות ממכירת דירה 2, הוסכם כי לא יהיה להן חלק בדירה המשותפת שתירכש.

#### פרטי הבקשה:

1. מכירת דירה 2 תזכה לפטור לפי סעיף 49ה' לחוק.
2. לצורך בדיקת הסכומים הנקובים בסעיף 49ה' לחוק לא יחשב חלקם של ילדיה הבגירים של א' ממכירת דירה 1 וחלקם של בנותיו הקטינות של ב' ממכירת דירה 2.
3. להאריך את המועד הנקוב בסעיף 49ה' לחוק לרכישת הדירה המשותפת.

#### החלטת המיסוי ותנאיה:

1. מכירת דירה 2 תהא פטורה ממס לפי סעיף 49ה' לחוק בכפוף לעמידה בהוראות הסעיף ותנאיו ולרכישת הדירה המשותפת עד למועד הקבוע בחוק. לעניין הבקשה להארכת המועד אין למנהל סמכות להאריך מועד זה.
2. לצורך בדיקת הסכומים הנקובים בסעיף 49ה' לחוק לא יחשב חלקם של ילדיה הבגירים של א' ממכירת דירה 1.
3. בכפוף לכך שלא יעשה שימוש בחלקן של בנותיו הקטינות של ב' בתמורת מכירת דירה 2, ברכישת הדירה המשותפת ושלא יהיה להן חלק בזכויות בדירה זו - לא יילקח בחשבון גם חלקן של בנותיו הקטינות של ב' ממכירת דירה 2 לצורך בדיקת הסכומים הנקובים בסעיף 49ה' לחוק.
2. לעניין הפטור לפי סעיף 49ה' אין נפקות לחלק שירשם על שם כל בן זוג שכן אנו רואים בתא המשפחתי כמוכר/רוכש אחד.
3. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.

## החלטת מיסוי 76/06

### תחום החלטת מיסוי : מיסוי מקרקעין

#### הנושא: עיסקת מימון כעיסקת מכר במקרקעין - החלטת מיסוי בהסכם

#### העובדות:

1. חברה א' וחברה ב' עוסקות בבנייה למגורים.
2. חברה א' וחברה ב' במשותף (להלן: "שותפות יזמית") התקשרו באופציה לרכישה במזומן של 50% ממקרקעין (להלן: "המקרקעין"). ככל שתמומש האופציה, קיימת גם אופציה נוספת לחתימת הסכם קומבינציה מול המוכר על 50% מזכויות הבניה הנוספות במקרקעין כך שבסופו של יום תחזיק השותפות היזמית ב- 75% מזכויות הבנייה הנוספות במקרקעין ואילו הבעלים יוותרו עם 25%.
3. בכוונת השותפות היזמית כי אם וככל שתמומש האופציה, יעשה שינוי לתב"ע הקיימת באופן שיאפשר בניית בניין דירות מגורים רב קומות על המתחם במסגרת קומפלקס של מספר מבנים.
4. מימון הפרוייקט, ייעשה באמצעות התקשרות עם לקוחות המעוניינים בדירות מגורים בפרוייקט, אשר יעבירו סכומים לשותפות היזמית שיהוו למעשה את הונה העצמי הנדרש לצורך מימוש האופציה (להלן: "הרוכשים" ו/או "המלווים").
5. בהתאם למסמך העקרונות להתקשרות עם משקיע על דרך הלוואה ללא זכות חזרה (להלן: "מסמך העקרונות") יעבירו הרוכשים את הסכומים לשותפות היזמית כהלוואה Non Recourse כנגד שטר הון צמית. הבטוחה היחידה שתעמוד למלווים כנגד ההלוואה הינה הזכות לקבל דירת מגורים בפרוייקט. המלווים לא יוכלו לקבל פירעון של ההלוואה בכל דרך אחרת. ההסכם מול הרוכשים קובע הסדרים ביחס לקביעת הדירה, ואף כולל מפרט טכני ביחס לדירות בפרוייקט. השותפות היזמית בכל מקרה תתחייב לפעול להשלמת בניית הדירות.

#### פרטי הבקשה:

קביעת הסדר המס שיחול ביחס לסכומים המועברים לשותפות היזמית.

#### החלטת המיסוי ותנאיה:

1. ההתקשרות במסמך העקרונות תיחשב כאירוע מס - מכירת זכות במקרקעין שהיא דירת מגורים ויחולו הוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק") על קבוצת הרוכשים הראשונית כרוכשת זכות במקרקעין ועל השותפות היזמית כמוכרת זכות במקרקעין.
2. בהתאם לכך, הסכומים המשתלמים ע"י קבוצת הרוכשים הראשונית בתנאים כמפורט בהסכם זה לא ייחשבו כהלוואה לעניין חוק מיסוי מקרקעין ו/או פקודת מס הכנסה, ובכלל זה, לא יזכו את המשלם (הרוכש) להכיר בהוצאות ריבית כלשהן, ולא יחייבו את המקבל (המוכר) במס כהכנסות ריבית ו/או ריבית רעיונית.
3. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו תנאים ומגבלות נוספים.