



נציבות מס הכנסה ומס רכוש

כא' בכסלו תשנ"ו
14 בדצמבר 1995

מספרנו: א/344

אל:
תפוצה: א, נצ(3), ג(1), ד(1), ו

הוראת ביצוע מס שבח 31/95

הנדון: חוק המקרקעין (תיקון מס' 18), תשנ"ה - 1995

בספר החוקים מס' 1518 מיום 11.4.95 פורסם תיקון לחוק המקרקעין ובו תיקון עקיף לפרק המישי 1 לחוק מס שבח מקרקעין.

לחלן ציטוט הסעיפים הליווונים בתיקון חוק המקרקעין כאמור:

1. סעיף 171(א) לחוק המקרקעין קובע:

"על אף הוראות סעיף 61(א) סיפה, או סעיף 12(ב) להקנון המצוי שבתוספת, ראויים מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, להחליט בדבר הוצאה של חלקים מסויימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית, לשם בניה שמטרתה הרחבת אותה דירה, וכן להחליט בדבר חלוקת זכויות הבניה הנדרשות לצורך זה."

2. סעיף 171(ד) לחוק המקרקעין קובע:

"נתקבלה החלטה כאמור בסעיף קטן (א), חייב בעל דירה, שדירתו ניתנת להרחבה בשיעור יחסי העולה על חלקו ברכוש המשותף והמבקש להרחיבה, לשלם במועד החלטת ההרחבה, תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה או שההרחבה פחותה מחלקו היחסי ברכוש המשותף."

3. התיקון העקיף של חוק מס שבח מקרקעין קובע:

"1749. תשלומי איזון כמשמעותם בסעיף 171(ד) לחוק המקרקעין, תשנ"ט - 1969, ששולמו לבעל דירה, פטורים ממס כל עוד סכומם אינו עולה על מחצית העמורה שיש לצפות לה ממכירת הדירה, ללא זכויות ההרחבה, כמוכר מרצון לקונה מרצון."

מהות התיקון:

סעיף 1749(1) שהתווסף לפרק המישי 1 לחוק מס שבח מקרקעין פוטר ממס שבח תשלומי איזון ששולמו כאמור בסעיף 171(ד) לחוק המקרקעין.

יובהר כי הפטור חל על מס שבח בלבד ולא על מס רכישה, מכיוון שסעיף 1749(1) כלול בפרק המישי 1 לחוק מס שבח ואילו סעיף 9(ה) לחוק מס שבח מוציא מכלל הגדרת מס את האמור בפרק המישי 1. משמע, כי הפטור החל על פי סעיף 1749(1) לא יחול על מס רכישה.

הוראות לפעולה:

1. כל מי שמכר/רכש זכות במקרקעין ברכוש המשותף ובזכויות הבניה על פי סעיף 171(ד) לחוק המקרקעין חייב בהגשת הצהרה על פי סעיף 73 לחוק מס שבח מקרקעין.

2. מכיוון שמדובר במכירת רכוש משותף של כל דיירי הבית המשותף לאחר מדיירי הבית, ניתן להשתפק בהצהרה אחת עליה יהיו נתונים כל דיירי הבית כמוכרים מחד ורוכש הזכויות מאידך.

3. לפני קביעת השומה למוכרים ולקונה יש לבדוק אם התמלאו התנאים כמפורט בסעיף 171(א) ובסעיף 171(ד) לחוק המקרקעין.

ב ב ב ב

נציבות מס הכנסה

לופת: נוסח חוק