

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 גבי ב' (3/8).

2. חלקה ב' (להלן: "חלקה ב'") הינה בבעלות משותפת (במושע) של א' ואישתו (1/4) לכל אחד מבני הזוג) ושל גבי 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 קוטג'ים. 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) וגבי 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 קוטג'ים. 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 גבי ב'.
- חלקה 5 בבעלות משותפת בחלקים שווים (קוטג' אחד לכל צד).
- חלקה 2 ללא שינוי, כלומר בעלות משותפת למר א' (5/8) ולגבי ב' (3/8).

ב. חלקות 17 – 12 (חלקה ב')

1. חלקות בבעלות בלעדית של מר א' ואשתו.
2. חלקות בבעלות בלעדית של גבי 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 שתבצע הינה בהתאם לשווי היחסי של חלקיהם בחלקות.
2. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.