[illegible] [illegible] [illegible] – [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] ([illegible]: “[illegible] [illegible] [illegible]”) [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible], [illegible]:

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] ([illegible] [illegible] [illegible] [illegible]) ([illegible]: “[illegible] [illegible]”).

[illegible]-[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] 1/3 [illegible] [illegible],
[illegible] 1/2 [illegible] [illegible] ([illegible]: “[illegible] [illegible]”),
[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible].

[illegible] – [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible],

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] ?

[illegible], [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] ([illegible]”[illegible] [illegible]”[illegible] [illegible]:203/21 [illegible] [illegible] 12/21) [illegible] [illegible] –

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible], [illegible]”[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]:

1. [illegible] [illegible] [illegible] ([illegible] + [illegible]) [illegible] [illegible] [illegible] 1/2 ([illegible]).
2. [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] – [illegible] [illegible] 1/3 ([illegible]).

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible].

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible],

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible],

□□□□□□ □□□□□□□□ □□□□□□ – □□□□□□ □□□□□.

רשות
המסים
בישראל

החטיבה המקצועית

החלטת מיסוי: 0203/21
תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: חזקת דירת מגורים יחידה בסעיף 49ג(3) לחוק מיסוי מקרקעין – החלטת מיסוי בהסכם

1. **העובדות:**

1.1 יחיד ירש זכויות בנכסים מסבתו המנוחה (להלן: "**היחיד**"), שנפטרה בשנת 2017. בין נכסי העיזבון שירש היחיד מסבתו, ישנה דירת מגורים (להלן: "**הדירה**").

1.2 היחיד ירש 37% מהדירה. במסגרת הסכם בין היורשים, שנחתם בשנת 2019, היחיד רכש 13% מהדירה, מכספים שמקורם מחוץ לעיזבון. כך, שכעת, היחיד מחזיק בסך של 50% מהדירה.

2. **פרטי הבקשה:**

האם תחול החזקה הקבועה בסעיף 49ג(3) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963 (להלן: "**החוק**") ביחס לדירה?

3. **החלטת המיסוי ותנאיה:**

3.1 סעיף 9(ג1ג) לחוק קובע מדרגות מס רכישה לדירה יחידה בהתקיים התנאים הקבועים בו.

3.2 סעיף 49ב(2) לחוק עוסק בפטור ממס שבח לבעלים של דירה יחידה. הסעיף מונה מספר תנאים בהתקיימם זכאי המוכר ליהנות מפטור ממס שבח במכירת דירתו היחידה.

3.3 סעיף 49ג לחוק קובע חזקות לפיהן נראה בדירה כ"דירת מגורים יחידה". סעיף 49ג(3) לחוק קובע כי יראו את הדירה הנמכרת כדירת המגורים היחידה שבבעלות המוכר גם אם יש לו, בנוסף על הדירה הנמכרת, עד שליש (33.3%) מדירה בבעלותו ועד מחצית מדירה שהתקבלה בירושה.

3.4 ככל ששיעור הבעלות בדירה, שחלקה נתקבלה בירושה וחלקה נרכשה מהיורשים באותה הירושה, אינו עולה על מחצית (50%), ניתן יהיה לראות בה כעומדת בתנאי סעיף 49ג(3) לחוק, ובלבד כי חלק הדירה שנרכש, אינו עולה על שליש (33.3%).

3.5 במקרה שלפנינו, שיעור הבעלות בדירה אינו עולה על מחצית (50%), כאשר 37% מהדירה התקבל בירושה ו-13% מהדירה נרכש מהיורשים האחרים ומקורו באותה הירושה, לפיכך, ניתן להשקיף על הדירה כעומדת בתנאי סעיף 49ג(3) לחוק.

3.6 יובהר, כי ככל שנרכשו מעל שליש מהזכויות בדירה, לא יחול סעיף 49ג לחוק.

3.7 למען הסר ספק, הפטור הקבוע בסעיף 49ב(2) לחוק לא יחול על מכירת חלק מדירה, כאמור בסעיף 49ג(3) לחוק.

3.8 במסגרת החלטת המיסוי נקבעו תנאים נוספים.

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] ([illegible]-[illegible]) [illegible] [illegible].

* [illegible], [illegible].