כמה זמן על בן זוג להחזיק בדירה יחידה שקיבל במהלך הגירושים כדי להיות זכאי לפטור ממס שבח ?

בני זוג , בעלי דירת מגורים יחידה (להלן : "הדירה ") מחליטים להתגרש .
במסגרת הסכם הגירושים הוסכם כי אחד מבני הזוג יקבל את מלוא הזכויות בדירה .

בן הזוג שקיבל את הדירה לבעלותו המלאה מעונין למוכרה בפטור ממס שבח.

כידוע , כדי ליהנות מהפטור ממס השבח בעת מכירת הדירה , על בן הזוג לעמוד בתנאי הפטור אשר מפורטים בסעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג -1963.

אחד התנאים המנויים בסעיף הינו , כי בעל הדירה החזיק בה – לפחות 18 חודשים .

נשאלת השאלה : מה הדין במצב בו בן הזוג אשר קיבל את הדירה לבעלותו , במסגרת הסכם הגירושים , מעונין למוכרה בטרם עברו 18 חודשים מהמועד בו כל הדירה עברה לבעלותו במסגרת הסכם הגירושים ?

ובכן , בהחלטת מיסוי 1609/21 אשר פורסמה ב - 3/1/21 (להלן : "החלטת המיסוי ") נקבע כי במקרה שכזה , לענין תקופת ההחזקה ייקחו בחשבון גם את התקופה בה בני הזוג התגוררו בדירה יחדיו .

* אמנם החלטת המיסוי עוסקת בדירה יחידה שבני הזוג התגוררו בה , אך לגישתי ישנם טעמים סבירים
לטעון , כי החלטת המיסוי יכולה להיות מיושמת גם לגבי דירה יחידה בה בני הזוג לא התגוררו .

3.1.21

תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: תנאי 18 החודשים בסעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין - החלטת מיסוי בהסכם

1. העובדות

1.1 בני זוג רכשו דירת מגורים (להלן: "**הדירה**") והתגוררו בדירה עד גירושיהם. מאז הגירושין ועד היום מתגוררת האישה (להלן: "**המוכרת**") בדירה יחד עם בתה הקטינה.

1.2 במסגרת הסכם הגירושין אשר אושר בפסק דין שניתן על ידי בית המשפט לענייני משפחה (להלן: "**הסכם הגירושין**"), נקבע כי דירת בני הזוג תועבר לבעלותה המלאה של המוכרת בהתאם להוראות סעיף 4א לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "**החוק**") באופן בו עם אישור הסכם הגירושין, המוכרת הינה הבעלים של הדירה והיא דירתה היחידה.

1.3 המוכרת מבקשת למכור את הדירה באופן מיידי ולנצל את הפטור מכוח סעיף 49ב(2) לחוק.

2. פרטי הבקשה

מבוקש לאשר כי במכירת הדירה בפטור לפי סעיף 49ב(2) לחוק, לצורך מניין תקופת 18 החודשים, יש לכלול גם את התקופה שבה התגוררה המוכרת בדירה יחד עם בן זוגה דאז וזו תימנה לצורך מתן הפטור כאמור.

3. החלטת המיסוי ותנאיה

3.1 במסגרת תיקון 76 לחוק מיסוי מקרקעין הוסף תנאי לפטור הקבוע בסעיף 49ב(2) לחוק והוא שהמוכר בעל הזכות בדירת המגורים הנמכרת במשך 18 חודשים לפחות מיום שהייתה לדירת מגורים.

3.2 נקבע כי התנאי שהוסף בסעיף 49ב(2) לחוק מתקיים בנסיבות בהן הדירה בבעלות בני הזוג במשך תקופה העולה על 18 חודשים, בני הזוג התגוררו בדירה לתקופה העולה על 18 חודשים טרם הגירושין והדירה מועברת בשלמות לאחד מבני הזוג במסגרת העברה אגב גירושין ולפי סעיף 4א לחוק.

3.3 במסגרת החלטת המיסוי נקבעו תנאים נוספים.

[redacted]