

□□□□□ □□□ □□□□□ - □□□□□□  
□□□□ □□□□□ □□□□□ □□□□□ □□□□□  
□□□□□

□□□ (“□□□□□□ □□□□ □□□” :□□□□□) □□□□□□ □□□□□ □□□□ □□□□□□  
,□□□□□□ □□□□ □□□□□ □□□ □□□ □□□ □□□□□□ □□□□ □□□□□□ □□□□□□  
:□□□□□□

(□□□□□□□ □□□□□□□ □□□□ □□) □□□□ □□□ □□□□□ □□□□ □□□□□ □□□□ □□□  
. (“□□□□□□ □□□□□” :□□□□□)

,□□□□□ □□□□□□ 1/3 □□ □□ □□□□□ □□□□□ □□□□ □□ □□□□ □□-□□□  
, (“□□□□□□ □□□□□” :□□□□□) □□□□□ □□□□□□ 1/2 □□□  
.□□□□□□ □□□□□ □□□□ □□□□ □□□ □□□□□ □□□□□□ □□ □□□□□□□ □□□□

□□□ □□□□ □□□□□ □□□□□ □□□ □□□ □□□□ □□□□ □□□□ □□□□ □□ - □□□□□□  
,□□□□□□ □□□□ □□□□□ □□□

? □□□□□□ □□□□□ □□□□ □□□ □□□ □□□ □□□□ □□□□ □□□□ □□□□ □□□

203/21:□□□□□□ □”□ □”□□) □□□□□□□ □□□□□□□ □□□□□ □□□□□□ □□□□□  
- □□ □□□□ (12/21 □□□□□□ □□□□□□□□□)

□□□ □□□□□□□ □□ □□□□ □□□□ □□ □□□□□ □”□□ ,□□□□□□ □□□□ □□□□□ □□  
:□□□□□□ □□□□□□□□□ □□□□□□□

1/2 □□ □□□□ □□□□ (□□□□□□ + □□□□□□) □□□□□□ □□□□□ □□□□ □□□□ .1  
. (□□□□□□)

. (□□□□□□) 1/3 □□□□□ □□□□□ - □□□□□□□ □□□□□ □□□□ □□□□ □□□□ .2

□□□□□ □□□□ □□□□ □□□ □□□□□ □□□□□□ □□□□ □□□□ □□□□ □□□□ □□□□ □□□□ □□□  
.□□□□□□□

□□□ □□ □□□□□ □□ □□□□ □□□□ □□□ □□□ □□□ □□□ □□ □□ □□□□ □□□□□  
,□□□□□□□ □□□□□□

,□□□□□□□ □□□□□□ □□□□□ □□□□ □□□□ □□ □□



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

**הנושא: חזקת דירת מגורים יחידה בסעיף 3א49(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 הירושים, שנחתם בשנת 2019, היחיד רכש 13% מהדירה, מכספים שמקורם מחוץ לעיזבון. כך, שכת, היחיד מחזיק בסך של 50% מהדירה.

**2. פרטי הבקשה:**

- האם תחול החזקה הקבועה בסעיף 3א49(3) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק") ביחס לדירה?

**3. החלטת המיסוי ותנאיה:**

- 3.1 סעיף 1א49(ג) לחוק קובע מדרגות מס רכישה לדירה יחידה בהתקיים התנאים הקבועים בו.
- 3.2 סעיף 2ב49(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 4א9 לחוק קובע חזקות לפיהן נראה בדירה כ"דירת מגורים יחידה". סעיף 3א49(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 מהירושים באותה הירושה, אינו עולה על מחצית (50%), ניתן יהיה לראות בה כעומדת בתנאי סעיף 3א49(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 מהירושים האחרים ומקורו באותה הירושה, לפיכך, ניתן להשקיף על הדירה כעומדת בתנאי סעיף 3א49(3) לחוק.
- 3.6 יובהר, כי ככל שנרכשו מעל שליש מהזכויות בדירה, לא יחול סעיף 4א9 לחוק.
- 3.7 למען הסר ספק, הפטור הקבוע בסעיף 2ב49(2) לחוק לא יחול על מכירת חלק מדירה, כאמור בסעיף 3א49(3) לחוק.
- 3.8 במסגרת החלטת המיסוי נקבעו תנאים נוספים.

.0000 0000 (0"00-0) 0"000 000000 0000000 00 0

0000 0000 ,00 00000 00000 000000 00 00000 00000 00000 000 \*  
0000000 000 0000 00000 0000000 00 00000 00000 0000 00 00000  
.00000 0000