

ספטמבר 2018

הנדון: חידוש חוזה חכירת מגרש עליו היה בנוי בית מגורים,
אינו כרכישת דירה לעניין מס רכישה

כללי:

ביום 21.8.2018 דחתה ועדת הערר את עררה של הגברת הילדה רוליגר ז"ל שבקשה לקבוע כי חכירת מגרש מרשות מקרקעי ישראל (רמ"י), בהסכם חכירה מהוון ל- 49 שנים, עליו בנוי בית מגוריה בו היא גרה זה עשרות שנים, יחוייב במס רכישה כרכישת דירת מגורים (יחידה) לרבות הפטור החל על המדרגה הראשונה, ולא כרכישת קרקע.

תמצית העובדות

1. גברת רוליגר התגוררה בבית בישוב כפר יהושע עוד לפני קום המדינה בבית בנוי על מגרש של כ-1.3 דונם.
2. הגברת היתה ללא חוזה חכירה והתגוררה בבית מגורים .
3. בשנת 2013 ביצעה שמאית מטעם רמ"י הערכת שווי, אשר העריכה את שווי הקרקע במגרש בכ-1.2 מיליון ש"ח. שווי זה הוסכם בין הצדדים ובתחילת שנת 2014 נחתם חוזה חכירה והמגרש הוחכר לגברת רוליגר יחד עם כל הבנוי עליו.

תמצית הטענות של גברת רוליגר

1. מדובר במגרש עליו בנוי בית מגוריה, בו גרה ותמשיך להתגורר, הרי שמס הרכישה צריך להשתלם כברכישת דירת מגורים. מדובר בדירת מגורים יחידה ולכן מס הרכישה הינו אפס.
2. הגדרת "מקרקעין" בישראל על פי סעיף 3 לחוק יסוד: מקרקעי ישראל כוללים קרקע, בתים, בניינים וכל דבר המחובר לקרקע חיבור של קבע. כאשר רכשה גברת רוליגר את זכויות החכירה במגרש, רכשה גם את הבנוי על המגרש, הבית בו התגוררה עד יום פטירתה.
3. בחוזה החכירה שנחתם בין רמ"י למנוחה נכתב כי על המגרש קיימים מבנים מתקופה שקדמה למועד כניסת חוזה החכירה לתוקף. לפיכך, גם רמ"י הכירה במבנים הבנויים על המגרש.

תמצית הטענות של שלטונות מיסוי מקרקעין

1. הערכת השווי של רמ"י התבססה על שומת השמאית שהעריכה את שווי מרכיב הקרקע של המגרש, בלבד.
2. אין רלוונטיות לשאלה אם קיים מבנה על המגרש. רמ"י אינה מוכרת או מחכירה בתים אלה מוכרת, מחכירה קרקעות. דמי החכירה מושפעים מפוטנציאל הבניה במקרקעין אך לא מהבנוי בפועל. באף אחד מן המסמכים לא דובר על החכרת דירת מגורים. רמ"י היתה מודעת לקיומו של מבנה על המגרש, אך בכל המסמכים מופיע כי רמ"י הסכימה להחכיר למנוחה מגרש על כל הבנוי והמחובר אליו.

הכרעת ועדת הערר

1. שווי החכירה הינו שווי הקרקע בלבד.
2. קיומו של בית המגורים הקיים על המגרש אין בו כדי להפוך את הסכם החכירה להסכם לחכירת בית מגורים.
3. מבחינה משפטית גברת רוליגר רכשה זכויות חכירה במגרש.

4. למעשה לא היה קיים כל הבדל בין הסכם החכירה שהעוררת חתמה עליו לאחר שהוקם על המגרש בית המגורים לבין הסכם חכירה שהיה נחתם גם אם לא היה קיים בית המגורים על המגרש. בשני המקרים שוויו של המגרש נשוא הסכם החכירה היה זהה, שכן היה כולל את שווי הקרקע ופוטנציאל הבנייה עליה.

הערר נדחה, והעסקה חויבה במס רכישה, כרכישת מגרש.

בברכה,

הרשקו פרקש ושות'

רואי חשבון

חוזר 22.18