

א' שבט תשע"ח  
17 ינואר, 2018

אל:  
מנהלי מסמ"ק

### הנדון: רענון – מיסוי רכישת תוספת מחסן או חניה לדירת מגורים

לאחרונה הובא לידיעתנו על מספר מקרים בהם המשרדים ו/או המוקד נשאלו לגבי חבות מס הרכישה "ברכישת מחסן או חניה מקבלן לאחר תקופה של כשנה ממועד רכישת הדירה מאותו קבלן".

מדיניות רשות המסים בעניין זה ברורה ומובאת בחבק בעמוד 97 ובהוראת ביצוע עוד משנת 1985 שמספרה 14/85 (מצ"ב הוראת הביצוע). לפי מדיניות זו, במקרה של רכישת חניה או מחסן המוצמדים לדירת מגורים שנרכשו מאותו קבלן, ומשמשים כחטיבה אחת, יש למסות את התוספת כחלק נוסף לדירת המגורים ולחייבה במס לפי תקנה 2(2)(ב) לתקנות מס רכישה.

ככל שמדובר ברכישה כאמור לעיל, שבוצעה בתוך זמן קצר ממועד רכישת הדירה, יש לראותה כרכישת חלק מדירת המגורים.

בכבוד רב,

יניב כהן, רו"ח

מנהל אגף א (מיסוי מקרקעין)

העתק:

מר אורי קלינר עו"ד (רו"ח), היועץ המשפטי  
גב' פזית קליימן רו"ח - סמנכ"לית בכירה לשומה וביקורת  
מר מאיר אסולין – סמנכ"ל בכיר מיסוי מקרקעין  
מר רולנד עם שלם, רו"ח – סמנכ"ל בכיר מקצועית  
גב' ליאת שדמי, עו"ד - ממונה מיסוי מקרקעין, לשכה משפטית

ירושלים, כא' סיון תשמ"ה  
10 יוני 1985

ל : תפוצה א, נצ(3), ב(1), ג(3), ד(1)

זאת : נציבות מס הכנסה ומס רכוש

6530100  
6520500  
6530600

הוראת ביצוע מ"ש 14/85

הנדון: אופן חישוב מס רכישה לגבי שיפורים ונספחי מגורים

כללי

ברכישת דירת מגורים קובעים את גובה המס בהתאם לשווייה ובהתחשב "במדרגות" המס שהן בתוקף באותו מועד.

תקנה 2(2)ב לתקנות מס רכישה קובעת:  
"ב) נמכר חלק מדירה, ישולם חלק מסכום מס הרכישה כאמור בפסקת משנה (א) שהוא כחלק הזכות בדירה הנמכרת ביחס לכל הזכות בדירה".

חוזר זה בא לקבוע את הנוהל לחישוב מס רכישה נוסף, כאשר בעל הדירה רוכש אצל הקבלן שיפורים או שינויים בדירה, שלא היו כלולים בהסכם המקורי והחייבים במס רכישה, וכך לגבי רכישה של מחסן, מקום חניה וכו' המהווים נספחים לדירת המגורים כחטיבה אחת ושגם אותם יש לחייב במס רכישה.

הוראה לפעולה

רכישת השיפורים או הזכויות הנוספות הצמודות לאותה דירה הם למעשה רכישת "חלק מדירה" ולכן יש לחשב את מס הרכישה בהתאם לאומר בתקנה 2(2)ב.

בכדי לקבוע מהו החלק מן הדירה שנרכש, מומלץ לחשב את שווי הרכישה המקורית במונחים דולריים במועד רכישתן, ולצרף אליהן את התוספות במונחים דולריים ולחשב את היחס ביניהם בהתאם.

דוגמה - הדירה נרכשה מקבלן בינואר 1984 תמורת 8,680,000 ש'  
השווים באותו מועד ל- \$70,000

במאי 1985 רכש בעל הדירה שיפורים נוספים ומחסן בסכום של 5,000,000 ש', השווים \$5,000

לפיכך יהווה חלק הדירה שנרכש 5/75 מדירה שלמה ששוויה 75,000,000 ש' ומס רכישה ייקבע לגבי אותו חלק בהתאם לשעורי המס שהם בתוקף בחודש מאי 1985.

הערה: ניתן כמובן להגיע לתוצאה דומה ע"י תיאום המדד בין שתי הרכישות שבדוגמה.

ב ב ר כ ה,

דב שטאוב  
סגן נציב מס הכנסה