

## דירה הרוסה, האם תהווה "דירת מגורים" לצורכי מיסוי מקרקעין?

הכותב: רו"ח (משפטן) בועז כהן - ארצי, חיבה, אלמקייס, כהן פתרונות מיסוי בע"מ

ביום 12.3.2024 התפרסמה החלטת מיסוי בהסכם 6005/24 בעניין "דירת מגורים" לצורכי הפטור לפי פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין (פינוי ובינוי) (להלן: "החלטת המיסוי") אשר קבעה בהתאם לתנאים שיפורטו להלן כי דירה הרוסה / הרוסה חלקית על אף שנחשבת כזכות אחרת במקרקעין תחשב כ"יחידת מגורים" (משמשת למגורים) כהגדרתה בפרק חמישי 4 לחוק (פינוי ובינוי).

בהחלטת המיסוי נדון מקרה בו גברת אשר התגוררה בדירה בבניין מגורים, אשר לאור הערכת מצב בדבר סכנת קריסה ממשית של הבניין, הכריזו הגורמים הרלוונטיים מטעם הרשויות על הבניין כ"מבנה מסוכן" משכך הבניין פונה מדייריו ועל הדיירים נאסר לשוב אל דירתם. לאחר הפינוי, חלק מהדירות הקיימות בבניין קרסו באופן חלקי ביניהן הדירה של הגברת.

על מתחם המקרקעין בו היה בנוי הבניין כאמור, ניתנה החלטה מקדמית ע"י הוועדה כי בהתאם לתנאים מסוימים, נכונה הוועדה להמליץ לשר הרלוונטי להכריז על המקרקעין הכוללים את בניין המגורים כעל מתחם פינוי ובינוי (מסלול מיסוי).

בהחלטת המיסוי נקבע כי על אף שהבניין נחשב ל-"מבנה מסוכן" ופינוי מדייריו וכמובן קריסתו מלמדות כי הדירות שבו אינן ראויות למגורים/לשימוש למגורים, כך שלמעשה לבעלי הזכויות בבניין "זכות אחרת" במקרקעין עדין יראו בזכות זו כ"יחידת מגורים" כהגדרתה בפרק חמישי 4 לחוק המזכה לפטור מכוח סעיף 49כב לחוק, בהתאם להוראות הסעיף והתנאים הבאים :

מכירת הזכות ליזם תעשה תוך 12 חודשים ממועד קריסת הבניין.

יכח על ידי בעלי הזכויות בו כי לא עלה בידם למנוע את קריסת הבניין והכל תוך מאמץ סביר מצדם.

ונוסף כי בהתאם להחלטת מיסוי לא נאמרה אמירה מפורשת ביחס לעמדת רשות המיסים להגדרת "דירת מגורים" שבסעיף 1 אשר קובעת בין היתר כי הדירה משמשת למגורים או מיועדת למגורים לפי טיבה.

לדעתנו, במצב עובדתי זה, לדוגמא בימים אלו דירות אשר נפגעו כתוצאה מהמלחמה ואינן ראויות לשימוש, ומפונים אשר גרו בהן לא מעוניינים לשוב לאזורי הסיכון החליטו למכרן? (שלא במסגרת פינוי בינוי), אלא במכר רגיל, ניתן לדרוש את הפטור בהתאם לסעיף 49ב לחוק (פטור לדירת מגורים מזכה) וזאת בהתאם לרציונל הזהה להחלטת המיסוי "בה דירת מגורים הופכת לזכות אחרת במקרקעין שלא מרצון של בעל הזכות ועקב כוח עליון בלבד" יראו בה כיחידת מגורים (המשמשת למגורים).