

דוגמא לסעיף 67 לחוק מיסוי מקרקעין לאחר תיקון 49

אברהם ויעקב מחזיקים בחלקים שווים בלתי מסויימים בקרקע בשטח 4 דונם במשותף. הקרקע נרכשה על ידם ביום 1.1.95 בסכום של 400,000 ש"ח. ביום 1.2.2002 החליטו על חלוקת המקרקעין, כך ששני דונם מסויימים יועברו על שם אברהם ויתרת שני הדונם על שם יעקב. היות והשטחים המיועדים ליעקב גובלים בכביש ראשי סואן, הוחלט כי ישלם אברהם 50,000 ש"ח ליעקב כתשלומי איזון. שווי סך 4 הדונמים הנו 900,000 ש"ח. שווי החלקה שיקבל יעקב 400,000 ש"ח ושווי החלקה שיקבל אברהם 500,000 ש"ח.

נדרש:

כיצד חושב סכום האיזון, מהו סכום השבח בהתייחס לסעיף 67 לאחר תיקון 49 לחוק

פתרון

שווי ההחזקה של יעקב $900 * 50\% = 450$
שווי החלקה שקיבל בפיצול (400)
לכן סכום תשלום האיזון שיקבל "סכום הפרש" 50

"סכום הפרש" – הסכום שקיבל יעקב במזומן - 50
"שווי הרכישה" המתייחס לחלקו של יעקב - 200

הזכות שבשלה שולם "סכום הפרש" = סכום הפרש * זכות במקרקעין שנתן המוכר
שווי הזכות במקרקעין שקיבל המוכר בחלוקה + סכום הפרש

שווי המכירה בגין "סכום הפרש" - $450 * \frac{50}{400 + 50} = 50$
50%

שווי הרכישה בגין "סכום הפרש" - $200 * \frac{50}{400 + 50} = 22.22$

חישוב השבח בגין "סכום הפרש" ביום החלוקה

50	שווי מכירה
<u>22.22</u>	שווי רכישה
27.78	שבח

בעתיד כשימכור יעקב את שני הדונמים שקיבל בחלוקה, יופחת משווי הרכישה המקורי שלו סכום של 22.22 ש"ח, שנלקח בחשבון כ"שווי רכישה" בחישוב השבח ביום החלוקה – סעיף 29א(א) לחוק.

בעת החלוקה רואים את אברהם כמי שרכש זכות במקרקעין בגובה התמורה הכספית ששילם (50), לכן ישלם מס רכישה. כשימכור את 2 הדונמים שקיבל בחלוקה יהיו לו 2 "שווי רכישה" ו- 2 "ימי רכישה" כמפורט להלן :

1. 200 מיום 1.1.95

2. 50 מיום 1.2.02 (יום החלוקה)