

בעניין: חלקה 204 בגוש 6896 ("הגוש הגדול")
ובעניין: המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול(6896)
ובעניין: החלטת רשות המיסים – איחוד וחלוקה בחלקה 204 שבגוש 6896
המבקשים: המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול(6896)
מרח' צייטלין 1, תל אביב 64956
טל': 03-6092753; פקס': 03-6910333

-נגד-

המשיבה: מדינת ישראל
ע"י פרקליטות מחוז תל אביב (אזרחי)
מדרך מנחם בגין 154 (בית קרדן) תל אביב 6492107
טל': 073-3736222; פקס': 02-6468005

**הודעה בדבר החלטה בהסכם עם רשויות המס
בדבר איחוד וחלוקה בחלקה 204 שבגוש 6896**

1. חלקה 204 מצויה בתחומי שתי תכניות מתאר (תכנית תא/4444 ותכנית תא/-3700) ובכל אחת מהן זכאים הבעלים לקבל את זכויותיהם.. כפועל יוצא מכך לכאורה, אמור כל אחד מהבעלים בחלקה לקבל את זכויותיו ב-5 מתחמים שונים.
2. המנהלים ראו צורך לאפשר לכל אחד מהבעלים לרכז את זכויותיו במתחם אחד בלבד. זאת במיוחד בהינתן שלחלק מהבעלים זכויות שאינן מקנות זכות ליחידה שלמה או שהן מקנות זכות ליחידה אחת בלבד.
3. בשל אופן עריכת התכנית, ריכוז זכויותיו של בעל זכויות במתחם אחד מהווה אירוע מס.
4. משכך, וכדי למנוע את המס הכרוך בריכוז זכויותיו של כל אחד מהבעלים למתחם אחד בלבד, פנו המנהלים ביום 27.2.2020 לרשויות המס וביקשו אישור מוקדם ("פרה רולינג") כי יראו את הליך האיחוד והחלוקה בין חלקה 204 שבגוש 6896 (להלן: "החלקה") לבין יתר החלקות עליהן חלות תכניות תא/4444 ו-תא/3700 וכן את חלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות בחלקה באופן בו כל אחד מבעלי הזכויות יהיה זכאי לקבל את חלקו בתחומי תכנית מפורטת אחת בלבד, כהליך של איחוד וחלוקת מקרקעין הפטור ממס שבח לפי סעיף 67 לחוק מיסוי מקרקעין, התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק") ופטור ממס רכישה לפי תקנה 27 לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)(מס רכישה) תשל"ה-1974 (להלן:

"התקנות" ובכך לאפשר לבעלי הזכויות בחלקה לרכז את זכויותיהם ולקבלן באופן מיטבי וללא תשלום מס.

5. בעת שהוגשה הבקשה, ולאור הסכמים שבין המנהלים למדינה, אמורות היו זכויות הבעלים בחלקה להתפצל בין 4 תכניות מפורטות (התכניות המפורטות למתחמים 1 ו-2 בתחומי תכנית תא/4444 והתכניות המפורטות למתחמים 2 ו-4 בתחומי תכנית תא/3700) ולכך התייחסה הבקשה.

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב מיום 30.5.2021 בדבר הכנת תכנית מפורטת חדשה למתחם 1 שבתחומי תא/3700 והקביעה כי במסגרתה יקבלו כל בעלי הזכויות בתכנית המתאר, והחלקה בכללם, זכויות, עדכנו המנהלים, ביום 9.6.2021, את בקשתם לרשויות המס וביקשו לכלול אף מתחם זה במסגרת הסדר הפטור ממס.

6. ביום 9.11.2021 נתנה רשות המיסים החלטתה בהסכם בדבר איחוד וחלוקת מקרקעין בחלקה (להלן: "ההחלטה" או "הפרה-רולינג") וקבעה כי יתאפשר ריכוז זכויות בעלי הזכויות בחלקה בתחומי מתחם אחד ללא שיחויבו בתשלום מס וזאת בתנאים כמפורט בסעיף 3.6 להחלטה, שעיקרם בכך שהפטור יחול על חלוקה שתעשה בטווח הזמן שבין כניסתה לתוקף של התכנית הראשונה מבין חמש התכניות ועד לכניסתה לתוקף של התכנית החמישית, או עד חלוף 6 חודשים ממועד אישורה של התכנית הרביעית, לפי המוקדם, וכן כי מעת שנעשתה חלוקה של מתחם מסוים, בעלי הקרקע שקיבלו במתחם זה זכויות לא יוכלו להחליף את הזכויות שקיבלו בו. בזכויות במתחמים הבאים שיחולקו בפטור ממס. (כאשר אין בכך כדי לגרוע מזכותו של בעל קרקע לקבל זכויות במספר מתחמים).

- ההחלטה רצ"ב מסומנת "א".

7. ההחלטה (אשר ניתנה לאתר כמעט שנתיים מעת שהוגשה הבקשה) מאפשרת ריכוז זכויותיו של כל אחד מהבעלים במתחם אחד וזאת בפטור ממס, והינה סוללת את הדרך ליציאת הליך חלוקת הזכויות בכלל ובמתחם אשכול בפרט, לגביו אושרה תכנית מפורטת, לדרך.


המנהלים מטעם ביהמ"ש לניהול
שטח הגוש הגדול (6869)

החלטה	10/11/2021, ב' כסלו תשפ"ב
בקשה 402 בתיק 64975-09-16	
שו' יעקב שקד	
ישר כוח.	
*** נחתם דיגיטלית ***	



החטיבה המקצועית
מחלקת מיסוי מקרקעין וקבלנים

ה' כסלו תשפ"ב
09 נובמבר 2021

כבוד
ר מאיר מזרחי, עו"ד
ח' אבא הלל 14
מרת-גן 52506

ג.כ.

הנדון: חלקה 204 בגוש 6896 איחוד וחלוקת מקרקעין בגוש הגדול
החלטה בהסכם

קשתך שבנדון הועברה לטיפול והריני להשיבך כדלקמן:

העובדות כפי שנמסרו על ידכם:

- 1.1. לחלקה 204 בגוש 6896 ששטחה 504 דונם (להלן: "החלקה") 1,624 בעלי זכויות.
- 1.2. חלקה הצפונית של החלקה, בשטח של כ- 67 דונם, מצוי בתחומי תוכנית מתאר מקומית תא/3700 (להלן: "תוכנית 3700") אשר פורסמה למתן תוקף ביום 15/01/2015. שטחה הכולל של התוכנית כ- 1,900 דונם.
- 1.3. יתרת החלקה, בשטח של כ- 437 דונם, מצויה בתחום תוכנית מתאר מקומית תא/4444 (להלן: "תוכנית 4444") אשר פורסמה למתן תוקף ביום 09/08/2020. שטחה הכולל של התוכנית כ- 1,350 דונם.
- 1.4. בהינתן קיומו של שדה התעופה – שדה דב, לא ניתן היה לקדם תכנון רצוף והמשכי שיהווה המשך של אזור הבינוי הקיים (המסתיים עתה באזור תחנת הכח רידינג) ואשר יכלול הן את השטח שבתחומי תוכנית 4444 והן את השטח שבתחומי תוכנית 3700 שמצפון להם, ועל כן קודמה בנפרד תוכנית 3700 המרוחקת יחסית משדה התעופה ואשר ככזו ניתן לקדם בינוי בשטחה אף בהינתן המשך קיומו של שדה דב.
- 1.5. תוכנית 3700, תוכנית מתאר ממנה נגזרו 5 תכניות מפורטות, כוללת הוראות של איחוד וחלוקה. התכנית איחדה את החלקות שבתחומה ולאחר מכן חילקה את שטחה לחמישה



החטיבה המקצועית מחלקת מיסוי מקרקעין וקבלנים

מתחמים. במסגרת התוכנית נקבע גם באיזה מתחם יינתנו הזכויות לכל אחת מהחלקות במצב היוצא. חלק מחלקה 204 שבתחומי תוכנית 3700 קיבלה את זכויותיה במתחם 2 (324.82 יחידות דיור) וזכויות נוספות שקיבלה החלקה לאחר מכן, בעקבות הליכים משפטיים, ניתנו במתחם 4 (17.5 יחידות דיור). לגבי כל אחד מן המתחמים הוכנה תוכנית מפורטת אשר מצויה בהליכי התנגדויות וטרם אושרה בשלב זה.

בהחלטתה מיום 30.5.2021 בהתנגדויות שהוגשו לתכניות מפורטות אלה, הורתה וועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב על תכנון מחודש של מתחם 1 ועל חלוקת הזכויות שתיווצרנה כתוצאה מהעצמת הזכויות במתחם זה בין בעלי הזכויות בכל חמש התכניות המפורטות והחלקה בכללן.

משמעות האמור הינה כי זכויות החלקה בתוכנית 3700 תינתנה ב- 3 התכניות המפורטות שתאושרנה למתחמים 1,4,2 שבתחומי תוכנית 3700.

1.6. תוכנית מתאר 4444 גובלת מדרום בתוכנית 3700. בהתאם לעקרונות השומה שבתוכנית מתאר 4444, יאוחדו כל החלקות שבשטח התוכנית ולאחר מכן יחולקו תחומי התוכנית **שלושה מתחמים** אשר לכל אחד מהם תוכן תוכנית מפורטת ואשר בכל אחת מהן יהיו לבעלי הזכויות בתוכנית 4444 זכויות בהתאם לחלקם היחסי בתוכנית 4444. (קרי, חלקה הזכאית ל- 10% מהזכויות בתחומי תוכנית המתאר תקבל 10% מהזכויות בכל אחת מ-3 התכניות המפורטות שתאושר). התכניות המפורטות מצויות בשלבים שונים של הכנה, כאשר התכנית המפורטת לחלקה הדרומי של תוכנית 4444 (תמ"ל 3001) אושרה למתן תוקף ביום 17/02/2021 ודבר אישורה אמור להתפרסם בקרוב ברשומות.

1.7. בעניין זה יצוין כי הפרדה התכנונית שנעשתה בין תוכנית 3700 לבין תוכנית 4444 נעשתה מטעמים טכניים הקשורים לעיכוב בפינוי שדה התעופה בלבד.

1.8. המדינה ומנהלי הגוש הגדול הגיעו להסכמה לפיה זכויות החלקה בתוכנית 4444 ירוכזו בשני מתחמים בלבד מתוך שלושת המתחמים הקבועים בתוכנית זו, קרי, בשתיים מהתוכניות המפורטות המקודמות בתחומיה (בתמ"ל 3001 והתכנית המפורטת שמצפון לה). הסכם זה אושר ע"י בית המשפט ביום 12.3.2020. אשר על כן זכויותיה של החלקה יינתנו בסופו של יום בחמש תכניות מפורטות: בתוכניות המפורטות למתחמים 2, 4 ו-1 בתוכנית 3700 ובתוכניות המפורטות למתחמים 1 ו-2 בתוכנית 4444.

1.9. חלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות בחלקה תתבצע לאחר שישתיימו הליכי התכנון והחלוקה בחלקה ו/או בחלק ממנה, וזאת בפעימה אחת או במספר פעימות וזאת על פי קביעת המנהלים





החטיבה המקצועית מחלקת מיסוי מקרקעין וקבלנים

ובכפוף להוראות בית המשפט. בכוונת המנהלים לחלק את זכויות הבעלים בחלקה באופן בו כל בעל זכויות יקבל את זכויותיו, ככל הניתן, בתחומי תכנית מפורטת אחת, בין בתכנית מפורטת שבתחומי תכנית מתאר 4444 ובין בתכנית מפורטת שבתחומי תכנית מתאר 3700. מוצהר כי עד היום לא בוצעה כל חלוקה בין בעלי הזכויות.

1.10. יודגש, כי מתן אפשרות לכל בעל זכות לרכו את זכויותיו בתחומי תוכנית מפורטת אחת, נעשית מבלי לשנות את חלקו היחסי במצב היוצא בשטח התכנית בכללותה, ואינה כוללת תשלומי איזון כלשהם.

1.11. רובו המכריע של השטח אינו מפותח ואין בו כבישים המפרידים בין החלקות השונות (למעט כביש הגישה לשדה התעופה שהתפנה).

1.12. לסיכום האמור עד כה יובהר כי עד לחלוקת היחידות בין בעלי הזכויות יעברו שלושה שלבים תכנוניים:

1.12.1. **שלב א'** - איחוד החלקה וחלוקתה מחדש במסגרת תוכניות 3700 ו- 4444 באופן בו הזכויות בחלקה יתקבלו במתחמים החדשים שייווצרו על ידי תוכניות אלה;

1.12.2. **שלב ב'** - ייחוד הזכויות שייווצרו מכוח החלקה לארבעה מתחמים בלבד מתוך שמונת המתחמים שייווצרו;

1.12.3. **שלב ג'** - חלוקת הזכויות לכל בעלי הזכויות בחלקה באופן בן כל אחד מבעלי הזכויות יקבל את זכויותיו, ככל הניתן, במתחם אחד בלבד; (על מנת להימנע מחלוקת שברי יחידות בין בעלי הזכויות)

הבקשה

לאשר כי יראו את הליך האיחוד והחלוקה המתואר בחלק העובדתי, בין החלקה לבין יתר החלקות עליהן חלות תוכניות 3700 ו- 4444 וכן את חלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות באופן בו כל אחד מבעלי הזכויות יהיה זכאי לקבל את חלקו במתחם אחד בלבד - כהליך איחוד וחלוקת מקרקעין הפטור ממס שבח לפי סעיף 67 לחוק מיסוי מקרקעין, התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק") וממס רכישה לפי תקנה 27 לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)(מס רכישה) תשל"ה-1974 (להלן: "התקנות").





החטיבה המקצועית מחלקת מיסוי מקרקעין וקבלנים

הסדר המס

בכפוף לנכונות העובדות שהוצגו בפנינו לרבות אלו המפורטות בסעיף 1 לעיל ובפנייתכם שבסימוכין, הרינו להודיעכם כדלקמן:

- 3.1. חלוקת מקרקעין בין בעלים משותפים, הינה "מכירה" כהגדרתה בסעיף 1 לחוק ומהווה עסקת חליפין המחייבת כל אחד מהבעלים המשותפים בדיווח למנהל מיסוי מקרקעין לפי סעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק") וכן במס שבח ובמס רכישה.
- 3.2. יחד עם זאת, חלוקת מקרקעין בין בעלים משותפים במסגרת הליך של איחוד וחלוקה, יכול שתחסה תחת הוראות סעיף 67 לחוק וזאת בכפוף לתנאי הסעיף ולעובדה שמדובר באיחוד חלקות גובלות או רצופות לשם תכנון מחדש.
- 3.3. בהינתן כי ההפרדה התכנונית שנעשתה בין תוכנית 3700 לבין תוכנית 4444 נעשתה מטעמים טכניים הקשורים לעיכוב בפינוי שדה התעופה בלבד. אלמלא עיכוב זה קרוב לוודאי כי שתי התוכניות היו נעשות בפעימה אחת.
- 3.4. נוכח היקפה הנרחב של חטיבת הקרקע עליה חלה תוכנית 4444 ו-3700 לא ניתן היה לכלול את התכנון המפורט כולו בתכנית אחת. ואולם, חלוקתו של התכנון המפורט למספר תכניות נפרדות אינה משנה את תמונת המצב לפיה עניין לנו במהלך תכנוני אחד (הנעשה בשלבים).
- 3.5. במצב דברים זה, מתן אפשרות לריכוז זכויותיו של כל בעל קרקע במתחם אחד, מבלי לשנות את חלקו היחסי במצב היוצא בשטח התכנית בכללותה, זאת על דרך של הקצאה מרוכזת של זכויות במתחם אחד חרף הקצאתן במספר מתחמים, אינה משנה את מהותו של המהלך וניתן לראותו כחוסה תחת סעיף 67 לחוק.
- 3.6. יובהר כי סעיף 67 לחוק יחול בכפוף לעמידה בתנאי הסעיף ובין היתר:
 - 3.6.1. החלוקה כאמור, תעשה בטווח הזמן, שבין כניסתה לתוקף של התכנית הראשונה מבין חמש התכניות ועד לכניסתה לתוקף של התכנית החמישית, או בחלוף 6 חודשים ממועד אישורה של התכנית הרביעית, לפי המוקדם.
 - 3.6.2. זכויות הצדדים על פי החלוקה מחדש, ייגזרו מזכויות שהיו להם בעבר כך ששווי זכויותיהם בנכס לא ישתנה בעקבות החלוקה המחודשת.



החטיבה המקצועית מחלקת מיסוי מקרקעין וקבלנים

3.6.3. הליך האיחוד והחלוקה אינם כרוכים בתשלומי איזון בין הצדדים, בכסף בשווה כסף, במישרין או בעקיפין. ככל ששולם סכום הפרש, יחול הפטור לפי סעיף 67 לחוק למעט החלק היחסי של הזכות בגינה שולם סכום ההפרש. נושא זה ייבחן וייבדק ע"י המשרד האזורי עם הדיווח כדין.

3.6.4. יובהר, כי מרגע שנעשתה חלוקה של מתחם מסוים, בעלי הקרקע שקיבלו זכויות באותו מתחם, לא יוכלו להחליף את הזכויות שקיבלו, בזכויות במתחמים הבאים שיחולקו, בהתאם לאמור בהחלטה זו. זאת, כאשר אין באמור לגרוע מזכותו של בעל קרקע לקבל זכויות במספר מתחמים.

3.7. החלטה זו ניתנה על סמך המצגים שהוצגו בפנינו כמפורט לעיל. אין בה משום עשיית שומה ואישור לעובדות כפי שהוצגו על ידכם. העובדות שהוצגו כאמור וכן העמידה בתנאי סעיף 67 לחוק תיבדקנה על ידי המשרד האזורי הנוגע לעניין.

3.8. החלטה זו נוגעת להיבטי מיסוי מקרקעין בלבד הנובעים מהפעולות המתוארות.

בא אלה לזו

בכבוד רב,

אפרת אברהם, עו"ד

מנהלת תחום - מח' מקצועית מקרקעין וקבלנים

נקים:

נד עס-שלם, רו"ח (משפטן), סמנכ"ל בכיר לעניינים מקצועיים
אהרונוביץ, עו"ד - סמנכ"ל בכיר מיסוי מקרקעין
י זרנצ'ינסקי, עו"ד - מנהל המחלקה המקצועית, מקרקעין וקבלנים
יל כהן, עו"ד - ממונה מיסוי מקרקעין, מחלקה משפטית
ת שדמי, עו"ד - מנהלת מיסוי מקרקעין רחובות

