

## החלטת מיסוי 31/07

### תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין

### הנושא: חלוקה אגב פירוק - החלטת מיסוי בהסכם

#### העובדות:

1. חברת מ' בע"מ (להלן: "החברה") רכשה בשנות ה-60 זכויות במקרקעין הנמצאים באזור המרכז. יצוין כי, הזכויות במקרקעין שבבעלות החברה כיום הינם מקרקעין שהתקבלו בידיה לאחר תכנון של איחוד וחלוקה, כאשר במקור החברה רכשה מחצית זכויות בחלקות מסוימות, אשר היוו חלקות גובלות ורצופות.
2. לחברה עשרות בעלי מניות, יחידים וחברות.
3. בשנת 2004 התקשרה החברה בעסקת קומבינציה עם חברת א' בע"מ לגבי מקרקעין, אשר ניתן לבנות עליהם, על פי התכנית החלה, 8 בנייני מגורים בני 640 יחידות דיור. על פי הסכם הקומבינציה תקבל החברה חלק מדירות המגורים (להלן: "דירות התמורה"). על פי התב"ע החלה על המקרקעין, המקרקעין מהווים מגרש תכנוני אחד ואין חלוקה של היחידות למספר מגרשי בניה.
4. לכל שמונת הבניינים תהינה חניה ומרתף משותף. הבניינים ירשמו כבית משותף מורכב.
5. בעלי המניות בחברה מבקשים להסדיר ביניהם בהסכמה את חלוקת דירות התמורה וייחודם ביניהם, כל אחד על פי שיעור החזקתו בחברה, אגב הליך של פירוק החברה. הסדר כאמור מבקשים בעלי המניות לערוך עוד בטרם מתן ההחלטה על הפירוק, באופן הבא (להלן: "הסכם החלוקה"):
6. החברה תכין הסכם חלוקה, אשר ילווה בשמאות שתבטיח, שכל אחד מבעלי המניות יקבל זכויות במקרקעין באופן יחסי לשיעור החזקותיו במניות והסכם החלוקה יבוצע על דרך של הגרלה בין בעלי המניות.

#### פרטי הבקשה:

1. הסכם החלוקה אינו עולה כדי מכירה של זכות במקרקעין.
2. לאחר קבלת ההחלטה על פירוק החברה והעברת זכויותיה של החברה במקרקעין לבעלי המניות בהתאם להוראות סעיף 71(א) לחוק מיסוי מקרקעין (שבת, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק") יחולקו דירות התמורה בהתאם להסכם החלוקה, כאמור בסעיף 4 לעיל.
3. חלוקת דירות התמורה בין בעלי המניות תהא פטורה ממס רכישה.

#### החלטת המיסוי ותנאיה:

1. הסכם החלוקה מהווה מכירה של זכות במקרקעין. חוות הדעת השמאית תועבר לבחינתו של המשرد האזורי עם הדיווח על הסכם החלוקה.

2. ככל שתבוצע העברת זכויות החברה במקרקעין, מהחברה לבעלי המניות אגב פירוק בהתאם להוראות סעיף 71 לחוק בתוך 3 חודשים מיום הסכם החלוקה, יחולו הוראות סעיף 67 לחוק על הסכם החלוקה. נקבע כי אין בהחלטת המיסוי בכדי לאשר, כי החלוקה שתבצע הינה בהתאם לשווי היחסי של חלקיהם במקרקעין.  
בכפוף לעמידה בתנאי סעיף 67 לחוק יחולו על בעלי המניות הוראות תקנה 27 לתקנות מיסוי מקרקעין (שבת, מכירה ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה-1975 (להלן: "תקנות מס רכישה") לעניין חבותם במס רכישה בגין הסכם החלוקה.
3. החברה תהא זכאית לפטור ממס שבח על פי סעיף 71 לחוק ולפטור ממס מכירה על פי תקנה 1)2 לתקנות מיסוי מקרקעין (שבת, מכירה ורכישה) (פטור ממס מכירה), התש"ס-2000, בכפוף לעמידה בהוראות החוק והתקנות כנוסחם ביום ביצוע הפעולות.
4. ככל שהחברה תעביר לבעלי מניותיה, לאחר ההחלטה על הפירוק נכסים נוספים, שאינם זכויות במקרקעין או שהינם זכויות במקרקעין שאינם זכאים לפטור על פי סעיף 71 לחוק, יחולו על העברת נכסים אלו הוראות סעיף 93 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961.
5. נקבע כי החלטת המיסוי מותנית בכך שהמפרק ו/או בעלי המניות יעבירו למשרד האזורי הודעה בעת קבלת "טופס 4" לגבי כל דירה שנתקבלה על ידי מי מבעלי המניות.
6. עוד נקבע, כי לא יינתנו אישורים לרישום בפנקסי המקרקעין בשל הסכם החלוקה לפני ההחלטה על ביצוע הפירוק והעברת הזכויות במקרקעין בהתאם להוראות סעיף 71 לחוק ותשלום המיסים המתחייבים על פי הסדר זה.
7. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.