

החלטת מיסוי 45/07

תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: יום רכישה בפירוק - החלטת מיסוי בפירוק

העובדות:

1. חברת גוש חלקה X (להלן: "החברה") מחזיקה מקרקעין (להלן: "המקרקעין").
2. רבע מן המקרקעין נרכשו על ידי החברה בשנת 2006, ושלושה רבעים מן המקרקעין נרכשו בשנות השלושים על ידי מר מ' (להלן: "מ'") והועברו לחברה בהעברה ללא תמורה, כמפורט להלן.
3. החברה התאגדה במאי 1957, כאשר מ' ואישתו היו, כמייסדי החברה, החזיקו, כל אחד, במניה אחת הניתנת לפדיון (שתי מניות אלו בע.ג. 100 פרוטות כ"א).
4. במאי 1957, עוד לפני שנעשתה פעולה כלשהי בחברה, הועברה הבעלות בחברה מ- מ' ואשתו לארבעת בניהם וזאת בדרך של הקצאת מניות לבנים (500 מניות לכל בן, ע.ג. 100 פרוטות כ"א) אשר תמורתן שולמה לחברה. במקביל נפדו מניות ההורים. ההקצאה לבנים היתה בערך הנקוב ובסך של 200 ל"י המהווים כ- 1% משווי המקרקעין במועד ההקצאה לבנים. יודגש, כי לא שולמה ע"י הבנים כל תמורה אחרת להוריהם, במישרין או בעקיפין.
5. ביוני 1957 העביר מ' 3/4 מהמקרקעין לחברה ללא תמורה.
6. מ' נפטר בשנת 1962 ושניים מהבנים נפטרו בשנים 2000 ו- 2005.
7. במועד מתן החלטת המיסוי, בעלי המניות בחברה הינם ארבעת הבנים או יורשיהם, לפי העניין.
8. בעלי המניות בחברה שוקלים לפרק את החברה ולהעביר את המקרקעין לידיהם, בהתאם לחלקם בחברה, בפטור ממס לפי סעיף 71 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג, 1963 (להלן: "החוק").
9. הבניין הנמצא על המקרקעין שהינו הנכס היחידי של החברה, עומד מוזנח למעלה מעשור. כמו כן, החברה אינה פעילה, ומאז ומעולם אין ולא היתה לה הכנסה מעסק, לרבות הכנסה מנכס זה..

פרטי הבקשה:

1. במכירת המקרקעין על ידי בעלי המניות בחברה לאחר הפירוק יקבע יום הרכישה כמפורט להלן:
3/4 מן המקרקעין - בשנות השלושים.
1/4 מן המקרקעין - בשנת 2006.
2. שיעור המס שיחול על מכירת 3/4 מן המקרקעין בידי בעלי המניות לאחר הפירוק יעמוד על 12%.

החלטת המיסוי ותנאיה:

1. יום הרכישה שיקבע במכירת 3/4 מהמקרקעין שיתקבלו על ידי בעלי המניות בעקבות פירוק החברה בפטור ממס לפי סעיף 71 לחוק, יהא יום רכישת המקרקעין על ידי מ', לפני העברתן ללא תמורה לחברה. דהיינו, בשנות השלושים..
2. שיעור המס שיחול במכירת 3/4 מהמקרקעין יהיה 12%. הובהר, כי במידה ויחולו שינויים בשיעורי המס יחולו הוראות החוק הרלוונטיות במועד המכירה.
3. נקבע כי אין בהחלטת המיסוי לאשר כי פירוק החברה יהא פטור ממס לפי סעיף 71 לחוק, נושא זה יבחן במשרד האזורי לאחר הצהרה על הפירוק.
4. נקבע כי החלטת המיסוי כפופה לכך שבגין העברת 3/4 מהמקרקעין מ- מ' לחברה כאמור לעיל, לא חוייב ולא שולם מס שבח לפי חוק מס שבח מקרקעין, התש"ט-1949.
5. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.