

החלטת מיסוי 57/08

תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: הכנסות מראש בגין דמי שכירות - החלטת מיסוי בהסכם

העובדות:

1. החברות א ו ב' העולמיות הסכימו על הקמתה של חברה חדשה שתשלב את הידע של חברה א' ושל חברה ב'.
2. לחברה א' יש חברה בת הפועלת בישראל (להלן: "חברה ג") עליה חל חוק עידוד השקעות הון.
3. לשם כך הוקמה בישראל חברה חדשה (להלן: "החברה החדשה") אליה צפויים לעבור בקרוב הפעילות והנכסים היצרניים הכרוכים בקו הייצור הספציפי המצויים כיום בחברה ג'.
4. חברה א', חברה ב' וקרן הון סיכון פרטית יהיו בעלי המניות בחברה החדשה.
5. נכסי המקרקעין של חברה ג' יושכרו לחברה החדשה לתקופה של 15 שנה עם אופציה ל-9 שנים נוספות.
6. תמורת השכירות תתקבל מראש במלואה במעמד חתימת ההסכם בין הצדדים.
7. בגין נכסי המקרקעין האמורים, צפויים ניכויים שונים, לרבות פחת. עם זאת, ניכויים אלה צפויים להיפרס על פני שנים ולאורך שנות השכירות.
8. ההכנסה מראש משכירות, אינה אינטגרלית לפעילותה המאושרת של החברה.

פרטי הבקשה:

יצירת מתאם כלכלי ומיסויי לאור העובדה שהכנסות מראש ימוסו בשיעורי מס רגילים בעוד שהניכויים העתידיים ינוכו גם מהכנסה מאושרת.

החלטת המיסוי ותנאיה:

1. הכנסות השכירות שיתקבלו מראש יחשבו כהכנסה במועד קבלתם, ויחולו הוראות סעיף 8ב' לפקודת מס הכנסה על הכנסות אלו.
2. הוצאות שיוצאו בשנות המס העוקבות בגין ייצורה של הכנסת השכירות מראש, יותרו בניכוי תחילה כנגד הכנסה החייבת בשיעורי מס רגילים והיתרה כנגד הכנסה מאושרת בכל שנת מס. יודגש כי, מנגנון ייחוס ההוצאות האמור יחול בכל שנה שוטפת ולא יועברו הוצאות שניתן לנכות כנגד הכנסה מאושרת בשנה שוטפת.
3. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.