



החלטת מיסוי: 7169/18

תחום החלטת מיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: רכישת מניות באיגוד מקרקעין ע"י קרן ריט - החלטת מיסוי בהסכם

העובדות

1. חב' x (להלן: "הקרן") הינה קרן להשקעות במקרקעין (קרן ריט) כהגדרתה בסעיף 3א64 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה").
2. בכוונת הקרן לרכוש את מניותיו של איגוד מקרקעין כהגדרתו בסעיף 64א7ג(א) לפקודה, באופן שיקנה לה 100% מהזכויות באיגוד המקרקעין. הרכישה עתידה להתבצע באופן ישיר מבעלי המניות של איגוד המקרקעין, ולא בדרך של הקצאת מניות.
3. כל נכסיו של איגוד המקרקעין הם זכויות במקרקעין המהווים קרקע שניתן לבנות עליה על פי תכנית דירות מגורים (להלן: "המקרקעין").
4. המקרקעין עומדים בחלופה הרביעית להגדרת "מקרקעין לצרכי דיור להשכרה" הקבועה בסעיף 2א64 לפקודה.

הבקשה

לאשר כי בגין רכישת המניות באיגוד המקרקעין על ידי הקרן, יחול סעיף 7א64 לפקודה הקובע מס רכישה מופחת (0.5%) על רכישת מקרקעין לצורכי דיור להשכרה.

החלטת המיסוי ותנאיה

1. סעיף 7א64ג(ג) לפקודה מייצר השקפה מלאה בין הקרן והאיגוד בנוגע להכנסות האיגוד, להתחייבויותיו ולנכסיו האיגוד (בניגוד לחברה משפחתית ו/או חברת בית).
2. לאור האמור, מס הרכישה המוטב הקבוע בסעיף 7א64 לפקודה החל על רכישת מקרקעין לצרכי דיור להשכרה יחול גם על רכישת מניות באיגוד מקרקעין שבבעלותו מקרקעין לצרכי דיור להשכרה, על ידי הקרן.
3. יובהר כי מס הרכישה כאמור, יחול על שווי המקרקעין לצרכי דיור להשכרה שבידי איגוד המקרקעין ולא על שווי מניות האיגוד.
4. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.