

החלטת מיסוי: 1009/18

תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: הקמת חניון ציבורי לרשות מקומית במסגרת עסקת B.O.T – החלטת מיסוי בהסכם

1. העובדות

- 1.1 רשות מקומית הינה הבעלים של זכויות מקרקעין בתחום שיפוטה (להלן: "המקרקעין"). בבעלותה המלאה של הרשות המקומית חברה לפיתוח כלכלי שהינה תאגיד עירוני שהוסדר על פי נהלי משרד הפנים (להלן: "החברה").
- 1.2 הרשות המקומית, באמצעות החברה, עתידה להקים על המקרקעין קמפוס בתי ספר לאומנויות, לרבות שטח מסחרי, שטח ציבורי פתוח (להלן: "הבינוי העילי") וחניון ציבורי תת קרקעי (להלן: "החניון הציבורי") אשר עתיד לשרת את ציבור משתמשי הבינוי העילי ואת ציבור תושבי העיר.
- 1.3 החברה פרסמה מכרז להתקשרות עם יזם להקמה, תפעול ותחזוקה של החניון הציבורי לתקופה קצובה. בשל פערי תמחור משמעותיים בין המציעים ובין הרשות המקומית, המכרז לא יצא לפועל.
- 1.4 לנוכח כישלון המכרז ולצורך הקמת החניון הציבורי, הוחלט כי החברה תקים את החניון הציבורי. עם השלמת הקמתו של החניון הציבורי, יועבר החניון הציבורי לחזקתה של החברה לצורך הפעלתו. לאחר הקמת הבינוי העילי, תועבר החזקה של הבינוי העילי לרשות המקומית.
- 1.5 מימונו של החניון הציבורי יבוצע באמצעות תקציבים של הרשות המקומית, הממשלה ונטילת הלוואה בנקאית על ידי החברה.
- 1.6 החברה תהא אחראית על ביצוע הקמת החניון הציבורי, לרבות ניסוח מסמכי מכרז הקמה, ניסוח ההסכם עם הקבלן, ניהול המו"מ עם הקבלן, קביעת לוחות זמנים, אישור מפרטים וכל הקשור לליווי החניון הציבורי והקמתו.
- 1.7 לאחר השלמת העבודות ולאחר קבלת אישור על השלמת כל העבודות ממנהל הקמת החניון הציבורי ומהמבקר ההנדסי של הרשות המקומית, יינתן מכתב השלמה מהרשות המקומית לחברה. רק לאחר קבלת מכתב השלמה וטופס 4 תוכל החברה להתחיל בהפעלת החניון הציבורי (התקופה שעד למסירת החניון הציבורי תכונה להלן: "תקופת ההקמה").
- 1.8 הרשות המקומית תפקח על התקציב שהחברה מייעדת לטובת הקמת החניון הציבורי, כמפורט להלן:
 - 1.8.1 בקר מטעם הרשות המקומית יבדוק כל תשלום והוצאה של החברה לטובת הקמת החניון.

- 1.8.2 אחת לרבעון, הבקר יבצע מעקב תקציבי של הפרויקט ויבדוק אם נוצרו חריגות תקציביות.
- 1.8.3 תוצאות הבדיקה והמעקב של הבקר ידווחו לאגף מבני ציבור ברשות המקומית.
- 1.9 ככל שישנן חריגות תקציביות ואחרות, אלה ידונו בוועדת ההיגוי של הפרויקט, אשר כוללת נציגים של החברה ושל הרשות המקומית.
- 1.10 בתמורה למתן שירותי הקמת החניון הציבורי על ידי החברה, החניון הציבורי יתופעל על ידי החברה למשך תקופה של 24 שנים ו-11 חודשים מתום תקופת ההקמה (להלן: **"תקופת ההפעלה"**).
- 1.11 הפעלת החניון הציבורי תיעשה בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לנהלי הרשות המקומית להפעלת חניונים ציבוריים, כדלקמן:
- 1.11.1 תינתן הנחה לתושבי העיר בעת כניסתם לחניון הציבורי, כאשר התעריף שייגבה יהיה מוגבל בהתאם לנהלי הרשות המקומית להפעלת חניונים ציבוריים.
- 1.11.2 החברה תאפשר כניסה ללא תשלום לבעלי תו חניה אזורי בשעות הלילה בהתאם לתנאים שסוכמו עם הרשות המקומית.
- 1.11.3 יינתן תעריף מוזל לסטודנטים ולאנשי הסגל של הקמפוס שיוקם.
- 1.12 במהלך תקופת ההפעלה, כל שינוי של החברה בחניון הציבורי המצריך שינוי תב"ע ו/או הוצאות היתר בנייה חדש, יובא לאישור הרשות המקומית.
- 1.13 החברה תכין ותגיש לרשות המקומית נספחי תפעול ואחזקה אשר יוכנו על ידי הקבלן/יועץ ייעודי ובו יפורטו הפעולות והשיטות הנדרשות לאחזקה והפעלה תקינה של החניון ומערכותיו; החברה תפעל במהלך תקופת ההפעלה על פיהם.
- 1.14 בתום תקופת ההפעלה תמסור החברה את החניון הציבורי לרשות המקומית במצבו AS-IS במצב תקין וראוי לשימוש ומתוחזק ברמת נאותה, בכפוף לבלאי סביר, אשר נוצר חרף תחזוקת החניון, ללא תמורה.
- 1.15 החניון יימסר לרשות המקומית לאחר פינוי כל המחזיקים והציוד.
- 1.16 החניון יימסר לרשות המקומית כשהוא כולל כל שיפוץ, שיפור, תוספת, שינוי, תיקון או מתקן, המחוברים למתחם באופן קבע וזאת ללא כל תשלום תמורה נוספת לחברה. פריטים אלו יהיו לרכוש הרשות המקומית, והכל אף אם אלה הותקנו ו/או הוספו בבניין על ידי החברה ו/או מי מטעמה. למען הסר ספק מובהר בזאת כי האמור לעיל יחול גם על כל שינוי שיתבצע (ככל שיתבצע), על ידי החברה בשטחים הסמוכים ו/או הצמודים לחניון הציבורי.
- 1.17 כל חפץ ו/או ציוד ו/או אביזרים, המחוברים דרך קבע, אף אם אינם רכוש הרשות המקומית, ואשר נותרו בחניון הציבורי לאחר פינוי על ידי החברה, יהפכו לרכוש הרשות המקומית עם הפינוי והחברה מוותרת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגינם.

2. פרטי הבקשה

לקבוע כי העמדת המקרקעין, אשר בבעלות הרשות המקומית, לחברה, לצורך הקמת והפעלת החניון הציבורי, לא תיחשב כמכירת "זכות במקרקעין" כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "**חוק מיסוי מקרקעין**") ולא תחויב במס שבח ובמס רכישה, ככל שמשך התקופה בה מועמדים המקרקעין לצורך הקמת והפעלת החניון הציבורי, בנטרול תקופת ההקמה, לא יעלה על 24 שנים ו-11 חודשים.

3. החלטת המיסוי ותנאיה

- 3.1 במסגרת ההתקשרות בין הרשות המקומית ובין החברה להקמת החניון הציבורי במסגרת עסקת ה-B.O.T, החברה מקימה תשתית לרשות המקומית ולטובת ציבור תושבי הרשות המקומית וציבור משתמשי הבינוי העילי.
- 3.2 הרשות המקומית מפקחת, עוקבת ומדווחת באופן שוטף על התקדמות החברה בהקמת החניון הציבורי. בנוסף, החניון הציבורי יופעל בכפוף לנהלי הרשות המקומית להפעלת חניונים ציבוריים כמפורט בחלק העובדתי לעיל.
- 3.3 עלות הקמתו של החניון הציבורי ממומן, בין היתר, מתקציבי הרשות המקומית והממשלה.
- 3.4 הואיל והחברה מקימה את החניון הציבורי עבור הרשות המקומית, אשר עתיד לשרת את הציבור אותו הרשות המקומית משרתת ואת ציבור משתמשי הבינוי העילי ולנוכח מעורבותה של הרשות המקומית הן בשלב מימונו, הן בשלב הקמתו והן בשלב הפעלתו כאמור לעיל, הרי שהקמתו של החניון הציבורי היא לצרכיה ולשימושה של הרשות המקומית.
- 3.5 לפיכך, יש לנטרל את תקופת ההקמה מתקופת ההתקשרות הכוללת בין החברה ובין הרשות המקומית.
- 3.6 ככל שמשך התקופה בה מועמדים המקרקעין לחברה לצורך הקמת והפעלת החניון הציבורי, בנטרול תקופת ההקמה, לא יעלה על 24 שנים ו-11 חודשים, אזי הוא לא יהווה "זכות במקרקעין" כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין.
- 3.7 במסגרת החלטת המיסוי נקבעו תנאים נוספים.

החלטת מיסוי זו משנה את המדיניות כפי שבאה לידי ביטוי

בהחלטת מיסוי 4457/11.