

החלטת מיסוי 128/06

תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: פירוק לפי סעיף 71 אגב העברת חוב לבעמ"נ והחשבת הלוואות בעלים כמחיר מקורי לצורך סעיף 71א - החלטת מיסוי בהסכם

העובדות:

1. חברת X (להלן: "החברה") הינה חברה פרטית שהוקמה בחודש מרץ 2004. החברה מוחזקת כיום על ידי שלושה בעלי מניות יחידים בחלקים שונים (להלן: "בעלי המניות").
2. כל נכסיה ופעילותה של החברה מיום הקמתה, הינה החזקת מקרקעין (להלן: "המקרקעין"), אשר נרכשו על ידי החברה בסוף חודש מרץ 2004.
3. רכישת המקרקעין בחברה בוצעה כנגד הלוואות אשר נתקבלו מבעלי מניותיה לפני ובמהלך ביצוע התשלומים בגין רכישת המקרקעין. ההלוואות שהועמדו לטובת החברה הן הלוואות צמודות מדד וללא ריבית (להלן: "הלוואות הבעלים"). יחס ההלוואות, שניתנו לחברה על ידי בעלי המניות, זהה לשיעור ההחזקה במניות של כל אחד מבעלי המניות.
4. למעט רכישת המקרקעין וההחזקה בהם, לא היו בחברה נכסים אחרים ו/או פעילות אחרת.
5. בדיווח שהועבר על רכישת המקרקעין למשרדי מסמ"ק נרשם בטעות כי המקרקעין יהיו "מלאי עסקי" לצורכי מס הכנסה. יצוין כי בדוחותיה הכספיים של החברה רשומים המקרקעין כרכוש קבוע, כמו כן, בעלי המניות אינם קבלנים ולא היתה בכוונתם ו/או בכוונת החברה לבנות על המקרקעין מלאי דירות או נכסים אחרים כיוצא בזה.

פרטי הבקשה:

1. העברת חובות החברה לבעלי המניות אגב הליך הפירוק, לא תשלול את קבלת הפטור לפי סעיף 71א(א) לחוק.
2. לצורך סעיף 71א לחוק, הלוואות הבעלים תחשב כחלק מהמחיר המקורי של המניות.
3. שיעור המס החל על בעלי המניות בשל השבח הריאלי במכירת המקרקעין (לאחר הפירוק) הוא 25%.

החלטת המיסוי ותנאיה:

1. הפטור לפי סעיף 71א(א) לחוק על כל תנאיו, יחול בגין העברת המקרקעין לבעלי המניות, לצד העברת חובותיה לבעלי המניות אגב פירוקה, בהתקיים התנאים המצטברים להלן:
 - 1.1 במועד ההחלטה על פירוק אין לחברה נכסים נוספים כמשמעותם בתקנות מס הכנסה (קביעת נכס), התשס"ד – 2004, למעט הזכות במקרקעין שתועבר בהתאם להוראות סעיף 71 לחוק.
 - 1.2 ייחוס חובות החברה לבעלי המניות יהיה בהתאם לשיעור החזקתם בהון מניות החברה ערב הפירוק.
 - 1.3 בעבר לא היתה פעולה באיגוד, לרבות הקצאה, שלא דווחה למנהל מיסוי מקרקעין.
 - 1.4 ההליך האמור יבוצע על ידי מפרק החברה או עו"ד מטעמה.
 - 1.5 שווי המכירה לעניין מס רכישה יקבע בהתאם להוראות סעיף 17 לחוק.

2. במשולב עם האמור בסעיף 1 דלעיל, ואך ורק לצורך חישוב הרווח הנוסף בהתאם להוראות סעיף 71א לחוק, תיווסף הלוואת הבעלים בערכה הנומינלי למחיר המקורי של המניות. בכל מקרה לא יוכר לחברה רווח נוסף שלילי.
3. הסדר המס בעת מכירת הזכויות במקרקעין, שהתקבלו בפירוק, לצד ג':
 - 3.1 לצורך חישוב השבח יקבע שווי הרכישה בהתאם להוראות סעיף 31 לחוק.
 - 3.2 למען הסר ספק יובהר כי חובות החברה אשר הועברו לבעלי המניות אגב הפירוק לא יהוו חלק משווי הרכישה ולא יותרו בניכוי.
4. הפירוק יקים חבות במס רכישה בהתאם להוראות החוק.
5. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.