



החטיבה המקצועית

החלטת מיסוי: 1861/10 **תחום החלטת מיסוי: מיסוי מקרקעין**

הנושא: הקצאת מניות באיגוד מקרקעין – החלטת מיסוי בהסכם

העובדות

1. חברת מ' (להלן: "החברה"), הינה איגוד מקרקעין (להלן: "המקרקעין").
2. לצורך קידום הבניה על מקרקעי החברה, הקצתה החברה 50% ממניותיה לחברה א' הפעילה בתחום הבניה למגורים (להלן: "המשקיעה") כנגד הזרמת כספים לחברה, בתנאים כפי שיפורטו להלן, וזאת בסכום המשקף 50% משווי החברה לאחר הזרמת הכספים.
3. על פי ההסכם, בכוונת הצדדים לקבוע כי הכספים שהוזרמו לחברה ע"י המשקיעה יהיו בחלקם כנגד הקצאת 1,000 מניות רגילות בנות 1 ש"א ובגובה ערך הנקוב בלבד (להלן: "הקצאת המניות") ויתרתם כנגד שטר הון (הלוואה ללא הצמדה וללא ריבית) (להלן: "שטר ההון"). כאשר סך כל הכספים שהוזרמו (כספי ההקצאה בצירוף כספי ההלוואה) משקפים שווי של 50% משווי החברה. כספים אלו שימשו להחזר מלוא הלוואות בעלי המניות הקודמים וחלק מהלוואות מבנקים.
4. לאחר ההקצאה המשקיעה תהא בעלת 50% מהון המניות של החברה.
5. להלן המנגנון לפירעון שטר ההון ולחלוקת הדיבידנדים לבעלי המניות בחברה:
 - א. דיבידנד עד לסכום מצטבר של 100% מגובה שטר ההון אשר הונפק למשקיעה, ישולם אך ורק לבעלי המניות המקוריים בחברה (להלן: "דיבידנד מיוחד").
 - ב. עם כל חלוקת דיבידנד מיוחד לבעלי המניות המקוריים יהיה פירעון שטר הון למשקיע באותו סכום.
 - ג. יובהר כי עד לפירעון מלוא שטר ההון לא יכללו המניות שהוקצו למשקיעה, זכויות לקבלת דיבידנד.
 - ד. עם גמר פירעון שטר ההון למשקיעה, תחולק יתרת הרווחים בחברה כדיבידנד רגיל לבעלי המניות כ"א כדי שיעור החזקותיו בחברה באותה עת.
 - ה. הואיל וניתן לפרוע את שטר ההון אך ורק אם ניתן באותו מועד לחלק דיבידנד באותו סכום, היה ויתרת הרווחים המצטברת בסוף הפרויקט תהיה נמוכה מהסכום הדרוש להחזר שטר ההון, תרשם יתרת שטר ההון כפרמיה והחברה תפורק. יודגש כי, בכל מקרה לא יומר שטר ההון למניות באופן שישנה את שיעור ההחזקה.



החטיבה המקצועית

הבקשה :

10. פעולת הקצאת המניות ופעולת הנפקת שטר ההון, כפי שפורטו לעיל, אינן מהוות "פעולה באיגוד", כהגדרתה בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) התשכ"ג-1963.

החלטת המיסוי ותנאיה :

11. בנסיבות המתוארות לפיהן השקעת הכספים ע"י המשקיעה בחברה משקפת 50% משווי החברה, הכספים שהוזרמו לא משולמים במישרין או בעקיפין למי מבעלי המניות בחברה ובנסיבות בהן פירעון שטר ההון הינו בתנאים וכמפורט בסעיף 9 לעיל, (ובניהם גם כי, המשקיעה זכאית להחזר שטר ההון רק במקביל לחלוקת דיבידנדים לבעלי המניות האחרים) כי אז לא תיחשב פעולת הקצאת המניות כפעולה באיגוד מקרקעין, ותיחשב כ"הקצאה" כהגדרתה בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) התשכ"ג-1963, ולפיכך לא תקום חבות במס.

12. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו תנאים נוספים.