

החלטת מיסוי 38/07

תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: הוצאת בית מלון מהגדרת איגוד מקרקעין - החלטת מיסוי בהסכם

העובדות:

1. חברת מ' (להלן: "החברה"), הינה הבעלים של מקרקעין הכוללים 3 חלקות; 1,2,3 (להלן: "המקרקעין"), וכן של ציוד להפעלת בית מלון.
2. על חלקה 1 מצוי בית מלון פעיל הכולל כ- 100 חדרים.
3. על חלקה 2 בנוי בניין מגורים בן 2 קומות הכולל 5 יחידות דיור, ארבע מהן ריקות ואחת מהן משמשת כחנות המושכרת בדמי שכירות חודשיים בסך של 3,500 ₪.
4. על חלקה 3 בנוי מבנה חד קומתי ישן העומד ריק.
5. מאז תחילת שנות ה-70 ועד לשנת 1997 החברה הפעילה וניהלה את בית המלון.
6. בשנת 1998 נחתם הסכם בין החברה לבין חברת נ' (להלן: "חברת הניהול") להשכרת המלון לשם החזקת וניהול בית המלון והעסקים הנלווים לו לתקופה של 9 שנים ו-11 חודשים, והכל בתמורה לתשלום דמי שכירות שנתיים בסך של \$750,000 ארה"ב.
7. בהתאם להסכם השכירות הושכר בית המלון על מכלול, המתקנים והציוד שבו. השוכרת, חברת הניהול קיבלה לשימושה את כל המלאי והציוד המתכלה ובהתאם, דמי השכירות נחשבו גם כתשלום עבור שימוש במלאי ובציוד זה.
- כמו כן נקבע בהסכם, שבתום תקופת השכירות או עם הפסקתה יעביר השוכר למשכירה את כל המלאי והציוד המתכלה, שיהיה מצוי באותה עת במלון.
8. בנוסף, הוסכם כי השקעות שידרשו במושכר בעתיד ובכלל זה במתקנים ובציוד, כדי להפעיל את מלון ברמה ובמתכונת הקיימת ביום ההשכרה יבוצעו על ידי המשכירה ועל חשבונה ואכן, המשכירה ביצעה השקעות לאורך תקופת השכירות. כמו כן נקבע, כי בתום תקופת השכירות או עם ביטולו של הסכם זה, מכל סיבה שהיא, יפנה השוכר את המושכר והוא יימסר למשכיר כשהוא כולל כל שיפור, תוספת, שינוי או מתקן המחוברים למושכר באופן קבוע אף אם הותקנו על ידי השוכר ועל חשבונם.
- זאת ועוד, נקבע כי יימסר למשכיר כל מה שאינו בגדר חיבור של קבע אולם נכלל במסגרת הציוד המתכלה והריהוט הבסיסי שהושכרו לפי הסכם זה, לרבות הציוד והמלאי המתכלה.
9. בהתאם לטופס יא והדוחות הכספיים לשנת 2005 עולה, כי לאורך השנים, רכשה החברה ציוד ומחשבים לבית המלון. מרבית עלות הציוד הנ"ל הופחתה כולה לאורך השנים.
10. השוכר ביצע על חשבונם השקעות שכללו שיפוץ וחידוש כללי של שתי הקומות העליונות, וכן השקעה בציוד. הקומות האחרות, בהן לא בוצע שיפוץ כללי ויסודי, מתופעלות, בין היתר, בעזרת הציוד והריהוט המלונאי המקורי של החברה. ציוד וריהוט זה על אף היותו מיושן הוא מהותי להפעלת המלון במתכונתו הנוכחית.

11. לאחר שנת 2003 ובעיקר בשנים 2004-2006 ביצעה חברת הניהול השקעות נרחבות בכל בית המלון ובין השאר ביצעה שיפוץ כללי של שתי קומות במלון. בשל העובדה שהחברה לא עמדה בהתחייבויותיה לשאת בחלק מההשקעות הללו, כמתחייב מחוזה השכירות, קיזזה חברת הניהול את סכומי השקעותיה אלה כנגד דמי השכירות שאמורה הייתה לשלם, כפי שהתחייבה עליהם בהסכם. יצוין, כי השקעות חברת הניהול נרשמו בספרי חברת הניהול כרכוש קבוע (שיפורים במושכר) ונדרש בשלהן פחת.
12. שווי בית המלון, כולל הציוד שבבעלות החברה, מהווה, לכל הפחות, כ-75% משווי כלל נכסי החברה וזאת בהתחשב בתוכניות הבנייה העתידיות האפשריות על המקרקעין.

פרטי הבקשה:

החברה אינה איגוד מקרקעין כהגדרתו בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן: "החוק").

החלטת המיסוי ותנאיה:

1. מאחר והנכס העיקרי של החברה הינו בית המלון, על מרבית ציודו העיקרי, המשמש לפעילותו השוטפת, והואיל ושווי נכס עיקרי זה מהווה לכל הפחות כ-75% משווי כלל נכסי החברה, והואיל והציוד משמש את החברה לייצור הכנסה, שאיננה טפלה למטרות העיקריות של האיגוד, החברה אינה איגוד מקרקעין כהגדרתו בסעיף 1 לחוק.
2. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.