



החטיבה המקצועית

החלטת מיסוי : 4253/11

תחום החלטת המיסוי : מיסוי מקרקעין

הנושא : הגדרת איגוד מקרקעין – החלטת מיסוי בהסכם

העובדות :

1. חברת X (להלן: "החברה") הינה חברה בעלת סיווג קבלני (ג'-1) עוסקת מזה שנים בביצוע עבודות בנייה ושיפוצים, החלפת חלונות בבניינים, עבודות פיתוח, החלפת אלמנטים פגומים, עבודות שיפוץ חזיתות, שיפוצי דירות בשכונות טעונות שיקום בדרום הארץ, חיזוק מבנים, איטום מבנים מפני מפגעי רעש, עבודות בטון וכיוצא באלו.

2. כמו כן החברה עוסקת במתן שירותי ייעוץ (בתחום החשמל המקצועי ובתחום הנדל"ן) ובשירותי ניהול – בין השאר אחראית החברה על הניהול, התפעול והאחזקה של פארק תעשייה (שכמחצית ממנו בבעלות החברה), בו היא משמשת כחברה משכנת ומבצעת את גביית הארנונה עבור העירייה. החברה מנהלת גם את מרבית (כ- 85%) מהיחידות בפארק שאינן בבעלותה.

3. לצורך פעילות החברה בתחום הבנייה השיפוצים והאלומיניום החברה מחזיקה הנהלה מקצועית בדמות מנהל פרויקטים. בפרויקטים אותם מבצעת החברה, היא אחראית על כל המכלול של ניהול הפרויקט ובכלל זה:

3.1 שלב טרום הפרויקט: ניתוח המכרז, הכנת פרופורמה פיננסית / תזרימית לפרויקט, הכנת כתב כמויות, בדיקת מחירים מול ספקים או קבלני משנה לשם תמחור המכרז.

3.2 לאחר זכייה במכרז: התקשרות עם קבלני משנה ו / או ספקים.

3.3 ביצוע הבנייה: פיקוח על ביצוע העבודה בשטח לפי ההתקשרות במכרז לרבות, פיקוח על עמידה בלוחות הזמנים, פיקוח על טיב העבודה וכו'.

3.4 לאחר תום הפרויקט: מתן בדק ואחריות ביצוע לפי הקבוע במכרז.

סוג העבודה הנ"ל דורש אנשי מקצוע בתחום הפיננסי / מימוני, בתחום המקצועי הנדסי וכן בתחום ביצוע פיקוח בשטח. לשם ביצוע העבודה, החברה בד"כ מתקשרת עם קבלני משנה מגוונים, כל קבלן בתחומי. במסגרת ההסכם הקבלן עושה שימוש בציוד שבבעלותו על מנת לבצע את הפרויקט. הפעילות הנ"ל אינה יוצרת נכסים מוחשיים במאזן החברה, וכמו כן אין במאזן החברה נכסים מוחשיים שבאמצעותם החברה פועלת בתחום זה.

4. בנוסף לאמור לעיל, החברה מפיקה הכנסות מהשכרת חלקה בפארק התעשייה. המקרקעין מוצגים במאזן החברה כנדל"ן להשקעה. ע"פ הערכת שווי שנעשתה עבור החברה ע"י שמאי מקרקעין במהלך 2010 שווי חלקה של החברה בפארק התעשייה הינו כ- 21,000,000 ₪.

5. מעבר לאמור לעיל על פי מאזן החברה ליום 31.12.09 יש בחברה בנוסף:

- רכוש שוטף – מזומנים, פקדונות, לקוחות וחייבים בסך של כ- 1.4 מיליון ₪.
- יתרות צדדים קשורים בסך של כ- 8.6 מיליון ₪.
- השקעה בחברה בחו"ל בסך של כ- 1 מיליון ₪.
- רכוש קבוע- כלי רכב, ריהוט וציוד וכד' בסך של כ- 1.3 מיליון ₪.

6. הערכת שווי פעילות החברה בתחום הפרויקטים (שיפוצים, בנייה, החלפת אלומניום) וניהול וייעוץ על בסיס היוון זרמי המזומנים הינו על פי עמדת החברה כ- 20 מיליון ₪, ואילו לעמדת רשות המיסים הינו לפחות כ- 4.6 מיליון ₪ (על פי מכפיל שונה לרווח תפעולי ממוצע לאחר מס ולאחר הפחתת התחייבות לעובדים) הערכה מינימלית זו מתבססת על בחינת תזרימי המזומנים הנובעים מהפעילות הנ"ל וניתוח התוצאות העסקיות על פני השנים 2008 - 2009, על פי דוחות מבוקרים וביצוע התאמות ייחוס ההוצאות לפעילות הנ"ל (בשונה מהדו"ח בהתאם לנתונים הכספיים שהתקבלו ממערכת הנה"ח) וכן על נתונים כספיים ממערכת הנה"ח לשנת 2010.

הבקשה :

החברה לא תסווג כ"איגוד מקרקעין" כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 (להלן: "**החוק**"), לאור העובדה כי לחברה פעילות עסקית שאינה קשורה לנדל"ן המניב שבבעלותה ששוויה עולה על 10% משווי כלל נכסי החברה. כל עוד לא תשתנינה הנסיבות המתוארות לעיל באופן מהותי.

החלטת המיסוי ותנאיה :

1. על סמך הנתונים שהוצגו והוצהרו על ידי החברה כמפורט לעיל בחלק העובדתי עולה כי שווי הפעילות העסקית של החברה בניהול וביצוע פרויקטים ביחס לשווי כלל הנכסים של החברה עולה על 10% ועומד על כ- 17%, ולפיכך החברה אינה איגוד מקרקעין.

2. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.