

החלטת מיסוי 53/08

תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: קיזוז הפסדים לפי סעיף 28(ב) כנגד מכירת מניות באיגוד מקרקעין -

החלטת מיסוי שלא בהסכם

העובדות:

1. חברה א' עוסקת בייזום, בניה ושיווק יחידות דיור, ובניהול פרויקטים לבניה בישראל המבוצעים על ידי ועל ידי חברות המוחזקות על ידיה.
2. חברה א' מחזיקה ב 100% ממניות חברה ב'.
3. חברה ב' הקימה יחד עם חברת אחרת שותפות רשומה (להלן: "השותפות"). השותפות הקימה מבנה אשר הושכר כולו לתקופה של 15 שנה.
4. בהתאם לדרישת השוכר, הוקמה חברה ג' השותפה בשותפות ללא זכות ברווחים. חברה ג מבצעת את ניהול הבניין בכל המובנים – אחזקה, תחזוקה, טיפול בתחלופת דיירים, גביה מדיירים וכו'. תמורת שירותיה מקבלת שחברה ג' דמי ניהול חודשיים.
5. במהלך כל השנים מאז הוקמה חברה ב', הכנסותיה של חברה א' מורכבות מדמי ניהול המשולמים על ידי חברות שבשליטתה.
6. כל החברות שבשליטת חברה א' מחזיקות נדל"ן מניב.

פרטי הבקשה:

הפסדי חברה א' לרבות הפסדים מועברים משנים קודמות יהיו מותרים בקיזוז כנגד השבח שייווצר ממכירת המניות של חברה ב', מכירה אשר מהווה "פעולה באיגוד" לפי חוק מיסוי מקרקעין.

החלטת המיסוי ותנאיה:

1. מכירת חברה ב' מהווה "פעולה באיגוד" ולכן חייבת במס לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין.
2. הפסדיה השוטפים של חברה א' מעסק או משלח יד יותרו בקיזוז כנגד כל מקור הכנסה, לרבות שבח.
3. הרווח הנוצר ממכירת חברה ב' לא יחשב "רווח הון בעסק" כהגדרתו בסעיף 28(ב) לפקודת מס הכנסה, ועל כן ההפסדים המועברים של חברה א' אשר נבעו מעסק או משלח יד אינם ניתנים לקיזוז כנגד השבח הנוצר ממכירת מניות חברה ב'.
4. לעומת זאת, הפסדים - אם קיימים כאלו – בחברה ב', אשר נבעו מבניין מסוים שהשכירה, יותרו בקיזוז בחברה ב' בלבד, כנגד רווחים מאותו בניין, כולל שבח, על פי הוראות סעיף 28(ח) לפקודת מס הכנסה.