



החטיבה המקצועית

החלטת מיסוי: 8369/15

תחום החלטת מיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: הקמת קרן להשקעות במקרקעין "ריט"

1. העובדות:

- 1.1 שני יזמים פועלים להקמת קרן להשקעות במקרקעין (להלן: "הריט") כמשמעותה בפרק שני 1 לחלק ד' לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה").
- 1.2 הקמת הקרן תעשה במספר שלבים:
- 1.3 שלב ההתארגנות - שלב טרומי לשלב הפרטי של הקרן. בשלב זה היזמים יקימו חברת ניהול (להלן: "חברת הניהול") אשר תשמש כבסיס התארגנות לגיוס הון מינימאלי לשם השקעה בחברת הקרן שתוקם. הון זה ישמש בסיס לרכישת נכסים בקרן.
- 1.4 השלב הפרטי - היזמים והמשקיעים השונים מתעתדים לחתום על הסכם השקעה שנועד להסדיר את מערכת היחסים בין המשקיעים השונים והתחייבותם להעמדת הכספים לחברת הקרן, לכשתוקם.
- 1.4.1 לאחר שגייסה חברת הניהול התחייבות לסכום מינימאלי ובסמוך לפני רכישת נכס מקרקעין מניב ראשון פוטנציאלי, תקים חברת הניהול חברה אשר בה תרוכז כל פעילות הקרן (להלן: "חברת הקרן").
- 1.4.2 בתמורה לסכום ההשקעה שיתחייב המשקיע להשקיע בחברת הקרן, תקצה חברת הקרן למשקיע במועד הקמת חברת הקרן מניות רגילות ואופציות.
- חברת הקרן תקרא לכסף, על בסיס התחייבות המשקיעים בהסכם ההשקעה, עובר לרכישת הנכסים.
- 1.4.3 חברת הניהול תשקיע כ- 1.5%-1% מסך התחייבויות ההשקעה שבחברת הקרן, כנגד מניות שיוקצו לה בחברת הקרן.
- 1.4.4 לאחר ההשקעה הראשונית, ובכפוף לקבלת אישורים הנדרשים מהמשקיעים בריט, תגייס הקרן משקיעים נוספים בכפוף לזכות המצרנות של המשקיעים המקוריים.
- 1.4.5 מעת הקמתה, תחל חברת הקרן לרכוש נכסי מקרקעין מניבים בישראל כהגדרתם בסעיף 2א64 לפקודה. מנדט ההשקעות של חברת הקרן להשקיע בנכסי נדלן מניבים בתחומי המשרדים, התעשייה, ומסחר (למעט קניונים) בישראל וכל נכס נדל"ן אחר בישראל אשר יאושר בדירקטוריון החברה. חברת הקרן מעוניינת לשמור לעצמה, במסגרת המנדט שניתן לה, את היכולת להשקיע בחניונים בנויים.
- 1.5 השלב הציבורי - בכוונת היזמים והמשקיעים, תוך 12 חודשים ממועד ההתאגדות של חברת הקרן, לרשום את מניותיה למסחר בבורסה בהתאם להוראות הפקודה והמועדים הקבועים בה.



החטיבה המקצועית

2. הבקשה:

- 2.1. לאשר כי קריאה לכסף נוסף בידי חברת הקרן, מעבר להתחייבויות המשקיעים בהסכם ההשקעה (להלן - "קריאה חדשה לכסף") וכנגד הקצאת מניות חדשות בחברת הקרן, לא תחויב במס שבח ו/או במס רכישה, ובלבד שהקצאה כאמור תיעשה אך ורק לאותם המשקיעים הקיימים ערב ההקצאה החדשה, שההקצאה תיעשה בהתאם לשיעור ההשקעה בפועל, ושיעור האחזקה בחברת הקרן לא ישתנה עקב הקריאה החדשה לכסף.
- 2.2. לאשר כי משטר המס החל על קרן להשקעות מקרקעין על פי הפרק שני 1 לפקודה יחול גם בשלב הפרטי של חברת הקרן מיום הקמתה ועד לרישום מניותיה למסחר בבורסה.
- 2.3. לאשר כי השקעה בחניונים בנויים מהווה השקעה במקרקעין מניבים כמשמעותה בסעיף 2א64 לפקודה.

3. הסדר המס:

- 3.1. גיוס כספי השקעה נוספים, מעבר להתחייבות הראשונה שעל פי הסכם ההשקעה כנגד הקצאת מניות בחברת הקרן, מקרב המשקיעים הקיימים בחברת הקרן, באופן ששיעור האחזקות של בעלי המניות בחברת הקרן לאחר ההקצאה החדשה נותר כפי שיעור האחזקות שלהם ערב ההקצאה, אינה אירוע מס לעניין החוק ולא יחול מס רכישה בגין הקצאה זו. בהתאם להוראות סעיף 7א לחוק, בעת מכירת המניות יחולו הוראות חלק ה' לפקודה.
- 3.2. בעת גיוס כספי השקעה נוספים, מעבר להתחייבות הראשונה שעל פי הסכם ההשקעה כנגד הקצאת מניות מקרב משקיעים חדשים, בשלב בו חברת הקרן כבר מחזיקה בזכויות במקרקעין, הינה אירוע מס לעניין החוק שחלה עליו חבות במס רכישה.
- 3.3. "מקרקעין מניבים" כהגדרתם בסעיף 2א64(א) לפקודה הינם מקרקעין שמהשכרתם ומפעילות נלוות להשכרתם הופקה או נצמחה לקרן הכנסה לפי סעיפים 12(1) או 12(6) לפקודה ובלבד שבנויים עליהם מבנים ששטחם הכולל לפחות 70% מהשטח הניתן לבניה. לפיכך, השקעה בחניון הבנוי על מקרקעין בנפרד ממקרקעין מניבים עצמם (לדוגמא – השקעה בחניון הבנוי מתחת לבניין משרדים מבלי להשקיע בבניין המשרדים עצמו) יהווה מקרקעין מניבים לעניין הפרק, בתנאים הבאים:
- 3.3.1. ייעוד המקרקעין עפ"י תכנית הינו חניון.
- 3.3.2. על המקרקעין נבנו 70% מהשטח המותר לבנייה ע"פ התב"ע, בייעוד זה.
- 3.3.3. מהשכרת החניון תפיק הקרן הכנסות לפי סעיפים 12(1) או 12(6) לפקודה.
- 3.4. הקרן לא תהא רשאית להפעיל את החניון בעצמה ולא באמצעות חברת הניהול ולא באמצעות "קרוב" לה, כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה. הקרן תוכל להתקשר עם מפעיל בהסכם להשכרת החניון, בתנאים כאמור, ממנו תוכל להפיק הכנסות שכירות לפי סעיף 12(1) או 12(6) לפקודה.
- 3.5. יודגש בהקשר זה, כי חניון על מגרש פנוי, כמו גם מרוצף, אינו מהווה "מקרקעין מניבים" לעניין הפרק הגם שמהשכרתו יופקו לקרן הכנסות לפי סעיף 12(1) או סעיף 12(6) לפקודה.
- 3.6. **משטר המס שיחול על חברת הקרן** - החל ממועד הקמת חברת הקרן ועד לרישום מניותיה למסחר בבורסה, לצורך חישוב המס, שיעורי המס וקניזוז ההפסדים, תיחשב ההכנסה החייבת של חברת הקרן, שהועברה לבעלי המניות כאמור בסעיף 4א64, 5א64 ו- 6א64 לפקודה החלים על קרן להשקעות במקרקעין, כל זאת עליה הוראת סעיפים 4א64, 5א64 ו- 6א64 לפקודה החלים על קרן להשקעות במקרקעין, כל זאת



החטיבה המקצועית

ובלבד שחברת הקרן עמדה בכל התנאים הקבועים בסעיף 3א64(א) ו- סעיף 3א64(ב), למעט התנאי הקבוע בסעיף 3א64(א)(2). לעניין אישור רואה החשבון הנדרש בהתאם לסעיף 3א64(8) לדוח שתגיש חברת הקרן לפי סעיף 131 לפקודה יצורף אישור רואה חשבון על התקיימות התנאים המנויים בסעיף 3א64 בפסקאות (1) עד (7), למעט תנאי הרישום למסחר, כאמור.

3.7. ככל שלא הונפקה חברת הקרן במועד הקבוע בסעיף 3א64(א)(2) לפקודה, או ככל שלא עמדה חברת הקרן באחד התנאים כאמור בסעיף 3.13 להחלטה זו, יבוטל למפרע משטר המס שנקבע כאמור, ויחולו על הכנסות חברת הקרן הוראות סעיף 126 לפקודה, ועל הכנסות שהועברו לבעלי המניות, יחולו הוראות סעיף 125ב לפקודה מיום התאגדותה. במקרה כאמור, חברת הקרן תגיש דוח מתקן לפקיד השומה מפעלים גדולים בהתאם תוך 30 יום ממועד ההפדה. משטר המס הדו שלבי, כאמור, יחול אף אם נרשמו מניות חברת הקרן למסחר בבורסה (בהתאם לסמכות שניתנה לחברת הקרן כמפורט בפסקה 1.45-1.47 להחלטה זו) אולם לא בתוך המועד דלעיל.

3.8. בנוסף, התקיים אירוע מן האירועים המנויים בסעיף 3א64(3)(ד) או בסעיף 3א64(3)(ד)(4) במועד כלשהו לפני רישום מניות חברת הקרן למסחר בבורסה, יבוטל למפרע משטר המס שנקבע כאמור ויחולו על הכנסות חברת הקרן הוראות סעיף 126 לפקודה, ועל הכנסות שהועברו לבעלי המניות, יחולו הוראות סעיף 125ב לפקודה מיום התאגדותה. במקרה כאמור, חברת הקרן תגיש דוח מתקן לפקיד השומה בהתאם תוך 30 יום ממועד ההפדה.

3.9. על כל חדילה או הפדה של הוראות פרק שני 1 לחלק ד' לפקודה על ידי הריט (חברת הקרן לאחר ההנפקה), יחולו הוראות סעיף 3א64(ד) והוראות סעיף 10א64 לפקודה.

3.10. לעניין החלטת מיסוי זו, מקום בו הפעולה במניות החברה הינה הקצאה, כמשמעותה בסעיף 1 לחוק, תקום חבות במס רכישה ומקום בו הפעולה הנעשית בחברה אינה עונה להגדרת הקצאה תסווג היא כפעולה באיגוד, ותקום חובה במס שבח ובמס רכישה.

3.11. בהחלטת המיסוי נקבעו תנאים ומגבלות נוספים.