



## החטיבה המקצועית

**החלטת מיסוי מספר: 9006/17**

**תחום החלטת מיסוי: חלק ה2 לפקודת מס הכנסה - שינויי מבנה.**

**הנושא:** העברת זכות להסדר זיכיון למתן שירות לשותפות מוגבלת רשומה בהתאם להוראות סעיפים 104ב(א) ו- 103א(א) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה") - החלטת מיסוי בהסכם.

### **העובדות:**

1. חברה א' (להלן: "החברה המעבירה"), הינה חברה ציבורית תושבת ישראל, אשר מניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. החברה המעבירה עוסקת בפעילות מגוונת בתחומי הנדל"ן.
2. שותפות ב' (להלן: "השותפות הקולטת"), הינה שותפות מוגבלת רשומה, אשר הוקמה לצורך שינוי המבנה נשוא החלטת מיסוי זו. לשותפות הקולטת לא הייתה למן הקמתה פעילות כלשהי או נכסים כלשהם.
3. החברה המעבירה זכתה במכרז של המדינה לתכנון, בניה, מימון, תפעול ותחזוקה של מבנה ממשלתי לתקופה הקצרה מ- 25 שנה, הכוללת את תקופת ההקמה (להלן: "הנכס המועבר" או "הפרויקט").
4. לצורך הקמת הפרויקט נדרש היתר בניה אשר נכון למועד מתן החלטת המיסוי טרם נתקבל ומשכך טרם החלה הקמתו בפועל.
5. הקמת הפרויקט צפויה להיות ממומנת, בין היתר, באמצעות נטילת אשראי מתאגידים פיננסיים, אשר טרם התקבל עד מועד מתן החלטת מיסוי זו.
6. הנכס המועבר אינו מהווה זכות במקרקעין כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין (התשכ"ג-1963).
7. עובר לשינוי המבנה, תמכור החברה המעבירה 0.01% מהזכויות בנכס המועבר לחברה פרטית תושבת ישראל (להלן: "חברה ג'"), אשר מלוא הון מניותיה (100%), מוחזק ע"י החברה המעבירה.
8. בכוונת החברה המעבירה וחברה ג' להעביר את הנכס המועבר לשותפות הקולטת, ללא חבות במס, ובתמורה להקצאת זכויות בלבד בשותפות הקולטת (להלן: "הזכויות המוקצות"), וזאת בהתאם להוראות סעיף 104ב(א) לפקודה (להלן: "שינוי המבנה" או "העברת הנכס המועבר").
9. מיד לאחר שינוי המבנה, הזכויות בשותפות הקולטת יוחזקו באופן הבא:
  - 9.1. החברה המעבירה תחזיק ב- 99.99% מהזכויות בשותפות הקולטת ותהייה השותף המוגבל בשותפות זו.



## החטיבה המקצועית

9.2. חברה ג' תחזיק ב- 0.01% מהזכויות בשותפות הקולטת ותהייה השותף הכללי בשותפות זו.

החברה המעבירה וחברה ג' יקראו להלן יחד: "השותפים" או "החברות המעבירות".

10. העברת הנכס המועבר לשותפות הקולטת נועדה לתכלית עסקית וכלכלית ולא לשם הימנעות ממס או הפחתת מס בלתי נאותה. בנוסף, כתנאי להעמדת המימון, נדרשת החברה המעבירה לאגד את הפרויקט תחת ישות משפטית נפרדת, חברה או שותפות רשומה, דבר אשר מאפשר רישום השעבוד הנדרש בהתאם למקובל בעסקאות מסוג זה.

### פרטי הבקשה:

1. לאשר, כי העברת הנכס המועבר מהחברות המעבירות לשותפות הקולטת, לא תחויב במס בהתאם להוראות סעיפים 104ב(א) ו-103א(א) לפקודה.
2. לקבוע את מועד שינוי המבנה.

### הסדר המס ותנאיו:

1. ניתן אישור להעברת הנכס המועבר על ידי החברות המעבירות לשותפות הקולטת, בתמורה להקצאת זכויות בלבד בשותפות הקולטת, וזאת בהתאם להוראות סעיפים 104ב(א) ו-103א(א) לפקודה.
2. נקבע, כי מועד שינוי המבנה יהא מועד העברת הנכס המועבר בפועל.
3. נקבע, כי המחיר המקורי ויום הרכישה של הנכס המועבר בידי השותפות הקולטת, יקבע בהתאם להוראות סעיף 104 לפקודה.
4. נקבע, כי במכירת הזכויות בשותפות הקולטת על ידי החברות המעבירות, יקבע מחירן המקורי ומועד רכישתן בהתאם להוראות סעיף 104 לפקודה, ובנוסף, יחולו ההוראות הבאות:
  - 4.1. בעת מכירת הזכויות בשותפות, יופחת מהתמורה, הן לגבי החברות המעבירות והן לגבי רוכש הזכויות, סכום השווה לסכום הרווחים שהצטברו בשותפות הקולטת וטרם חולקו לשותפים, כחלקן של החברות המעבירות ברווחים אלו במועד המכירה, לעניין זה "רווחים שהצטברו בשותפות הקולטת וטרם חולקו" - רווחים שמקורם בהכנסה החייבת של השותפות הקולטת, בתוספת הכנסות פטורות, ובהפחתת המס החל עליהם, אם שולם על ידי השותפות הקולטת והיא לא חייבה בהם את החברות המעבירות.
  - 4.2. תיווסף לתמורה של מוכר הזכות בשותפות הקולטת, סכום בגובה ההפסדים שיוחסו לו במשך החזקתו בשותפות הקולטת.
  - 4.3. הוראות סעיף 94ב לפקודה לא יחולו בעת מכירת הזכויות בשותפות.



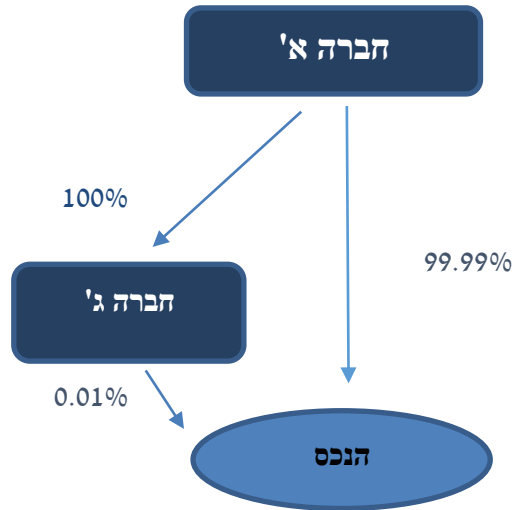
## החטיבה המקצועית

5. נקבע, כי השותפות הקולטת תהא רשאית לחלק לבעלי הזכויות בשותפות הקולטת, ללא חבות במס, רק רווחים שמקורם בהכנסה החייבת של השותפות הקולטת, בתוספת הכנסות פטורות, ובהפחתת המס החל עליהם, אם שולם על ידי השותפות הקולטת והיא לא חייבה בהם את השותפים.
6. **במסגרת החלטת המיסוי נקבעו הוראות ביחס למקרה בו יוקצו זכויות נוספות למשקיע חדש בשותפות הקולטת.**
7. הובהר, כי על הנכס המועבר בידי השותפות הקולטת, יחולו הוראות סעיף 104ב(א)(4) לפקודה.
8. הובהר, כי על הזכויות בשותפות הקולטת שבידי החברות המעבירות יחולו הוראות סעיף 104ב(א)(1) לפקודה, ועל השותפות הקולטת יחולו הוראות סעיף 104ב(א)(2) לפקודה במשך שנתיים ממועד שינוי המבנה.
9. הובהר, כי לעניין ניהול ספרים, על השותפות הקולטת יחולו הוראות סעיף 6 לחוזר מס הכנסה 14/2003 "מיסוי שותפויות".
10. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו הוראות שונות כגון: מתן באור בדוחות הכספיים ובדוחות לצורכי מס של החברות המעבירות ושל השותפות בדבר החלטת המיסוי ותנאיה, אי התרת הוצאות בגין שינוי המבנה, אישור מצגי החברות וכן תנאים ומגבלות נוספות.



## החטיבה המקצועית

מבנה ההחזקות לאחר ביצוע השלב הראשון:



מבנה ההחזקות לאחר ביצוע שינוי המבנה:

