



החטיבה המקצועית

החלטת מיסוי : 2865/13

תחום החלטת המיסוי : מיסוי מקרקעין

הנושא : החשבת יתרת הלוואה לבנק המועברת לבעמ"נ כמחיר מקורי לצורך סעיף 71א-

החלטת מיסוי בהסכם

העובדות :

1. חברת X (להלן: "החברה") הינה חברה פרטית שהוקמה במהלך 2007 והחלה את פעילותה בתחילת 2008. מאז הקמתה ועד היום החברה מוחזקת על ידי שני בעלי מניות יחידים בחלקים שווים (להלן: "בעלי המניות"):
2. כל נכסיה ופעילותה של החברה מיום הקמתה, הינה החזקת מבנה מקרקעין ובו מספר יח"ד המושכרים למגורים (להלן: "המקרקעין"), אשר נרכשו על ידי החברה מיד לאחר הקמתה.
3. רכישת המקרקעין בחברה מומנה בעיקרה כנגד הלוואה מהבנק (משכנתא) (להלן: "ההלוואה מהבנק"). הלוואה לה ערבים אישית וביחס שווה בעלי המניות. ויתרת הרכישה מומנה בהלוואת בעלים שנפרעה במלואה. יתרת ההלוואה מהבנק שטרם נפרעה (קרן + ריבית) הינה Y ש (להלן: "יתרת ההלוואה").
4. למעט רכישת המקרקעין, ההחזקה בהם והשכרתם לא היו בחברה נכסים אחרים ו/או פעילות אחרת.
5. החברה קיבלה בתחילת 2013 החלטה על פירוק והעברת המקרקעין לבעלי המניות בהתאם להוראות סעיף 71 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 (להלן: "החוק") תוך שיתרת ההלוואה למועד הפירוק תועבר לבעלי המניות. בכוונת בעלי המניות למכור לאחר מכן את הדירות בפטור לפי סעיף 6 לחוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים – הוראת שעה), תשע"א – 2011 ו/או פרק חמישי 1 לחוק.

הבקשה :

לקבוע כי לצורך סעיף 71א לחוק יתרת ההלוואה למועד הפירוק מהבנק תחשב כחלק מהמחיר המקורי של המניות, כאשר לבעל המניות לא ייווצר "רווח נוסף שלילי".

החלטת המיסוי ותנאיה:

1. לצורך חישוב הרווח הנוסף בלבד בהתאם להוראות סעיף 71א לחוק תיווסף יתרת ההלוואה לבנק ביום החלטת החברה על העברת המקרקעין אגב הפירוק, למחיר המקורי של המניות, ובלבד והתקבל אישור הבנק כי יתרת ההלוואה ובגובה האמור (Y ש"ח) הומחנה לפרעון על ידי בעלי המניות.
2. אין באישור זה כדי לאשר כי העברת המקרקעין לבעמ"נ אגב פירוק החברה פטור ממס שבח לפי הוראות סעיף 71(א) לחוק. הזכאות לפטור זה כמו גם הפטור במכירת הדירות שנתקבלו אגב הפירוק תבחן במשרד האזורי במסגרת הליך השומה.
3. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.