



החטיבה המקצועית

החלטת מיסוי 4457/11

תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: סירוב לאשר נטרול תקופת הקמה בפרויקט B.O.T – החלטת מיסוי שלא בהסכם

העובדות:

1. רשות מקומית (להלן: "הרשות") מבקשת להקים פרויקט בתחומה (להלן: "הפרויקט"), הפרויקט יבוצע בשלבים ויכלול את בניין משרדי הרשות וכן בניני מסחר, משרדים וחניונים.
2. חברה כלכלית (להלן: "החברה"), שהינה חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה של הרשות המקומית, תבצע בתיאום עם הרשות את עובדות ההקמה של כל הפרויקט באמצעות צדדים שלישיים עם תתקשר החברה (להלן: "תקופת הקמה").
3. עבודות ההקמה של הפרויקט יתבצעו בכפוף לפיקוח צמוד של הרשות באמצעות יחידות פיקוח, בקרות ו/או ביקורות מקצועיות אשר להן שמורה הזכות להיכנס לאתר במהלך כל תקופת ההקמה ככל שידרשו, על מנת לוודא כי עבודות ההקמה מתבצעות על פי התכנון והנחיות הגורמים המוסמכים ברשות.
4. עם גמר ביצוע עבודות ההקמה, כשהן מוכנות למסירה לידי הרשות ולרבות לאחר קבלת טופס 4, תזמין החברה את מהנדס הרשות (או מי מטעמו) לצורך בדיקת עבודות ההקמה. אישור בכתב מאת מהנדס הרשות ייחשב ראייה לסיום ביצוע עבודות ההקמה.
5. לאחר תום תקופת ההקמה, תקבל הרשות לשימושה את בניין משרדי הרשות.
6. עם תום תקופת ההקמה וביצוע המסירה המתואר לעיל, תקבל החברה למשך תקופה, זכות ניהול והפעלה, לרבות זכות גביית דמי שכירות, דמי ניהול וכיו"ב משוכרים ו/או משתמשים שונים ולרבות הפעלת החניונים (להלן: "תקופת ההפעלה").
7. בתום תקופת ההפעלה תפקע זכות השימוש של החברה למטרת הניהול וההפעלה. החברה תפנה את השטח המסחרי במסגרת המתחם וזכות ניהול וההפעלה תעבור לידי הרשות.

הבקשה:

1. תקופת ההקמה תנוטרל מתקופת השימוש בנכס ע"י החברה, כך שמתן ההרשאה לניהול והפעלת המקרקעין ע"י החברה לתקופה של 24 שנים, לא תחשב כ"זכות במקרקעין" בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963 (להלן "החוק") ולא יחול מס שבח ו/או מס רכישה בשל חתימת ההסכם המתואר לעיל.
2. באם לא תאושר נטרול תקופת ההקמה כמבוקש בסעיף 8 לעיל, הרי שתקופת ההקמה בצירוף תקופת ההפעלה בידי החברה לא תעלה על 24 שנים ו-11 חודשים, החל מיום חתימת החוזה בין הצדדים, ועל כן אין בחתימת החוזה כאמור משום עסקה במקרקעין החייבת במס על פי החוק.



החטיבה המקצועית

החלטת המיסוי ותנאיה:

1. בהתאם לעובדות המתוארות, לא תנוטרל תקופת ההקמה. תקופה זו (תקופת ההקמה) תבוא במניין תקופת "החכירה" כמשמעותה בסעיף 1 לחוק וזאת מהטעם שמדובר בצדדים קשורים והחברה נשלטת ב-100% ע"י הרשות באופן בו לא ניתן לבצע הפרדה אמיתית בין הפונקציות השונות של הרשות והחברה וממילא בין התקופות (ההקמה וההפעלה).
2. לאור הבקשה החלופית ולפיה סה"כ התקופות – מיום ההתקשרות החוזית הראשונית להקמה תפעול וניהול של הפרויקט – לא יעלו על 24 שנים ו-11 חודשים, הרי שאין עסקינן במכירת "זכות במקרקעין" כהגדרתה בחוק מיסוי מקרקעין.
3. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו תנאים נוספים.

העמדה המופיעה בהחלטת מיסוי זו שונתה בהחלטת מיסוי מספר 1009/18 החל ממועד פרסומה.