

החלטת מיסוי 55/08
תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין
הנושא: סיווג חברה כאיגוד מקרקעין - החלטת מיסוי בהסכם

העובדות:

1. חברת אי' (להלן: "החברה") הינה חברה אשר הוחזקה עד לחודש פברואר 2008 ע"י חברת אם (75%) ועל ידי שני יחידים (25%).
2. לחברה זכויות במקרקעין בפרויקטים השונים אשר רובם בבעלות ישירה של החברה ויתרתם בבעלות חברות בנות או נכדות של החברה. כלל זכויות אלו רשומות בספרים כמלאי עסקי למעט מרכז מסחרי ושטחי חניה אשר נרשמו כרכוש קבוע מכיוון שהחברה, מסיבות עסקיות מעדיפה שלא לשווקם עד שלא תסיים את הבניה למגורים באותו פרויקט.
3. בשנים 2002 עד 2007 הייתה לחברה פעילות קבלנית אשר כללה בניה, שיווק ומכירה של דירות ומשרדים הן באופן ישיר והן באופן עקיף באמצעות חברת בת.
4. מתוך 13 הפרויקטים של החברה, 12 מתוכם עדיין אינם בשלבי בניה. חלקם בהליכי תכנון, חלקם בשלבים להוצאת היתרי בניה וחלקם מתעכבים בשל בעיות כמו פינוי פולשים וזיהום קרקע. החברה וחברות הקבוצה פועלים בקרקעות אלו על מנת לקדם בניה ושיווק של יחידות למגורים (בהיקף של מאות יחידות) ויחידות מסחריות.
5. בשל הפעילות הקבלנית של הקבוצה (החברה וחברת הבת) מדווחות החברות על הכנסותיהן לצורך מס בהתאם לאמור בהו"ב מיסוי מקרקעין 8/2003 בסעיף 2.1.
6. בחודש 5/08 נרכשו מקרקעין בתל אביב כמלאי עסקי המיועדים לבניית בניין מגורים ומכירת הדירות.
בשלב זה החלה מכירת הדירות בפועל של פרויקט זה ובתוך תקופה של כחודשיים יוצא היתר בניה.

פרטי הבקשה:

בשנת 2007 ועד חודש פברואר 2008 החברה לא תיחשב כאיגוד מקרקעין כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג, 1963 ועל כן מכירת מניות החברה לא תחויב בתשלום מס רכישה.

החלטת המיסוי ותנאיה:

1. משנת 2007 ועד פברואר 2008 החברה לא תיחשב כאיגוד מקרקעין כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג, 1963 ועל כן מכירת מניות החברה לא תחויב בתשלום מס רכישה.
2. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.