



החטיבה המקצועית

**החלטת מיסוי : 7631/17**  
**תחום החלטת המיסוי : מיסוי מקרקעין**

**הנושא : חלוקת מקרקעין המהווים מלאי עסקי בין בעליהם המשותפים – החלטת מיסוי בהסכם**

**1. העובדות**

- 1.1 חברה א' וחברה ב' הינן חברות קבלניות (להלן: "החברות") אשר הגישו הצעה משותפת למכרז. על פי ההצעה, כל חברה תרכוש 50% במקרקעין במושע.
- 1.2 המקרקעין מהווים מלאי עסקי בדוחות הכספיים של החברות, כאשר כל חברה רשמה בספריה את מחצית משווי המקרקעין.
- 1.3 החברות יזמו, כנדרש על פי תנאי המכרז והסכם הפיתוח, תכנית חדשה, אשר אושרה על ידי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה.
- 1.4 כל אחת מהחברות נשאה במחצית עלויות הכנת התכנית החדשה.
- 1.5 החברות פעלו ביחס למקרקעין באופן עצמאי תוך שיתוף פעולה תכנוני, כאמור לעיל.
- 1.6 החברות מבקשות לפרק את השיתוף ביניהן כך שחלף הזכויות המשותפות בכל מגרש ומגרש במקרקעין יוקנו לכל חברה מספר מגרשים בחכירה עצמאית ונפרדת וכל אחת מהחברות תוכלנה לממש את זכויותיה במגרשים שיוקצו לה.
- 1.7 פירוק השיתוף בין החברות, מתבצע בשלב הראשוני והתכנוני בלבד, קרי, בשלב הטרומ עסקי ושלא במסגרת מהלך העסקים הרגיל למכירת המלאי העסקי.

**2. פרטי הבקשה**

- 2.1 מבוקש לאשר כי חלוקת מקרקעין שהם מלאי עסקי בנסיבות האמורות, תהא פטורה ממס רכישה ותחול תקנה 27 לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה-1974 (להלן: "התקנות").

**3. החלטת המיסוי ותנאיה**

- 3.1 על חלוקת מקרקעין המהווים מלאי עסקי בין בעליהם המשותפים יחולו הוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן: "פקודת מס הכנסה") וזאת בהתאם לסעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין").



## החטיבה המקצועית

- 3.2 תקנה 27 לתקנות חלה על מכירה כמשמעותה בסעיף 67 לחוק מיסוי מקרקעין ולכן לעניין מס רכישה, חלוקת מקרקעין המהווים מלאי עסקי בין בעליהם המשותפים הנעשית בשלב הטרם עסקי, כאמור בחלק העובדתי, ללא תשלומי איזון, ובהתאם לרציונאל ולתנאים בסעיף 67 לחוק מיסוי מקרקעין, אשר אינה יוצרת זכויות חדשות לבעלים המשותפים ומהווה למעשה כימות של אותן הזכויות שהיו בידי השותפים ערב פירוק השיתוף, תהא פטורה ממס רכישה בהתאם לתקנה 27 לתקנות.
- 3.3 ויובהר, אין באמור לעיל, כדי לקבוע את השלכות המס בהתאם לפקודת מס הכנסה.
- 3.4 החלטת המיסוי לא חלה על איחוד מקרקעין כמשמעותו בסעיף 67 לחוק מיסוי מקרקעין.
- 3.5 במסגרת החלטת המיסוי נקבעו תנאים נוספים.