

## החלטת מיסוי 26/06

### תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין

**הנושא:** פירוק שיתוף בין בעלי זכויות באיגוד מקרקעין (סעיפים 67 ו-71 לחוק) - החלטת מיסוי

**בהסכם**

### העובדות:

1. חברת א' בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה אשר בבעלותה נכס מקרקעין מניב (להלן: "המבנה"). המבנה אינו מכיל דירות מגורים.
2. במניות החברה מחזיקים 5 קבוצות של בעלי מניות, כאשר כל אחת מהקבוצות מחזיקה 20% מהזכויות בחברה. קבוצות בעלי המניות אינן קרובות זו לזו, אולם בתוך כל קבוצה מתקיימים קשרי קירבה בין חברי הקבוצה.
3. מועד רכישת הזכויות בחברה על ידי בעלי המניות היה בשנות ה-60, וכבר אז הייתה החברה בעלים של הזכות במקרקעין שעליה הוקם לאחר מכן המבנה.
4. לחברה לא היו נכסים נוספים מעבר למבנה מאז נרכשו הזכויות בשנות ה-60, למעט הלוואה שנתנה בעבר החברה לחברה הקשורה לבעלי המניות.
5. במועד הבקשה לחברה אין נכסים נוספים לבד מהמבנה ומיתרת מזומנים בקופה. לחברה התחייבויות כלפי צדדים שלישיים (בעיקר, כלפי בנק - משיכת יתר) בסכומים הנמוכים מיתרת המזומנים הנמצאים ברשותה.
6. לחברה הכנסות משכר דירה וכן הוצאות הכרוכות בתפעול המבנה, לרבות משכורת שוטפת למנהל המבנה והוצאות לנותני שירותים.
7. באופן כללי, הרווחים השוטפים של החברה מהפעלת המבנה מועברים כדיבידנד לבעלי המניות, וזאת תוך ניכוי הסכומים הדרושים לכיסוי ההתחייבויות לצדדים שלישיים.
8. המבנה כולל 15 יחידות הרשומות באופן נפרד בטאבו, על שם החברה.
9. על המבנה לא מוטל שיעבוד או משכנתא כלשהי.
10. מאזן החברה ערב הפירוק יכלול את המבנה כנגד הון מניות בלבד.

### פרטי הבקשה:

מבוקש פירוק החברה לפי סעיף 71 לחוק מיסוי מקרקעין (שבת, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק") וחלוקת המבנה בין בעלי המשותפים בפטור ממס לפי סעיף 67 לחוק.

### החלטת המיסוי ותנאיה:

1. בכפוף להתקיימות העובדות שפורטו בחלק העובדתי של האישור ובפרט, באמור בסעיף 10 לחלק העובדתי, פירוק החברה יהא פטור ממס שבח מכוח הוראות סעיף 71(א) לחוק. בהתאמה, יהא הפירוק פטור ממס מכירה מכוח תקנה 12(1) לתקנות מיסוי מקרקעין (שבת, מכירה ורכישה)(פטור ממס מכירה), התש"ס-2000 וממס רכישה מכוח תקנה 27(ב) לתקנות מיסוי מקרקעין (שבת, מכירה ורכישה)(מס רכישה), התשל"ה-1974.

2. חלוקת המקרקעין בין בעלי המניות לאחר הפירוק – בעלי המקרקעין במושע - תהא פטורה ממס שבח מכוח הוראות סעיף 67 לחוק, וממס מכירה ומס רכישה בהתאם לתקנות. פטורים כאמור הינם בכפוף לבדיקת השווים שתעשה בשלב השומה. מובהר כי אין בהחלטת מיסוי כדי לאשר כי החלוקה שתתבצע הינה בהתאם לשווי היחסי של חלקיהם במקרקעין.
3. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.