

החלטת מיסוי 123/06

תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: נטרול תקופת הקמה בפרוייקט B.O.T - החלטת מיסוי בהסכם

העובדות:

1. מוסד להשכלה גבוהה (להלן: "המוסד") מתעתד לפרסם מכרז לבחירת יזם (להלן: "היזם") לביצוע פרויקט הקמת מעונות סטודנטים חדשים ב"מתחם א'" (להלן: "מתחם א'") וכן שיפוץ מתחם המעונות הקיים ברח' ב' (להלן: "מתחם ב'"), שניהם מתחמים הכלולים בשטחי המוסד ומהווים המשך רציף של קמפוס המוסד (להלן: "הפרוייקט").
2. בין היזם אשר יזכה במכרז ובין המוסד, ייחתם הסכם על פיו, יקבל היזם מהמוסד הרשאה להפעיל את מתחמי המעונות במשך תקופה של 24 שנים ו- שישה חודשים ולקבל את ההכנסות מהשכרתם וממתן שירותים נלווים.
תחילת תקופת ההרשאה להפעיל את מתחם א', לגבי כל אחד ממבני המעונות במתחם, תהיה במועד סיום הקמתו, כמתחייב על פי תנאי המכרז. לגבי מתחם ב' – תקופת ההרשאה להפעיל את המבנים הכלולים בו תהא מיום מסירתם ליזם לשם שיפוצם (תקופת ההרשאה בשני המתחמים להלן: "תקופת ההרשאה להפעלה").
3. בתום תקופת ההרשאה להפעלה, יפנה היזם את המתחמים וימסור אותם לרשות המוסד, לרבות כל המבנים, הציווד והמערכות שבהם.
4. בהתאם לטיוטת המכרז אשר הוצגה על ידי המוסד ולהבהרות שנתקבלו, תנאי המכרז כוללים את התנאים המהותיים הבאים:
לעניין אי מסירת חזקה בלעדית בתקופת ההקמה:
"ביצוע העבודות יתחיל רק לאחר קבלת אישור המוסד לתכנון המפורט מראש ובכתב"
לעניין התכנון, הפיקוח והתפעול:
התכנון המפורט יועבר לאישורו המוקדם של המוסד. במהלך כל תקופת ההקמה יתבצע פיקוח של המוסד, כך שכל המפרטים, התוכניות ולוחות הזמנים טעונים אישור של המוסד וכל עבודה שמבוצעת במסגרת הפרוייקט צריכה להתבצע לשביעות רצונו של המוסד.
כמו כן המוסד יגדיר מפרט לתחזוקה במבנים וכל זאת יהא תחת פיקוח נציגיו.
5. הואיל וחלק מעלויות הקמת הפרוייקט והפעלתו מחייבים מתן שירותי פיקוח, בקרה, מיון ושיבוץ של המוסד (להלן: "עלויות שוטפות של המוסד"), הן בתקופת ההקמה והן בתקופת ההפעלה, יתחייב היזם לשאת גם בעלויות אלו של המוסד. סכום זה - הכולל אך ורק עלויות המיוחדות לפרוייקט - ייפרס על פני כל תקופת ההקמה וההפעלה.
6. היזם שיזכה במכרז לביצוע הפרוייקט ישלם למוסד בתקופת ההרשאה להפעלה סך של כ- X ₪ לחודש וכן דמי זיכיון באחוזים ממחזור ההכנסות של היזם מהשטחים המשמשים למתן שירותים נלווים. האחוזים יוצעו על ידי המציעים וישמשו פרמטר מרכזי לקביעת הזוכה בשלב קבלת ההצעות הסופי.

פרטי הבקשה:

מתן הרשאה לשימוש במקרקעין, ליזם אשר יזכה במכרז לביצוע הפרויקט, לתקופה אשר תפחת מ-25 שנים - בשל נטרול תקופת ההקמה כאמור - אינה עולה כדי "זכות במקרקעין" כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין.

החלטת המיסוי ותנאיה:

1. בנסיבות המקרה הספציפיות, ובכלל זה האמור לעיל, לא תקום חבות במס רכישה, מס שבח ומס מכירה בגין כל מבנה ומבנה במתחם א' במועד העסקה, וזאת בשל נטרול תקופת ההקמה של מתחם זה; כל זאת, רק אם בהסכם שייחתם בין הצדדים יקבע כי בגין כל מבנה תחל תקופת ההפעלה במועד האיכלוס של המבנה, כפי שייקבע באישור האיכלוס שיינתן על ידי המוסד. לגבי מתחם ב' – נקבע כי תקופת החכירה תכלול את תקופת ההקמה. יחד עם זאת, אם בעתיד תוארך תקופת הזיכיון מעבר ל-25 שנים (בנטרול תקופת ההקמה), תדווח העסקה למנהל מיסוי מקרקעין.
2. המוסד מתחייב לצרף לדוח השנתי אשר יוגש לפקיד השומה בכל אחת משנות ההקמה, דוח המפרט את העלויות השוטפות של המוסד בגין מתחם א', בצירוף החלטת מיסוי זו. היה והעלויות בפועל תהיינה נמוכות מהסכום שהוצג לרשות המסים, תבוטל החלטת מיסוי זו.
3. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.