

## החלטת מיסוי 130/06

### תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: העברת חובות חברה לבעלי המניות אגב הליך פירוק - החלטת מיסוי בהסכם

#### העובדות:

1. חברה (להלן: "החברה"), אשר מוחזקת על ידי שני בעלי מניות (להלן: "בעלי המניות") בחלקים שווים, רכשה שתי חלקות (להלן: "הנכס").
2. החברה שיעבדה את הנכס במשכנתא לטובת בנק בשל הלוואה של חברה אחרת שהינה צד קשור (להלן: "החברה הקשורה").
3. קיים חוב של היטל השבחה על הנכס.
4. החברה הינה "חברת בית", כמשמעותה בסעיף 64 לפקודה.
5. החברה שוקלת כניסה להליך של פירוק מרצון במסגרתו יועבר הנכס לבעלי המניות לפי הוראות סעיף 71 לחוק.

#### פרטי הבקשה:

1. העברת הנכס כאשר רובץ עליו שיעבוד וכן העברת החוב בגין היטל השבחה לבעלי המניות, לא תשלול את קבלת הפטור על פי סעיף 71 לחוק.
2. במכירה עתידית של הנכס על ידי בעלי המניות, יותר להם בניכוי מהשבח היטל השבחה ששולם על ידם.

#### החלטת המיסוי ותנאיה:

1. הפטור לפי סעיף 71(א) לחוק על כל תנאיו, יחול בגין העברת הנכס המשועבד לבעלי המניות לצד העברת חוב היטל השבחה לבעלי המניות, אגב פירוק החברה, בהתקיים התנאים המצטברים להלן:
  - 1.1. במועד ההחלטה על פירוק החברה אין לחברה נכסים נוספים, כמשמעותם בתקנות מס הכנסה (קביעת נכס), התשס"ד-2004, למעט הנכס שיועבר בהתאם להוראות סעיף 71 לחוק. כמו כן, במועד ההחלטה על פירוק החברה אין לחברה התחייבויות.
  - 1.2. ייחוס החוב בגין היטל השבחה לבעלי המניות יהא בהתאם לשיעור החזקת בעלי המניות בהון מניות החברה ערב הפירוק.
  - 1.3. בעבר לא הייתה פעולה באיגוד, לרבות הקצאה, שלא דווחה למנהל מיסוי מקרקעין.
  - 1.4. ההליך האמור יבוצע על ידי המפרק.
  - 1.5. שווי המכירה לעניין מס רכישה יקבע בהתאם להוראות סעיף 17 לחוק.
2. יודגש, כי בהליך הפירוק מועבר לבעלי המניות הנכס המשועבד בגין הלוואת החברה הקשורה מהבנק, ולא בהעברת חוב החברה הקשורה לבעלי המניות.
3. הסדר המס בעת מכירת הנכס, שהתקבל בפירוק, לצד ג':
  - 3.1. לצורך חישוב השבח יקבע שווי הרכישה בהתאם להוראות סעיף 31 לחוק.
  - 3.2. היטל השבחה ששולם על ידי בעלי המניות יותר בניכוי בהתאם להוראות סעיף 39.
4. במסגרת ההחלטה נקבעו תנאים וסייגים נוספים.