

החלטת מיסוי 25/06

תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: כתב הרשאה והתחייבות אינו מהווה עסקה במקרקעין - החלטת מיסוי בהסכם

העובדות:

1. קרקע חקלאית שאין לגביה הליכי תכנון או תוכנית בהפקדה (להלן: "המקרקעין"), מוחזקת על ידי מספר רב של אנשים, חלקם בעלי זכות בעלות וחלקם בעלי זכות חזקה (להלן: "בעלי הזכויות במקרקעין").
2. ישנה כוונה לקדם תוכנית לשינוי ייעוד המקרקעין מיעוד של קרקע חקלאית לייעוד של קרקע לבנייה, תוך הבטחת זכויות בעלי הזכויות במקרקעין. הליכי היזמות לשינוי הייעוד צפויים להיארך מספר רב של שנים.
3. לשם קידום התוכנית לשינוי הייעוד הוקמה חברה, שמטרתה להבטיח פעולה משותפת של בעלי הזכויות במקרקעין לצורך שינוי הייעוד (להלן: "החברה"). לפיכך, קיימת כוונה לייצור התקשרות בין בעלי הזכויות במקרקעין לבין החברה לפיה מעניקים בעלי הזכויות במקרקעין הרשאה לחברה לפעול כשלוחה לשם שינוי ייעוד המקרקעין. הבטחת שכר טרחתה של החברה בגין שירותי ייזום ושינוי ייעוד אלו תעשה בהתאם למסמך המכונה "כתב הרשאה והתחייבות" (להלן: "כתב הרשאה").

פרטי הבקשה:

1. כיוון שמדובר במתן שירות ומכיוון שהחברה מדווחת לפי בסיס מזומן ובשל העובדה שהתמורה שתקבל איננה ודאית ואינה ניתנת לכימות, התמורה כמפורט במסמך ההרשאה תחויב במס על פי פקודת מס הכנסה עם קבלתה. כמו כן, מבוקש כי ההוצאות שיוצאו בקשר עם ההכנסה על פני השנים יותרו בניכוי כנגד התמורה, בהתאם לעקרון ההקבלה ובכפוף להוראות סעיף 17 לפקודה.
2. לא יחול חיוב במס רכישה על החברה, שכן אין מדובר ברכישה של זכויות במקרקעין (כמפורט בכתב הרשאה) ובמקביל, לא יחול חיוב במס שבח ובמס מכירה על בעלי הזכויות במקרקעין כתוצאה מהתקשרותם עם החברה.
3. הסכומים שישולמו על ידי בעלי הזכויות במקרקעין לחברה יותרו בניכוי מהשבח בעת מכירת המקרקעין.

החלטת המיסוי ותנאיה:

1. התקשרות החברה עם בעלי הזכויות במקרקעין לצורך שינוי הייעוד בהתאם לאמור בכתב ההרשאה, לא תחשב למכירה ו/או לרכישה של זכות במקרקעין כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק").
2. חיוב החברה במס בגין הכנסותיה עבור מתן שירותי הייזום, כמפורט לעיל, יהא בהתאם להוראות הפקודה.

3. הסכומים שישולמו על ידי בעלי הזכויות במקרקעין לחברה, המהווים תשלום עבור פעולותיה לקידום שינוי הייעוד במקרקעין יותרו בניכוי מהשבח בעת מכירת המקרקעין.
4. כל פעולה של החברה הקשורה להליכים שמעבר לשינוי הייעוד תיבחן בנפרד, לרבות לעניין השלכתה על החלטת מיסוי שניתנה והיא איננה מהווה חלק ממנה.
5. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.