

החלטת מיסוי 32/07

תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: קרן להשקעות במקרקעין – מס רכישה מופחת - החלטת מיסוי בהסכם

העובדות:

1. קבוצה של תושבי חוץ, חלקם בעלי נכסים בישראל (להלן: "היזמים"), פועלת להקמתה של קרן להשקעות במקרקעין ולצורך כך הקימה את חברת סי בע"מ (להלן: "הקרן").
2. הקרן תוחזק בידי היזמים, בידי משקיעים מוסדיים מהארץ ומחו"ל, ובידי בעלי מניות מהציבור הרחב.
3. הקרן תעמוד בכל תנאי פרק שני 1 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה"), לרבות רישום למסחר בבורסה, פיזור בעלי המניות, סוג ההשקעות, היקף הנכסים וכיו"ב.
4. רכישת הנכסים יכול ותיעשה בדרך של רכישה במזומן, ויכול שתיעשה בדרך של תמורה משולבת של הקצאת מניות ונשיאה בהתחייבויות המוכרים. בין השאר ברכישת נכסים המוחזקים כבר על ידי היזמים.
5. הנכסים שהעברתם לקרן נעשתה בידי היזמים, בשנת 2006, הינם שני מקבצי דיור הנמצאים באזור הצפון (להלן: "הנכסים"), שנרכשו בשנת 2005 על ידי שותפות רשומה (להלן: "השותפות הישראלית"). השותפות בשותפות הישראלית הינן חברות זרות.

פרטי הבקשה:

1. רכישת הנכסים על ידי הקרן בדרך משולבת של הקצאת מניות ונשיאה בהתחייבויות המעביר עומדת בתנאי סעיף 7א64 לפקודה.
2. העברת הנכס מהשותפות הישראלית לקרן, עומדת בתנאי סעיף 7א64 לפקודה.

החלטת המיסוי ותנאיה:

1. רכישת הנכסים המניבים על ידי הקרן בדרך של הקצאת מניות בשילוב תמורה נוספת כהלוואת בעלים, נשיאה בהתחייבויות המעביר (לרבות מול הבנקים) וכיו"ב, עומדת בתנאי סעיף 7א64 לפקודה ותחויב במס רכישה בשיעור של 0.5% על כל שווי המקרקעין. יובהר, כי רכישת נכסים בתמורה למזומן בלבד תקים חבות במס רכישה בידי הקרן בשיעור של 5%.
2. רכישת מקרקעין ע"י הקרן מהשותפות הישראלית בתמורה להקצאת מניות בקרן לשותפות הישראלית (המוכרת) תקים חבות במס רכישה בשיעור של 0.5%. האמור בסעיף 1 לעיל יחול אף בגין רכישה זו.
3. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.