

החלטת מיסוי 33/07

תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: חבות המס בהליך פירוק חלקי - החלטת מיסוי שלא בהסכם

העובדות:

1. חברת א' בע"מ התאגדה בשנת 1991 כחברה פרטית.
2. מר ש' ומר ב' הינם בעלי המניות של החברה (להלן: "הבעלים"), ומחזיקים במניותיה בחלקים שווים.
3. בבעלות החברה מקרקעין באזור השרון אשר נרכשו בשנים 1991 ו- 1999. (להלן: "המקרקעין").
4. לחברה הון עצמי שלילי שמומן בהלוואות מבנק ובהלוואות בעלים. בדוחות המס שהגישה החברה, תואמו הוצאות הריבית. דהיינו, הוצאות אלו לא נדרשו בניכוי לצורכי מס אלא הונו לעלות המקרקעין.
5. בשנת 2002 חתמה החברה על "הסכם שומות" במס הכנסה לפיו שונה ייעודם של המקרקעין ממלאי עסקי לרכוש קבוע. שינוי הייעוד נקבע לשנת 2000.
6. בין הבעלים התגלע משבר אמון חריף המונע מהחברה לפתח את המקרקעין. בבית המשפט המחוזי, תלויה ועומדת בקשה אותה הגיש מר ש' לפירוק החברה.
7. כתוצאה מהאמור לעיל מעוניינים הבעלים להיכנס להליך הבא:
 - א. הבעלים יקבלו החלטה מיוחדת בדבר פירוק מרצון של החברה.
 - ב. אגב הפירוק, תעביר החברה למר ש' מחצית מהזכויות במקרקעין ובמקביל ישיב מר ש' את מניותיו לחברה. כתוצאה מכך, החברה תמשיך להחזיק במחצית מהזכויות במקרקעין, ומניותיה תוחזקנה על ידי מר ב'.
 - ג. בסמוך לאחר העברת מחצית מהזכויות במקרקעין מהחברה למר ש', תבוצע חלוקה בעין של המקרקעין, כל חלקה בנפרד, בין בעליהם המשותפים, כך שכל צד יקבל 50% מסוימים בקרקע.
 - ד. הליך הפירוק יופסק באישורו של בית המשפט.

פרטי הבקשה:

1. העברת מחצית מהמקרקעין למר ש' פטורה ממש בהתאם להוראות סעיף 71 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק").
2. חלוקת המקרקעין כאמור בסעיף 7.3 לעיל פטורה ממש שבח בהתאם להוראות סעיף 67 לחוק, ממש מכירה בהתאם לתקנה (1)2 לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (פטור ממש מכירה), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות מס מכירה"), וממש רכישה בהתאם לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה-1974 (להלן: "תקנות מס רכישה").

החלטת המיסוי ותנאיה:

1. העברת מחצית מהמקרקעין מהחברה למר ש' הינה מכירה של זכות במקרקעין ואיננה פטורה ממס שבח מכוח הוראות סעיף 71 לחוק.
2. הוראות סעיף 67 לחוק יחולו על חלוקת המקרקעין, בגין כל חלקה בנפרד. נקבע כי אין בהחלטת המיסוי בכדי לאשר, כי החלוקה שתבצע בין החברה למר ש' הינה בהתאם לשווי היחסי של זכויותיהם במקרקעין.
3. בהתאמה יחולו על החלוקה תקנה 27 לתקנות מס רכישה ותקנה 2(1) לתקנות מס מכירה.
4. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.