



החטיבה המקצועית

החלטת מיסוי: 5117/18 תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: פירוק חברה לפי סעיף 71 לחוק מיסוי מקרקעין, כשבין נכסי החברה דירות שהועמדו לשימוש פרטי של בעל המניות – החלטת מיסוי בהסכם

1. העובדות

- 1.1 חברה המוחזקת על ידי ארבעה בעלי מניות בחלקים שווים (להלן: "בעלי המניות"), רכשה בעבר שני בניינים.
- 1.2 בבניין אחד ישנן 12 יחידות דיור ובבניין השני, ישנן 11 יחידות דיור.
- 1.3 יחידת דיור אחת מושכרת למגורי בנו של אחד מבעלי המניות משנת 2008 ועד היום (להלן: "הדירה הראשונה").
- 1.4 יחידת דיור נוספת מושכרת למגורי אחד מבעלי המניות משנת 1972 ועד היום (להלן: "הדירה השנייה").
- 1.5 בעלי המניות מעוניינים לפרק את החברה, להעביר את הזכויות ביחידות הדיור לבעלי המניות על פי חלקיהם בחברה בהתאם לסעיף 71 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין") ולהחיל את הוראות המעבר לפי סעיף 96 לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016 (להלן: "הוראות המעבר" ו"חוק ההתייעלות הכלכלית", בהתאמה) על הדירה הראשונה ועל הדירה השנייה.

2. פרטי הבקשה

- 2.1 מבוקש לאשר כי על הדירה הראשונה ועל הדירה השנייה, אשר בשימושם הפרטי של בעלי המניות, כמפורט בסעיפים 1.3 ו-1.4, יחולו הוראות המעבר.
- 2.2 מבוקש לאשר כי השימוש הפרטי שנעשה בדירה הראשונה ובדירה השנייה לא יפגע בזכאות לפטור ממס בפירוק החברה, כך שיחידות הדיור, אשר אינם בשימושם הפרטי של בעלי המניות, יועברו לבעלי המניות בהתאם לסעיף 71 לחוק מיסוי מקרקעין.

3. החלטת המיסוי ותנאיה

- 3.1 בהתאם להוראות סעיף 96(ד) לחוק ההתייעלות הכלכלית, הוראות סעיף 71 לחוק מיסוי מקרקעין לא יחולו על נכס מסוג דירה שהועמד לשימוש בעל המניות המהותי ולפיכך, לא יחול סעיף 71 לחוק מיסוי מקרקעין על העברת הדירה הראשונה והדירה השנייה לבעלי המניות.



החטיבה המקצועית

- 3.2 על העברת הדירה הראשונה והדירה השנייה יחולו הוראות המעבר, כך שבגין העברתן לכל בעלי המניות, יחויבו כל בעלי המניות ביום ההעברה, בהכנסה מדיבידנד/משכורת/עסק בגובה יתרת שווי הרכישה בידי החברה לפי חוק מיסוי מקרקעין.
- 3.3 עד למועד העברת הדירה הראשונה והדירה השנייה לבעלי המניות, יחולו הוראות המעבר במלואן, לרבות חיוב בגין השימוש בדירה עד ליום העברת הדירה הראשונה והדירה השנייה, על בעלי המניות שעשו שימוש בדירות החברה, כאמור בפסקאות 1.3 ו-1.4 לעיל.
- 3.4 השימוש הפרטי שנעשה בדירות על ידי בעלי המניות לא יפגע בזכאות החברה לפטור ממס לפי סעיף 71 לחוק מיסוי מקרקעין בעת הפירוק ובפטור ממס רכישה לפי תקנה 27(א) לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה-1974 (להלן: "תקנות מס רכישה"), ככל שיתקיימו תנאי סעיף 71 לחוק מיסוי מקרקעין ותקנה 27(א) לתקנות מס רכישה, בנוגע ליחידות הדיור שלא היו בשימוש פרטי.
- 3.5 במסגרת החלטת המיסוי נקבעו תנאים נוספים.