

החלטת מיסוי 70/06

תחום החלטת מיסוי : מיסוי מקרקעין וחלק ה-2 לפקודת מס הכנסה - שינויי

מבנה, מיזוגים ופיצולים

הנושא: איחוד וחלוקה בהתאם להוראות סעיף 67 לחוק והעברת חלק מהזכויות בהתאם לסעיף

104ב לפקודה - החלטת מיסוי בהסכם

העובדות:

1. בכפוף להחלטת ממשלה, מקדם משרד החקלאות פרויקט לניקוז עמק המשמש לגידולים חקלאיים (להלן: "הפרויקט"). מטרת הפרוייקט לאפשר יותר עיבודים חקלאיים תוך קיצור עונת ההצפות.
2. בעלי המקרקעין, כמספר אלפים, הינם תושבי שלוש רשויות מקומיות.
3. במסגרת הפרוייקט נחפרה תעלת ניקוז וכן בוצעו מספר פעולות תכנון לבניית מאגרים.
4. מימון הפרוייקט הוא ממקורות ממשלתיים בלבד, וזאת מבלי שהמדינה תקבל חזקה במקרקעין או טובת הנאה אחרת.
5. לצורך קידום הפרוייקט, הוחלט לבצע הליך של איחוד וחלוקה על פי תוכנית, אשר במסגרתו יועברו הזכויות בשטחי התעלה והמאגרים המתוכננים לבעלות משותפת של כל בעלי הקרקעות בתחום הפרוייקט (להלן: "הבעלים המשותפים"). ההעברה לבעלות משותפת כאמור תבצע באופן שבו, יוקצו לבעלים המשותפים של כל ישוב וישוב בנפרד, מקרקעין מסוימים בשטחי התעלה והמאגרים. במקביל בעלי הזכויות במקרקעין בתחום התעלה והמאגרים יקבלו זכויות בשטחים אחרים בתחום הפרוייקט והתוכנית שחלה עליו.
- הערה: המקרקעין מהווים גושים גובלים ורצופים.
6. על פי התכנון, בשלב הבא יועברו הזכויות במקרקעין המוחזקים אשר חולקו כאמור לעיל, בהם עוברת התעלה והמאגרים (שכאמור הם כעת בבעלות המשותפת), ל-3 אגודות שיתופיות חקלאיות למי ניקוז והשקיה בע"מ (להלן: "האגודות השיתופיות"), אגודה שיתופית לכל יישוב.
- אגודות אלו הוקמו מבעוד מועד ונרשמו אצל רשם האגודות השיתופיות כחלק מההיערכות לביצוע הפרוייקט ואין להן כל פעילות נכון ליום הגשת הבקשה.
7. כל אחד מהבעלים המשותפים במקרקעין יהיה חבר באגודה שיתופית אחת בלבד.
8. כל אחד מהבעלים המשותפים במקרקעין שבתחום התעלה והמאגרים יעביר את זכותו במקרקעין לאגודה שהוא חבר בה.

פרטי הבקשה:

1. הליך האיחוד והחלוקה מחדש יהיה פטור ממס בהתאם להוראות סעיף 67 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק").
2. העברת המקרקעין לאגודות השיתופיות תהיה פטורה ממס בהתאם להוראות סעיף 104ב לפקודה.

החלטת המיסוי ותנאיה:

1. על הליך האיחוד והחלוקה על פי תוכנית כמפורט בסעיף 6 ו- 7 לעיל, יחולו הוראות הפטור הקבועות בסעיף 67 לחוק.
- אין בהחלטה משום אישור, כי החלוקה ו/או האיחוד שיתבצעו בהתאם לאמור לעיל הינם בהתאם לשווי היחסי של חלקיהם במקרקעין.
2. בכפוף לנכונות העובדות כפי שפורטו לעיל ובהתקיים כל התנאים הקבועים באישור, העברת הזכויות במקרקעין המוחזקים במושע, בהם עוברת התעלה והמאגרים שבבעלות המשותפת של בני כל ישוב וישוב, ל-3 האגודות השיתופיות בתמורה להקצאת מניות באגודות השיתופיות תעשה בהתאם לסעיף 104ב' לפקודה. אישור זה כפוף להגשת טפסים ומסמכים כנדרש בסעיף 104ז לפקודה תוך 30 יום מיום מתן אישור זה ובכפוף לעמידה בכל תנאי חלק ה-2 לפקודה.
3. כל בעל זכות במקרקעין, לאחר החלוקה, יעביר את הזכויות במקרקעין המוחזקים על ידו לאגודה השיתופית השייכת למקום מגוריו בתמורה למניה באגודה השיתופית.
4. נקבעו הוראות לעניין קביעת המחיר המקורי, יום הרכישה וכד' בכל אגודה שיתופית.
5. העברת הזכויות במקרקעין בשטחי התעלה והמאגרים לאגודות השיתופיות, תקים להן חבות במס רכישה בשיעור של 0.5% משווי המקרקעין המועברים אליהן.
6. אישור זה אינו גורע מסמכות פקיד השומה לבחון האם הצדדים המעורבים עומדים בתנאי סעיף 104ב' לפקודה.
7. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו הגבלות ותנאים נוספים.