

החלטת מיסוי 76/06

תחום החלטת מיסוי : מיסוי מקרקעין

הנושא: עיסקת מימון כעיסקת מכר במקרקעין - החלטת מיסוי בהסכם

העובדות:

1. חברה א' וחברה ב' עוסקות בבנייה למגורים.
2. חברה א' וחברה ב' במשותף (להלן: "שותפות יזמית") התקשרו באופציה לרכישה במזומן של 50% ממקרקעין (להלן: "המקרקעין"). ככל שתמומש האופציה, קיימת גם אופציה נוספת לחתימת הסכם קומבינציה מול המוכר על 50% מזכויות הבניה הנוספות במקרקעין כך שבסופו של יום תחזיק השותפות היזמית ב- 75% מזכויות הבנייה הנוספות במקרקעין ואילו הבעלים יותרו עם 25%.
3. בכוונת השותפות היזמית כי אם וככל שתמומש האופציה, יעשה שינוי לתב"ע הקיימת באופן שיאפשר בניית בניין דירות מגורים רב קומות על המתחם במסגרת קומפלקס של מספר מבנים.
4. מימון הפרוייקט, ייעשה באמצעות התקשרות עם לקוחות המעוניינים בדירות מגורים בפרוייקט, אשר יעבירו סכומים לשותפות היזמית שיהוו למעשה את הונה העצמי הנדרש לצורך מימוש האופציה (להלן: "הרוכשים" ו/או "המלווים").
5. בהתאם למסמך העקרונות להתקשרות עם משקיע על דרך הלוואה ללא זכות חזרה (להלן: "מסמך העקרונות") יעבירו הרוכשים את הסכומים לשותפות היזמית כהלוואה Non Recourse כנגד שטר הון צמית. הבטוחה היחידה שתעמוד למלווים כנגד ההלוואה הינה הזכות לקבל דירת מגורים בפרוייקט. המלווים לא יוכלו לקבל פירעון של ההלוואה בכל דרך אחרת. ההסכם מול הרוכשים קובע הסדרים ביחס לקביעת הדירה, ואף כולל מפרט טכני ביחס לדירות בפרוייקט. השותפות היזמית בכל מקרה תתחייב לפעול להשלמת בניית הדירות.

פרטי הבקשה:

קביעת הסדר המס שיחול ביחס לסכומים המועברים לשותפות היזמית.

החלטת המיסוי ותנאיה:

1. ההתקשרות במסמך העקרונות תיחשב כאירוע מס - מכירת זכות במקרקעין שהיא דירת מגורים ויחולו הוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק") על קבוצת הרוכשים הראשונית כרוכשת זכות במקרקעין ועל השותפות היזמית כמוכרת זכות במקרקעין.
2. בהתאם לכך, הסכומים המשתלמים ע"י קבוצת הרוכשים הראשונית בתנאים כמפורט בהסכם זה לא ייחשבו כהלוואה לעניין חוק מיסוי מקרקעין ו/או פקודת מס הכנסה, ובכלל זה, לא יזכו את המשלם (הרוכש) להכיר בהוצאות ריבית כלשהן, ולא יחייבו את המקבל (המוכר) במס כהכנסות ריבית ו/או ריבית רעיונית.
3. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו תנאים ומגבלות נוספים.