



החטיבה המקצועית

החלטת מיסוי : 5687/12 תחום החלטת המיסוי : מיסוי מקרקעין

הנושא : הגדרת איגוד מקרקעין – החלטת מיסוי בהסכם

העובדות :

1. חברת X (להלן: "החברה") חוכרת מקרקעין בשטח של כ- 185 דונם המשמשים בידה כדלקמן:
 - כ- 20 דונם מושכר לחברת בת בשליטה מלאה (100%) של החברה תמורת דמי שכירות שנתיים. חברת הבת הינה חברה תעשייתית כמשמעותה בחוק עידוד התעשייה (מיסים), התשכ"ט – 1969 ופעילותה התעשייתית הענפה מתקיימת פיזית במקרקעין הנ"ל.
 - יתרת המקרקעין מושכרים לצדדי ג' שונים.
2. בנוסף יש לחברה אופציה לרכישה של כ- 115 דונם נוספים באותו מתחם.
3. על פי הערכת השווי של החברה כפי שפורט בדוח הכספי לשנת 2010, שווי 165 דונם (הערכת השווי בוצעה עבור 165 דונם בלבד המוצגים כנדל"ן להשקעה מתוך 185 דונם מכיוון ש- 20 הדונם הנוותרים מוצגים כרכוש קבוע המשמש בעסק של חברת הבת) מהמקרקעין ל- 31.12.2010 הינם Y ₪.
4. הכנסות החברה שלא מחלקה בחברת הבת הינם מהשכרת מקרקעין בלבד.
5. בהתאם להערכת שווי ראשונית של חברת הבת כפי שהוערכה על ידי רשות המיסים, לצורך קביעת שווי מינימאלי שלה, ואשר בוצעה על בסיס היוון זרמי המזומנים המתבססת על בחינת תזרימי המזומנים הנובעים מהפעילות העסקית וניתוח התוצאות העסקיות על פני השנים 2008 - 2010, על פי דוחות מבוקרים, בתוספת נכסים עודפים שאינם קשורים לפעילות השוטפת ולאחר הפחתת התחייבויות שאינם קשורים לפעילות השוטפת, שווי מניות חברת הבת לסוף 2010 הינו לפחות כ- Z ₪.

הבקשה

לאשר כי נכון החברה אינה "איגוד מקרקעין" כמשמעותו של מושג זה בס' 1 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963.

החלטת המיסוי ותנאיה

1. על סמך הנתונים שהוצגו והוצהרו על ידי החברה כמפורט לעיל בחלק העובדתי עולה כי שווי מינימאלי של חברת הבת אשר הינה חברה עסקית שאינה מחזיקה כלל בזכויות במקרקעין, ביחס לשווי כלל הנכסים של החברה עולה על 10% ולפיכך החברה אינה איגוד מקרקעין.

2. השיעור האמור בסעיף 1 חושב באופן הבא :
שווי מינימאלי של חברת הבת חלקי שווי המקרקעין של החברה בנטרול המקרקעין (20 דונם)
המשמשים את חברת הבת בפעילותה העסקית ובתוספת שווי מינימאלי של חברת הבת.

3. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.