



זהירות! מלכודת מס בהעברת פרויקטים בין יזמים

עו"ד עופר אלבוים
שותף בכיר, שקל ושות' עו"ד



שקל ושות' עו"ד

מלכודות מס ליזמים בהעברת פרויקטים של התחדשות עירונית



שקל ושות'

עו"ד עופר אלבוים





שקל ושותי עו"ד

יזם
(שווי זכויות 100,000,000 ₪)

הסכם פינוי בינוי

דיירים

מועד השלמת הפרויקט

מועד התקיימות התנאים
המתלים
(היתר בניה מימון בנקאי וכו') /
תחילת בניה

מועד חתימת הסכם פינוי
בינוי

מועד אירוע המס:
מס שבח – דיירים
מס רכישה – יזם
(6,000,000)

מתן הודעה תוך 30
יום
עדיין אין אירוע מס





שקל ושותי עו"ד

יזם ב'

(תמורה:

1,000,000 ₪)

מכירה או הקצאת 50% מהזכויות

יזם א'

(שווי זכויות:

100,000,000 ₪)

מועד השלמת הפרויקט

מועד התקיימות התנאים
המתלים
(היתר בניה מימון בנקאי וכו') /
תחילת בניה

מועד חתימת הסכם הפינוי
בינוי



מכירת זכויות בפרויקט מיזם א' ליזם ב'



□ האם התקיימה עסקה במקרקעין בין יזם א' ליזם ב'?

אפשרות א' (מסמ"ק): מכירת זכות במקרקעין - מס רכישה 3,000,000 ₪ ($6\% \times 50\% \times 100,000,000$).

אפשרות ב' (החלטת מיסוי 3637/15): מכירת אופציה במקרקעין - מס רכישה 60,000 ₪ ($6\% \times 1,000,000$).

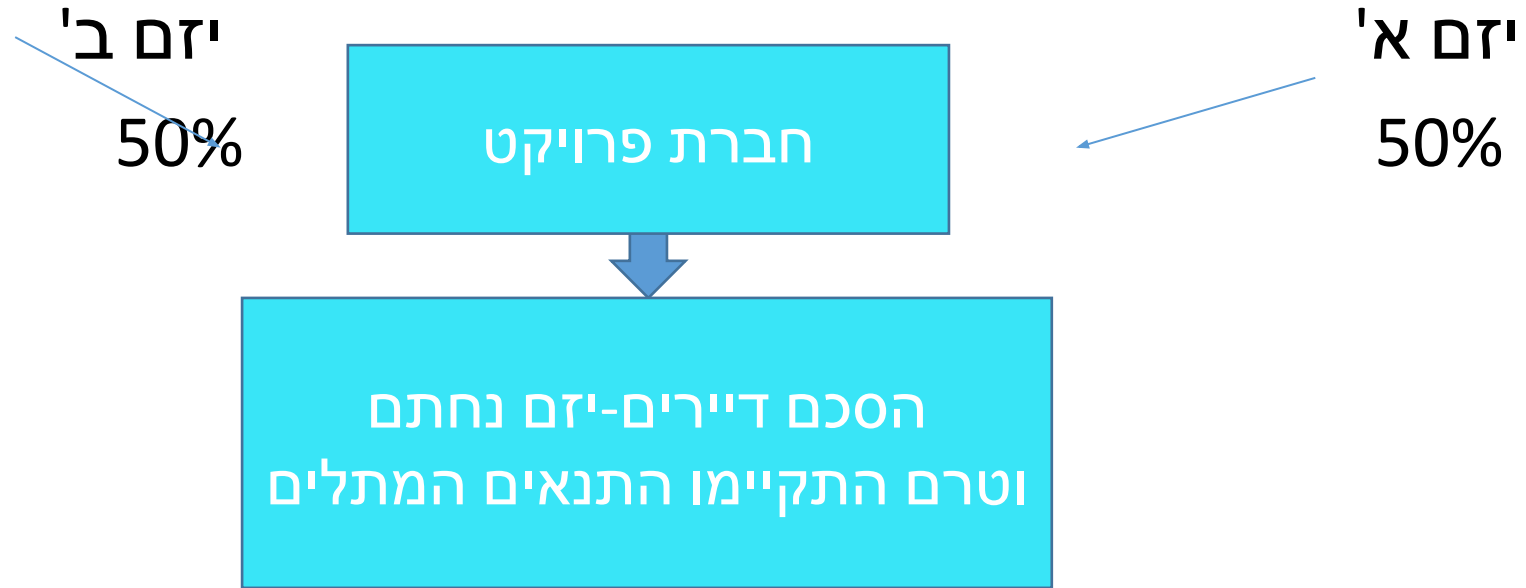
אפשרות ג': אין מתקיימת עסקה במקרקעין - מס רכישה 0 ₪.

פס"ד איווגה - "מאחר וטרם התמלאו התנאים בעסקת תמ"א לא החזיקה שותפות הפרויקט בזכות במקרקעין".



שקל ושותי עו"ד

הקצאת מניות בחברת הפרויקט ליזם ב'



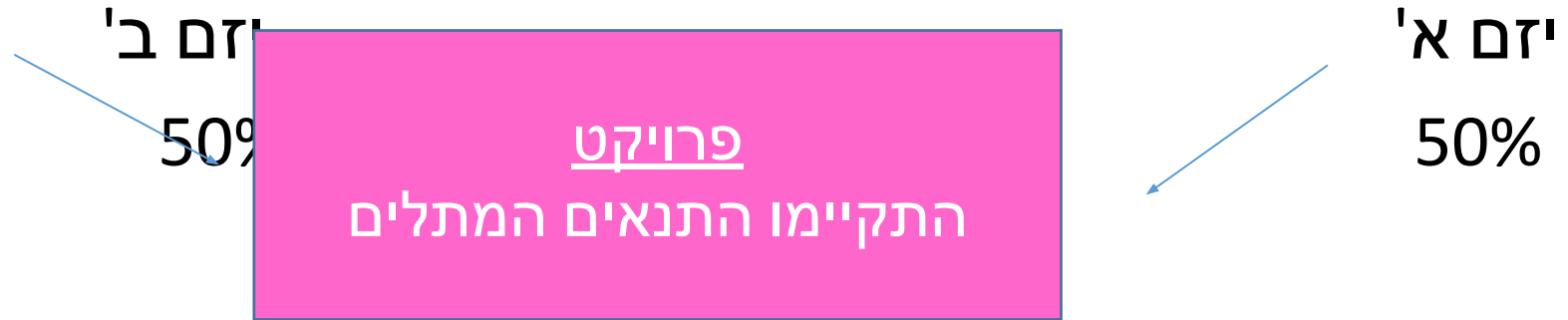
□ האם חברת הפרויקט מהווה איגוד מקרקעין והאם הקצאת המניות מהווה פעולה באיגוד מקרקעין?

□ חשיפת מס רכישה בגין הקצאת מניות: 3,000,000 ₪.

□ פס"ד איווגה: "כל עוד לא התקיימו התנאים המתלים חברת הפרויקט אינה איגוד מקרקעין".



מכירת זכויות בפרויקט מיזם א' ליזם ב'



□ האם מכירה מיזם א' ליזם ב' מהווה

מכירת זכות במקרקעין?

□ יזם א' – חבות במס שבח / מס הכנסה ככל שנוצר רווח (מעליית ערך המקרקעין).

□ יזם ב' – מס רכישה (3,000,000 ₪).



שקל ושותי עו"ד

הקצאת מניות בחברת הפרויקט ליזם ב'

יזם ב'

50%

חברת הפרויקט

יזם א'

50%

התקיימו התנאים המתלים



חשיפה: חברת פרויקט איגוד מקרקעין (פ"ד יהבים, סבא).

חבות במס רכישה (3,000,000 ₪).

יציאה מאיגוד מקרקעין עם התקדמות הפרויקט.

תנאים עיקריים בהוראת ביצוע 8/2003 לגבי איגוד חדש:

בסמוך לאחר הקמת האיגוד החלה בניית הפרויקט ושיווקו לרוכשים; הבניה ושיווק הפרויקט נעשו באופן רצוף וללא הפסקות; בסמוך להתחלת בניית הפרויקט ובמהלך הקמתו נחתמו חוזי מכירה עם רוכשים, שאינם צדדים קשורים; לפחות 12 חודשים לפני הפעולה באיגוד החלה בניית הפרויקט ונחתמו חוזי מכירה עם רוכשים שאינם צדדים קשורים.

חשיפת מיסוי מקרקעין

| מהות הפעולה | לא התקיימו התנאים המתלים | התקיימו התנאים המתלים – פרויקט בתחילתו | התקיימו התנאים המתלים – פרויקט בעיצומו |
|--------------|--------------------------|--|--|
| מכירת זכויות | נמוכה | ודאית | ודאית |
| הקצאת מניות | נמוכה | גבוהה | נמוכה |



תודה על ההקשבה



שקל ושות'

עו"ד עופר אלבוים

