

הוראת ביצוע – שינוי מבנה לאור הרפורמה במיסוי מקרקעין

✓ ביום 24.3.02 פורסם תיקון מס' 130 לפקודה, המהווה תיקון עקיף לתיקון 50 לחוק מיסוי מקרקעין. בתיקון 130 בוצעו שינויים בחלק ה-2 לפקודה, העוסק בשינויי מבנה וכולל הוראות לעניין העברת נכסים לחברות, מיזוג ופיצול חברות, וככלל, הוראות התיקון יחולו על עסקאות שנעשו מיום 7.11.02 ואילך. בהוראת ביצוע 9/2004 (להלן: "הוראת הביצוע") פורטו ההסדרים החדשים שנקבעו לביצוע שינויי המבנה לאחר תיקון 50 לחוק מיסוי מקרקעין והתנאים הנדרשים לצורך ביצועם, ולהלן נסקור את חלקם:

✓ סעיף 104א לפקודה - העברת זכויות במקרקעין תמורת מניות
בעבר, ניתן היה להעביר זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין לחברה רק אם אותה חברה אינה איגוד מקרקעין ביום ההעברה, ולמשך שנתיים שלאחר ההעברה. החל מיום 7.11.02, בוטלה ההגבלה וניתן להעביר בפטור במסגרת הסעיף, זכויות במקרקעין לחברה או זכויות באיגוד מקרקעין גם אם זו הפכה לאיגוד מקרקעין לאחר ההעברה. עם זאת, יש לעמוד בהגבלות סעיף 104א לפקודה לגבי העברת נכס תמורת מניות (העברת מלוא הזכויות; אחזקה למשך שנתיים לפחות ב-90% מהזכויות בחברה; החברה מחזיקה בנכס למשך שנתיים לפחות; הקצאת המניות בחברה פרופורציונלית לשווי שוק הנכס המועבר). כמו כן, במקרה שמדובר בהעברת קרקע, כהגדרתה בסעיף, יש להשלים את הבניה תוך 4 שנים ממועד ההעברה.
הערה: בהעברת זכויות במקרקעין או זכויות באיגוד מקרקעין עפ"י הוראות הסעיף, יחולמס רכישה מופחת בשיעור של 0.5% במועד ההעברה.

✓ סעיף 104ב לפקודה - העברת זכויות במקרקעין ע"י מספר בני אדם
בדומה לסעיף 104א, לאחר תיקון 130 לפקודה, שותפים בבעלות על נכס יכולים להעביר זכויות במקרקעין / זכויות באיגוד מקרקעין שבעלותם המשותפת לחברה חדשה שתהא איגוד מקרקעין לאחר ההעברה (בנסיבות מסוימות, לחברה קיימת), תמורת הקצאת מניות בחברה. המגבלות שפורטו לעניין סעיף 104א לעיל יחולו גם לעניין סעיף זה.
הערה: מס רכישה מופחת של 0.5% יחול גם לגבי העברה לפי סעיף זה.

✓ סעיף 103ג לפקודה - מיזוג בין איגודי מקרקעין
עד לתיקון 130 לא ניתן היה לבצע מיזוג שאיגוד מקרקעין צד לו, כל עוד איגוד המקרקעין אינו חברה אחות או חברה בת בשליטה מלאה של החברה הקולטת. ההגבלה הוסרה במסגרת תיקון 130, בו נקבע כי ניתן לאשר מיזוג בין חברות שכולן או חלקן איגודי מקרקעין ובלבד שניתן אישור מראש מהנציב לתכנית המיזוג (אין חובה כי החברות המתמזגות תהיינה אחיות או בשליטה כזו או אחרת).
הוראת הביצוע מדגישה כי לעניין הדיווח בטופס המש"ח יום המכירה יחשב כיום הסכמ המיזוג ואין להמתין לקבלת הרולונג לעניין המיזוג.

✓ הוראת הביצוע מפרטת את המסמכים השונים, אותם יש לצרף לדיווח על שינוי מבני לפי אחת מהאפשרויות לעיל. כמו כן, נקבע כי חובות מס שבח, מס מכירה ומס רכישה (למעט 0.5% מס רכישה שישולם) יוקפאו לתקופה של שנתיים (כאשר מדובר בקרקע, ההקפאה תהיה למשך 3 שנים או עד לסיום הבניה, לפי המוקדם). הפטור יאושר לאחר שיתקיימו כל התנאים שנקבעו בחלק ה-2 לפקודה, ואם מדובר בקרקע - הבנייה הסתיימה.

הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין 9/2004 פורסמה ביום 30.5.2004.



לצפיה מלאה בחוזר לחץ כאן