



חוזר מסים 7.2019

עסקת מכירת מניות במסגרת פרויקט תמ"א 38
אינה חייבת במס רכישה אם טרם התקיימו התנאים
המתלים המצוינים בחוזה
פס"ד איווגה בע"מ בפני ועדת ערר

שלום לכולם,

לאחרונה פורסם פסק דין (ו"ע 60313-05-17) של ועדת ערר שלייד בית המשפט המחוזי מרכז- לוד, מפי היו"ר כב' השופט ש. בורנשטיין בעניין **חברת איווגה (העוררת)**.

העוררת הינה אחת מבעלי המניות בחברת לומינה יזום בע"מ, המהווה אחת מבין מבין מספר חברות שהתאגדו לשותפות לצורך יזום פרויקט תמ"א 38. במהלך 2013 התקשרה השותפות בהסכם תמ"א, המכיל מספר תנאים מתלים עם רוב בעלי הזכויות במקרקעין. במהלך שנת 2016 העבירה אחת מבעלי המניות בלומינה את כל

מניותיה בחברה לעוררת בתמורה לערכן הנקוב, טרם התקיימות התנאים המתלים בהסכם התמ"א ("עסקת המניות").

השאלות שנדונו בפני הוועדה:

(א) האם השותפות והחברות בה הן איגוד מקרקעין והאם עסקת המניות חייבת במס? נקבע, כי מאחר וטרם התקיימו התנאים המתלים במועד מכירת המניות, לא החזיקה השותפות בזכות במקרקעין ועל כן החברה שמכרה את המניות ואשר החזיקה בשותפות, לא החזיקה אף היא זכות במקרקעין. לפיכך, כל עוד לא התקיימו התנאים המתלים, השותפות אינה מהווה איגוד מקרקעין והעברת המניות אינה חייבת במס רכישה בידי העוררת.

(ב) האם יום המכירה בעסקה נדחה גם לגבי הדיירים שעשו שימוש בפטור האישי ולא בפטור הספציפי לתמ"א לפי פרק חמישי 5 לחוק? נקבע, כי העובדה שחלק מהדיירים ביקשו לעשות שימוש בפטור האישי לא יכולה לשנות את מהות ההתקשרות בעסקת התמ"א ואינה רלוונטית להכרעה בערר. מדובר בעסקת תמ"א ולכן סעיף 149ל1 לחוק מיסוי מקרקעין, הדוחה את יום המכירה, חל לגבי העסקה בכללותה.

אנו ממליצים לשקול להגיש בקשות לתיקון דיווחים ושומות לפיהן שולם מס רכישה בגין שינוי בזכויות בישויות שהוקמו לצורך התחדשות עירונית, למרות שטרם הגיע לגביהן "יום המכירה" בשל אי התקיימות התנאים המתלים שנקבעו בחוזים עליהן חתמו.

לצפייה בחוזר המלא - לחצו כאן

למידע ופרטים נוספים:

רו"ח ומשפטן צחי דביר (דבורה), דירקטור, מנהל תחום מיסוי נדל"ן, חטיבת המס, Deloitte, טל': 03-7181765

אין להסתמך על תוכן חוזר זה ו/או לעשות בו שימוש כלשהו מבלי לקבל עצה מקצועית מתאימה, שכן אין מטרת החוזר אלא להסב את תשומת לבך לאמור בו.

© כל הזכויות שמורות.



www.deloitte.co.il

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Deloitte provides audit, tax, consulting, and financial advisory services to public and private clients spanning multiple industries. With a globally connected network of member firms in 150 countries and territories, Deloitte brings world-class capabilities and high-quality service to clients, delivering the insights they need to address their most complex business challenges. Deloitte's more than 263,000 professionals are committed to becoming the standard of excellence. Brightman Almagor Zohar & Co. (Deloitte Israel) is the member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited in Israel. Deloitte Israel is one of Israel's leading partners and 100 professional services firms, providing a wide range of world-class audit, tax, consulting, financial advisory and trust services. Through directors and approximately 1000 employees the firm serves domestic and international clients, public institutions and promising fast-growth companies whose shares are traded on the Israeli, US and European capital markets.

© 2019 Brightman Almagor Zohar & Co. Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited.