

## תאגידים המוסיפים פעילות עסקית לא ייחשבו כ"איגודי מקרקעין"

מאת עו"ד מרגלית אפלבוים (רו"ח) ([margalit@friedman.co.il](mailto:margalit@friedman.co.il))

לאור החלטת מיסוי שניתנה לאחרונה, חברות המחזיקות נדל"ן כגון: קבלנים, בנייני משרדים, חניונים וקניונים, תוכלנה "לשחרר" ממס שבח וממס רכישה עסקאות המתבצעות במניותיהן, באמצעות הזרמת פעילות עסקית לתוך החברה. חוק מיסוי מקרקעין מטיל, בין היתר, מס שבח ומס רכישה על עשיית פעולות בזכויות של "איגוד מקרקעין". תכלית החיקוק הייתה מניעת התחמקות מתשלום מס שבח במכירות מקרקעין, באמצעות שימוש במכירה או בהקצאה של זכויות בתאגידים שכל מהותם הינה למעשה החזקת המקרקעין הנמכרים.

לצורך יישום התכלית נקבעה בחוק הגדרה ל"איגוד מקרקעין" על מנת לזהות איגודים שלהם אין פעילות עסקית אמיתית מעבר להחזקה בזכויות מקרקעין. בהתאם, במקרים רבים התעוררה אי-ודאות בשאלת סיווגו של התאגיד כ"איגוד מקרקעין", הן במועד תכנון הקמת תאגידים והן במועד עשיית הפעולות בזכויות התאגיד. נזכר, כי היתרון המשמעותי ביציאה מגדר "איגוד מקרקעין" הוא דווקא לרוכש, שכן במקרה כזה לא יוטל עליו מס רכישה, בעוד שמוכר תושב ישראל אדיש למצב פעמים רבות, שכן במכירת מניות של איגוד (שאינו "איגוד מקרקעין") חל מס רווחי הון בשיעורים הדומים לשיעורי מס השבח.

עד לאחרונה, לא ניתן היה לאתר קריטריונים, מבחנים או קווים מנחים לקביעת מהות והיקף הפעילות העסקית אשר תאפשר יציאה מגדר המעמד של "איגוד מקרקעין".

ואולם, החלטת מיסוי חדשה בעניין מעמדו של איגוד כ"איגוד מקרקעין" (4253/11) עשויה לשפוך אור על הנושא. ההחלטה דנה בחברה בעלת פעילות עסקית של ביצוע עבודות בנייה, פיתוח ושיפוצים וכן הענקת שירותי ייעוץ ושירותי ניהול. בנוסף, החברה הפיקה הכנסות שכירות מנכס נדל"ן שבבעלותה, המהווה מחצית מפארק תעשייה. במסגרת ההחלטה נקבע, כי מאחר ושווי הפעילות העסקית של החברה ביחס לכלל הנכסים של החברה עולה על 10%, הרי שאין לראות בחברה כ"איגוד מקרקעין".

החלטה זו דומה להחלטת מיסוי אחרת שניתנה בעבר (42/07), לפיה נקבע, כי היות והיחס בין שווי מניות ההשקעה בחברת בת, שהינה בעלת פעילות עסקית בלבד, לבין שווי הנכסים של החברה הינו גבוה מ-10%, החברה לא תיחשב כ"איגוד מקרקעין". לאור היציבות בהחלטות האמורות, ניתן להבחין בקו מנחה בהיר יותר מבעבר לבחינת שאלת מעמדו של איגוד. אמור מעתה, כל עוד שבבעלותו של איגוד נכסים המניבים פעילות עסקית או שישנה לאיגוד פעילות עסקית בשווי העולה על 10% ביחס לכלל הנכסים של האיגוד, הרי שהאיגוד לא ייחשב כ"איגוד מקרקעין". האף שיש לציין, כי השיעור של 10% הינו כלל שירותי בלבד הנקוט בידי רשות המיסים, ואיננו בעל עיגון חקיקתי. להסרה מרשימת התפוצה ניתן להודיע לנו בכתובת: [newsletter@friedman.co.il](mailto:newsletter@friedman.co.il) המידע הכלול באגרת זו הינו כללי בלבד המוגש כשירות ללקוחותינו ואינו בגדר ייעוץ משפטי. אין לפעול לפי המידע המוצג ללא ייעוץ מקצועי מתאים ולאחר בדיקה של המצב הספציפי.