



## מס רכישה בהקצאת מניות בחברת תמ"א

מאת: עו"ד ורו"ח נעם שרעבי

עסקאות תמ"א רבות מתחילות ביזמים אשר מחתימים בעלי דירות על הסכם תמ"א 38. הסכמים אלו מול בעלי הדירות נעשות באמצעות חברה ייעודית אשר נפתחת לצורך עסקת התמ"א הספציפית (להלן: "חברת תמ"א").

הדבר נעשה, בין היתר, על מנת לאפשר הכנסת משקיע בהמשך, באמצעות מכירת מניות בחברה או הקצאת מניות על ידי החברה.

עד לתאריך 1.8.2013 הקצאת מניות באיגוד מקרקעין היתה פטורה ממס רכישה. בתיקון 76 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 הוספה הקצאה להגדרת פעולה באיגוד ומאז הקצאת מניות באיגוד מקרקעין חייבת במס רכישה. לעניין זה, "הקצאה" - כל הנפקה של זכויות באיגוד.

הקצאת מניות בחברת תמ"א מעלה מס' סוגיות עקרוניות עליהן נעמוד במאמר זה.

### האם חברת התמ"א הינה בעלת זכויות במקרקעין?

"איגוד מקרקעין" מוגדר בחוק מיסוי מקרקעין כאיגוד שכל נכסיו, במישרין או בעקיפין, הם זכויות במקרקעין. קרי, השאלה האם חברת תמ"א הינה איגוד מקרקעין נגזרת מהשאלה האם הסכם התמ"א עצמו הינו "זכות במקרקעין".

לעניין זה יש לציין שני דברים חשובים הנוגעים למהותו של הסכם תמ"א. הראשון הוא שהסכם התמ"א מחייב חתימה של כל בעלי הדירות לפני שנכנס לתוקף. הסכם תמ"א שחתומים עליו חלק מהדיירים אינו מהווה הסכם מחייב עדיין. במקרה שכזה, כל עוד לא כל בעלי הדירות חותמים על ההסכם, אנו סבורים כי מדובר בחברה שמחזיקה חוזה ולא "זכות במקרקעין" שהרי עדיין לא הבשילה לחברת תמ"א הזכות.

הדבר השני הוא שלפי סעיף 149ל1 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 (להלן: "החוק"), יום מכירת הזכויות נדחה ליום התקיימות התנאי המתלה, דבר המעלה את השאלה האם, עד להתקיימות התנאי המתלה, החברה מחזיקה זכות במקרקעין.

#### **האם חברת התמ"א הינה חברה קבלנית?**

רשות המסים מכירה בכך שחברה שהינה חברה קבלנית אינה נכנסת להגדרת "איגוד מקרקעין". לצורך כך, פרסמה רשות המסים את הוראת הביצוע 8/2003 בדבר "מעמדו של איגוד שבבעלותו זכויות במקרקעין שהן מלאי עסקי". הוראת הביצוע מפרטת מס' תנאים שעל החברה לעמוד בהם על מנת שתיחשב כקבלן.

אנו סבורים כי כל זמן בו מטרת הקמת החברה הינה בניית דירות ומכירתם, הרי שהחברה מיום היווסדה אינה איגוד מקרקעין.

יחד עם זאת, גם אליבא מי שסובר שלא מדובר באיגוד מקרקעין ואין חובת דיווח והגשת שומה עצמית, עדיין יש למסור "הודעה" לרשות המסים על הפעולה לפי סעיף 16(ג) לחוק מיסוי מקרקעין שאומר:

**"16(ג) פעולה באיגוד תהא תקפה אם מסר עושה הפעולה הודעה בדבר הפעולה שנעשתה וכן כי לדעתו האיגוד שבו נעשתה הפעולה אינו איגוד מקרקעין, אך אין בהוראה זו כדי לפגוע בחובתו של האיגוד או של עושה פעולה בו לגבי כל אחריות המוטלת עליהם לפי חוק זה, לרבות תשלום המס, אם יתברר כי הם חייבים בו."**

#### **מהו השווי לצורך חישוב מס הרכישה?**

סעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין קובע כי בפעולה באיגוד מקרקעין יהא הרוכש חייב במס רכישה בסכום שהייתה חייבת בו מכירת זכות במקרקעין ששוויה הוא החלק היחסי משווי כלל הזכויות במקרקעין שבבעלות האיגוד. כידוע, השווי לצורך חישוב מס הרכישה אינו שווי החברה אלא שווי המקרקעין בבעלות האיגוד.

לכאורה, במקרה של הקצאת מניות בחברת התמ"א, שווי הרכישה צריך להיות שווי הזכויות שהחברה רכשה במסגרת הסכם התמ"א.

בהחלטת מיסוי "מכירת חלק ממתחם פינני בינוי מיזם ליזם - החלטת מיסוי בהסכם (החלטת מיסוי 3637/15)" בהתייחס למכירת הסכם פינני בינוי שטרם הגיע מועד המכירה נקבע:

**"סיווג הסכם הפינני כ"הסכם אופציה" - תוכנו המהותי של הסכם הפינני בהתייחס לתנאים הקבועים בו מראה כי הכוח האמיתי למימושו ולביצועו של הסכם הפינני הוא בידי היזם. הסכם זה דומה יותר במהותו להסכם אופציה**

**ולפיכך שווי הזכויות הנמכרות בעסקה שבין היזם לרוכשת, שיום המכירה  
לגביהם טרם הגיע עפ"י סעיף 49 לחוק, ייקבע בהתאם."**

מהאמור, ניתן ללמוד שכל עוד אין היתר בניה, אנו סבורים כי דינו של הסכם תמ"א כדינו של הסכם  
פינוי בינוי ולכן שווי הסכם התמ"א במקרה זה, לצורך חישוב מס הרכישה הוא שוויו של ההסכם  
עצמו בשוק החופשי ולא שווי הזכויות במקרקעין שנובעות מההסכם.

**לפרטים נוספים ניתן לפנות אל עו"ד ורו"ח נעם שרעבי  
משרד ברון ושות' עורכי דין**

למען הסדר הטוב יובהר כי אין לראות באמור כדי להוות חוות דעת ו/או ייעוץ משפטי ו/או תחליף לייעוץ משפטי, מטרתו  
הינה אינפורמטיבית בלבד ויש לבחון כל מקרה ומקרה לגופו.