



החטיבה המקצועית

החלטת מיסוי : 5951/18 תחום החלטת המיסוי : מיסוי מקרקעין

הנושא : נטילת הלוואה והמחאת חוב מחברה אחות במסגרת העברת דירת מגורים לבעל מניות מהותי ואי הכרה בהפסד מכח סעיף 96(ב)(4) לחוק ההתייעלות הכלכלית – החלטת מיסוי בהסכם

1. העובדות

- 1.1 בעל מניות מהותי (להלן: "בעל המניות המהותי") מחזיק במלוא הון המניות של חברה א' (להלן: "החברה") ובמלוא הון המניות של חברה ב', החברה האחות (להלן: "החברה האחות").
- 1.2 החברה רכשה בשנת 2012 דירת מגורים (להלן: "הדירה"). ההשקעה בדירה מומנה באמצעות נטילת הלוואות מהחברה האחות (להלן: "ההלוואה") והיתרה באמצעות הלוואות מהבנק (להלן: "המימון הבנקאי").
- 1.3 במהלך ספטמבר 2017 החברה האחות הכריזה על דיבידנד אשר שולם המס בגינו וטרם חולק לבעל המניות המהותי, כך שנוצרה יתרת זכות בחברה האחות לבעל המניות המהותי (להלן: "יתרת הזכות של בעל המניות").
- 1.4 החל משנת 2013 הדירה מושכרת לבעל המניות המהותי ומשמשת למגוריו ולמגורי משפחתו.
- 1.5 עלות רכישת הדירה וההשקעות בה גבוהה יותר משווי השוק של הדירה נכון להיום, כך שאילו הדירה הייתה נמכרת לצד ג', היה נוצר הפסד בגין מכירתה.

2. פרטי הבקשה

- 2.1 מבוקש לאשר כי חלק מההלוואה (בגובה יתרת שווי הרכישה של הדירה בניכוי המימון הבנקאי) (להלן: "חלק ההלוואה") תהווה יתרת זכות כהגדרתה בסעיף 96(ב)(3)(א) לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016 (להלן: "חוק ההתייעלות הכלכלית").

3. החלטת המיסוי ותנאיה

- 3.1 הואיל והחברה נטלה הלוואה מהחברה האחות ולחברה האחות התחייבות כלפי בעל המניות המהותי, כאמור בפסקה 1.3 לעיל, והואיל וחלק ההלוואה שנטלה החברה מהחברה האחות הומחה לבעל המניות המהותי וקיבל ביטוי בדוחותיהן הכספיים של החברה והחברה האחות, חלק ההלוואה יהווה יתרת זכות כהגדרתה בסעיף 96(ב)(3)(א) לחוק ההתייעלות הכלכלית.



החטיבה המקצועית

- 3.2 בנוסף, נקבע כי ככל שהחברה תעביר לבעל המניות המהותי את הדירה מכח סעיף 96 לחוק ההתייעלות הכלכלית, יחולו הוראות סעיף 96 לחוק ההתייעלות הכלכלית במלואן, לרבות הוראות סעיף 96(ב)(3)(א), קרי חיוב בדיבידנד/משכורת/עסק בגובה יתרת שווי הרכישה של הדירה (ולא בגובה שווי השוק של הדירה) בניכוי יתרת זכות בגובה חלק ההלוואה ובניכוי המימון הבנקאי, ולרבות חיוב בהכנסה בגין השימוש בדירה עד ליום העברת הדירה לבעל המניות המהותי.
- 3.3 יתרת שווי הרכישה לצורך הוראות סעיף 96 לחוק ההתייעלות הכלכלית תכלול, בין היתר, את עלות הקרקע, מס הרכישה ועלויות התכנון והבנייה.
- 3.4 יובהר כי בכל מקרה לא יוכר לחברה ולבעל המניות המהותי הפסד כתוצאה מהעברת הדירה לבעל המניות המהותי מכח סעיף 96(ב)(4) לחוק ההתייעלות הכלכלית. בהתאם לסעיף 96 לחוק ההתייעלות הכלכלית, במכירת הדירה על ידי בעל המניות המהותי, שווי הרכישה של הדירה יהיה יתרת שווי הרכישה בידי החברה לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963.
- 3.5 במסגרת החלטת המיסוי נקבעו תנאים נוספים.