

אוגוסט 2019

הנדון: פסיקת ועדת ערר בניגוד לעמדת מיסוי מקרקעין בנושא "אופציה

"ייחודית"

כללי:

ביום 30 ביולי נתנה החלטת ועדת ערר בעניין אקרו נדל"ן ייזום בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב, מדובר בחברה פרטית הפועלת בתחום הנדל"ן אשר במסגרת עיסוקה היא יוזמת ומקימה מתחמי דיור ומסחר, וכן מארגנת ומלווה קבוצות רכישה. פסק הדין דן בסוגיה של "אופציה ייחודית".

בחוק מיסוי מקרקעין, קיים הסדר מס מיטיב הנקרא "אופציה ייחודית", המאפשר קבלת אופציה מבעל מקרקעין לרכישת המקרקעין בעתיד או לסיחור שלהם לצדדי ג', תוך הימנעות מחבויות מס הרכישה ומס השבח, בכפוף לתנאים שנקבעו בחוק. התנאים הדרושים לקיום אופציה ייחודית מצויים בסעיף 49(א) לחוק מיסוי מקרקעין העיקריים שבהם: האופציה ניתנת בכתב (חוזית), התמורה ששולמה עבור האופציה אינה עולה על 5% משווי הזכות במקרקעין, האופציה ניתנת למימוש בתקופה שאינה עולה על 24 חודשים ומכירת האופציה דווחה למנהל מיסוי מקרקעין תוך 30 ימים.

עיקרי החלטת ועדת הערר:

אקרו נדל"ן (העוררת) רכשה זכות (אופציה) לרכישת זכויות במקרקעין המצויים בדרום תל אביב. כעבור מספר חודשים, ולאחר שעלה בידיה לארגן ולגבש קבוצת רוכשים, העוררת המחתה את הזכות האמורה לידי חברי הקבוצה אשר רכשו לאחר מכן את הבעלות במקרקעין יחדיו. לימים הוקם על הקרקע מתחם מגורים ומסחר המכונה פרויקט NOYA.

אקרו נדלן טענה כי היא עומדת בתנאי סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין ולכן דיווחה לרשות המיסים על רכישת הזכות ועל המחאתה לקבוצה כ- "אופציה ייחודית". בהתאם לכך, היא דרשה פטור ממס רכישה.

מנהל מיסוי מקרקעין טען כי מבחינה מהותית וכלכלית, העוררת לא המחתה לחברי הקבוצה אופציה הכוללת מטבעה ברירת מימוש, אלא מכרה להם יחידות בנויות (למגורים ומסחר). על פי הטענה, העוררת מימשה בעצמה את האופציה שהונפקה לה ורכשה את המקרקעין מידי הבעלים, ולאחר מכן מכרה אותם לקבוצה.

החלטת ועדת הערר:

ועדת הערר קבעה, כי הסדר "אופציה ייחודית" לפי לשונו אינו מגביל את אופן פעולתו המסחרית של היזם מקבל האופציה, והוא חופשי לפעול כראות עיניו, כפוף לתנאי הסעיף, כדי להשיא את רווחיו ולהבטיח את הכדאיות הכלכלית של מאמציו.

על פי הסכם האופציה, אקרו נדל"ן רשאית להעביר אות זכותה (או חלקה) מכוח ההסכם לגורם אחר בתנאי שהאופציה תמומש בשלמותה.

במערכת החוזית בין אקרו נדל"ן וחברי הקבוצה, בין חברי הקבוצה לבין עצמם, וכן בין חברי הקבוצה ובעלי הקרקע, אין כל ביטוי לכך שאקרו נדל"ן מימשה את האופציה בעצמה ורכשה מידי הבעלים את המקרקעין גופם.

נקבע כי העוררת לא נשאה בסיכונים הכרוכים במקרקעין ובהקמת הפרויקט וכמו כן לא העמידה ערבויות להבטחת מימון הפרויקט ולא נדרשה להעמיד ערבות כלפי הרוכשים לפי חוק המכר.

גישת מנהל מיסוי מקרקעין שלפיה "העוררת היא זו שנוהגת כבעלים בקרקע" אינה מעוגנת בראיות בתיק ולכן נדחתה גישתו.

לסיכום:

חברי ועדת הערר ביקרו בחריפות את מנהל מיסוי מקרקעין אשר נוקט פעם אחר פעם בגישה אשר סותרת את כוונת המחוקק ופוגעת בתכלית החוק.

מכשיר האופציה הייחודית שנוצר בחקיקה נועד להגביר את הפעילות בענף הנדל"ן. אפיונו ואופן השימוש בו נועדו להבטיח ודאות ופשטות. פרשנות של מסמ"ק שעל פיה לא ניתן יהיה לחזות מראש את תוצאת המס של רכישת אופציה ייחודית תביא לצמצום בשימוש במכשיר ולפגיעה בתכלית החוק.

חוזר זה הנו למידע בלבד. אין לעשות שימוש בתוכן חוזר זה מבלי לקבל יעוץ ספציפי.

בברכה,

**הרשקו פרקש ושות'
רואי חשבון**

חוזר 11.19