

משה עוזיאל	ענת סער	חגי ח. שבתאי
דר' נדב דגן	לירון רז	אריה שפירא
יונתן פרג'ון	אוסנת קולודני-חיים	דן גינר
נרית תורן	ענבל זוסמן	גלי פלד
סמדר גל	כרמל מיכאלי	אלון וילנר
	שמרית גיגי	אופיר לוי
	יואב אינגבר	שרית ויור



חגי שבתאי, שפירא | עורכי דין

בית תנועת המושבים רחוב לאונרדו דה וינצ'י 19 תל אביב 6473318
ט | 03-5259050 | פ | 03-5259051 | www.hs-law.org | info@hs-law.org

16.5.24

חוזר משרד: מיסוי מקרקעין בעסקה סולארית קרקעית

לאחרונה נתקלנו במקרה בו רשות המיסוי חייבה את תאגיד הפרויקט בעסקה סולארית קרקעית, בתשלום מס רכישה.

רמ"י דיווחה לרשות המיסים על "מכירת/רכישת זכות במקרקעין".

הדרישה לתשלום מס הרכישה יצאה על שם תאגיד הפרויקט (תאגיד משותף ליזם ולישוב, בו הישוב מחזיק לפחות 26%), אשר חתם עם רמ"י על הסכם הפיתוח והסכם חכירה, ולא לישוב עצמו.

בהחלטתה רשות המיסוי מסתמכת על ההוראות הבאות:

1. "תקופת המיזם" על פי הגדרתה בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל עומדת על 24 שנים, כולל תקופת ההקמה והפירוק של המיזם. יחד עם זאת, בסעיף 7.3.3 לקובץ החלטות קיימת אופציה להאריך את העסקה: "ההתקשרות עם הרשות תהיה לתקופת המיזם. תינתן אפשרות להארכת תקופת החכירה לצורך המשך הפעלת המיזם בכפוף לאסדרה בתוקף של רשות החשמל שתאפשר המשך ייצור חשמל, ובהתאם לתנאים שיהיו נהוגים ברשות במועד הארכה, לרבות תשלום דמי חכירה מהוונים".

2. בהסכם הפיתוח עם רמ"י קיים סעיף לפיו: "ידוע ליזם כי ההתקשרות תהיה לתקופת הפרויקט, כאמור בחוזה זה. למרות האמור, בקשה להארכת תקופת החכירה לצורך המשך הפעלת המתקן תיבחן על ידי הרשות, בכפוף להמלצת רשות החשמל ובהתאם לתנאים שיהיו נהוגים ברמ"י במועד הארכה, לרבות תשלום דמי חכירה מהוונים והמצאת אישורי מיסים".

לעמדת רשות המיסים, לצורך חישוב תקופת החכירה יש להביא בחשבון את "התקופה המרבית שאליה יכולה להגיע החכירה", ובכלל זה גם תקופת חכירה שניצולה תלוי בהפעלת זכות ברירה (אופציה) הנתונה לחוכר להאריך את משך החכירה. משכך, תקופת החכירה (יחד עם האופציה) עולה על 25 שנים.

השגה שהוגשה לרשות המיסים בעניין – נדחתה. הוגש ערר לועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963.

*עו"ד שרית ויור, מנהלת תחום אנרגיה ותשתיות במשרד, מעניקה ליווי וייעוץ משפטי ללקוחות המשרד.

** האמור בחוזר זה אינו בגדר חוות דעת או ייעוץ משפטי מכל סוג שהוא, אלא מידע כללי בלבד.