



המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

ז' אייר תשע"ז  
15/05/16

לכבוד

שגיב רון, עו"ד  
רחוב דניאל פריש 3  
תל אביב 6473104

הנדון: החלטה מקדמית - פרויקט לתכנון, הקמה והפעלה של מעונות סטודנטים (B.O.T)

העובדות כפי שנמסרו על ידכם:

1. המכון האקדמי טכנולוגי חולון ע"ר, 58344109 (להלן: "המוגן") הינו מוסד להשכלה גבוהה המקיים לימודים לתארים אקדמיים מוכרים. המכון מסווג כ"מוסד ציבורי" כהגדרתו בסעיף 219 (2) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה") ומתקצב ע"י הועדה לתכנון ולתקצוב של המועצה להשכלה גבוה (להלן: "הות"ת").
2. המכון הינו בעל זכויות החכירה במתקניו הידועים כחלק ממגרש M, המצוי על גוש 6867 חלקה 28 בחולון בשטח של כ- 4,400 מ"ר (להלן: "המקרקעין") לתקופה של 49 שנים החל מיום 21/9/2006 (עד ליום 21/9/2055), עם זכות לחידוש החכירה ל- 49 שנים נוספות.
3. בכוונת המכון לחתום על הסכם (להלן: "ההסכם") עם שיכון ובינוי - סולל בונה מעונות חולון בע"מ (להלן: "היום") לתכנון, הקמה, מימון תפעול ותחזוקה של מבנה שימש כמעונות חדשים לסטודנטים על המקרקעין שבחכירת המכון. המבנה שיוקם יהיה בן 9 קומות ויכלול כ- 472 מיטות, קומת מסחר וחניון (להלן: "הפרויקט") וזאת בהמשך להסכם שנחתם בשנת 2005 בין המכון לבין חברת עומרים השקעות נתיבות (2005) בע"מ, הסכם אשר לא יצא אל הפועל.
4. הפרויקט ייבנה בשיטת Built Operate Transfer (B.O.T) לפיה בתמורה להקמת הפרויקט ולביצוע כל התחייבויות היום לרבות התחייבויותיו לתכנון, הקמה, מימון, תפעול ותחזוקה של הפרויקט, יהא זכאי היום להפעיל את הפרויקט, להשכירו, להלוו, ולקבל את ההכנסות ממנו (הן הכנסות משכירות והן הכנסות מתפעול החניון) במהלך כל תקופת ההפעלה.
5. ע"פ טיוטת ההסכם ליום (להלן: "הטיוטא"), המהווה חלק בלתי נפרד מהחלטה זו, בניית הפרויקט תחל תוך 45 ימים מקבלת כל ההיתרים והאישורים הנדרשים על פי דין ועל פי ההסכם לבניית הפרויקט בכללותו.
6. ע"פ הטיוטא, התקופה אשר תחל ממועד קבלת היתר הבנייה להקמת הפרויקט והשתכללות התנאים המתלים המפורטים בהסכם ועד למועד קבלת תעודת השלמה מהמכון והעמדת הפרויקט לרשות ולשימוש הסטודנטים, לא תעלה על 36 חודשים וזאת בכפוף להארכות אשר יכול להיות שיינתנו במהלכה במקרה בו חלו נסיבות של כוח עליון (כהגדרתו בסעיף 17.5 לטיוטא) שאינן תלויות מובי מבין הצדדים (להלן: "תקופת התכנון וההקמה").



### המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלות

7. בתום תקופת התכנון, השלמת עבודות ההקמה ולאחר קבלת תעודת השלמה מהמכון, תחל תקופת התפעול אשר תמשך 24 שנים ו-11 חודשים במהלכה ייכנין יפעיל ויתחזק את הפרויקט בהתאם להוראות ההסכם (להלן: "תקופת ההפעלה").
8. בגין הקמת הפרויקט, השלמתו ומסירתו לידי המכון, צפוי המכון להעביר ליום, במהלך תקופת הקמת הפרויקט, מענק הקמה בסך כולל של לפחות 9,000,000 ₪ אשר יתקבל בידי מהות"ת (להלן: "מענק מהות"ת"). מדובר במענק המוענק על פי החלטת ממשלת ישראל משנת 2011, להעניק למוסדות אקדמיים העומדים בקריטריונים שנקבעו בהחלטת הממשלה מענקי הקמת מעונות וזאת בנוטרה לעודד הקמת מעונות סטודנטים במוסדות אקדמיים. המענק ישולם בשלבים כדלקמן:
  - א. עם הצגת היתר הבנייה להקמת הפרויקט - יינתן התשלום הראשון כשיעור 1/3 ממענק ההקמה.
  - ב. עם קבלת אישור המנהל בדבר השלמת גמר יציקת רצפה קומה 2 לכלל מבני הפרויקט יועמד ליום התשלום השני כגובה 1/3 ממענק ההקמה.
  - ג. עם השלמת עבודות הקמת הפרויקט בהתאם להוראות ההסכם עד לקבלת טופס 4 ואישור אכלוס, ישולם ליום התשלום האחרון כשיעור 1/3 ממענק ההקמה.
9. בנוסף, כחלק מהתמורה בגין עבודות היום, יהיה זכאי היום לקבל מהמכון תשלום בסך של 16,000,000 ₪, אשר ישולם לידי היום במועד קבלת היתר הבנייה לחניון הפרויקט והשתכללות יתר התנאים המתלים הקבועים בהסכם, וכן יהיה זכאי לזכויות פרסום.
10. בהתאם לטיוטא, בתקופת התכנון וההקמה, השליטה והחזקה בקרקע תישאר בידי המכון ומעמדו המשפטי של הזכיון בתקופה זו יהיה של "בר רשות" לצורך ביצוע התחייבויותיו ע"פ ההסכם בלבד. (סעיף 6.3 לטיוטא).
11. בתקופת התכנון וההקמה ליום לא יינתן זכות חזקה ייחודית במקרקעין והיום יהיה מנוע מלטעון לכל זכות מגל סוג שהוא ביחס למקרקעין בכלל ולפרויקט בפרט לרבות זכויות בעלות, חזקה, חכירה, שכירות, זכויות שבושור, וכיוצא בזה (סעיף 6.4 לטיוטא).
12. בתקופת ההקמה, המכון הוא זה שיימנה על אופן ביצוע עבודות ההקמה, טיב החומרים, עדיפות בביצוע העבודות והות מבצעי העבודות וייתן הוראות לגבי עניינים אלו. לצורך כך ימנה המכון מנהל פרויקט מטעמו. עד לסיום תקופת ההקמה של הפרויקט, יהא הזכיון מחוייב להוראותיו והנחיותיו של מנהל הפרויקט מטעם המכון (להלן: "מנהל המיוקט").
13. למכון תהא הזכות המלאה והבלתי מוגבלת לבקר ולהשגיח על קיום התחייבויותיו של היום (סעיף 6.5 לטיוטא).
14. בנוסף, היום יבצע את התכנון בהתאם לדרישות התכנון, המגרט הטכני והוראות כל דין ואו תקן והכל בכפוף להנחיות המכון ואישורו (סעיף 8 לטיוטא).
15. הזכיון יקיט את הפרויקט על כל שלביו ומערכותיו בהתאם לתוכניות שאושרו ע"י המכון ולצורך זה ימלא אחר כל הוראותיהם של המכון ומנהל הפרויקט מטעמו של המכון (להלן: "המנהל") (סעיף 14 לטיוטא).
16. היום מתחייב להגיש למנהל הפרויקט, מטעם המכון, לאישור תוך 30 יום נמתן צו התחלת עבודה, לוח זמנים מפורט וממוחשב אשר יתאר את שלבי ביצוע העבודות ומועדי ביצוען. לוח



### המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

הזמנים יעודכן אחת לחודש או בנדידות רבות יותר בהתאם לדרישת מנהל הפרויקט (סעיף 16 לטיוטא)

17. בתום תקופת ההפעלה, יפנה הזכיין את המקרקעין וימסור אותם לרשות המכון לרבות כל המתקנים, הציוד והמערכות שבתם.
18. למכון לא תהא כל הנאה כלכלית או רווח כלכלי ו/או הכנסה כלשהי בתקופת ההפעלה.

### הבקשה:

לקבוע כי תקופת ההקמה לא תיטנה כחלק מתקופת ההפעלה ולפיכך תעמוד המקרקעין ליום בתקופת ההפעלה, לא תחשב למכירת זכות במקרקעין כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין ולא תחויב במס שבח ובמס רכישה כיוון שסך תקופת ההפעלה קטנה מ- 25 שנה.

### החלטת המיסוי:

1. על פי טיוטת ההסכם עם היום, מעמדו של הזכיין בכל תקופת ההקמה הוא של "בר רשות" בלבד לצורכי בניה והקמת המעונות והזכיין יהיה נתון להוראות ולפיקוח של המכון במשך כל תקופה זו.
2. תקופת ההפעלה נמנית מיום סיום בניית הפרויקט והיא לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים.
3. בהתאם להחלטות מיסוי מס' 24/06 ו- 123/06 תקופת ההקמה תנוטרל מכלל תקופת ההתקשרות שבין היום למכון.
4. בהתאם לטיוטת ההסכם בין המכון ליום תקופת ההפעלה תעמוד על 24 שנים ו-11 חודשים ולכן לא תהווה "זכות במקרקעין" כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין.
5. אם תוארך בעתיד תקופת הזכיין מעבר ל- 25 שנה (בנוטרול תקופת ההקמה) ייבחנו מחדש השלכות המס.
6. החלטת מיסוי זו מתייחסת לנוטרול תקופת ההקמה בלבד ואינה נוגעת בהיבטי מס הכנסה לעניין המענק מהותי והסך של 16,000,000 ₪ שמתקבל בגין הקמת החניון. היבטי מס הכנסה ומע"מ ייבחנו ע"י המחלקה המקצועית הרלוונטית.
7. יש לציין כי על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מיום 28/1/2016, במסגרת הקצאת קרקעות להקמת מעונות סטודנטים, לא יעלה שיעור השטחים המיסחריים הנלווים על 20%-15% (בהתאמה לאזור עדיפות) מהשטח המיועדה למועונות סטודנטים ולא משטח ההקצאה.
8. היבטי המיסוי הכרוכים במינוי המקרקעין בתום תקופת ההפעלה, ייבחנו על ידי מנהל מיסוי מקרקעין ו/או פקיד השומה.
9. תשובה זו ניתנת על סמך טיוטת ההסכם בין המכון ליום כפי שהוצגה בפנינו, המציב והמהווה חלק בלתי נפרד מהחלטה זו. תוקפה של החלטה זו מותנה בכך שלא ייעשה בנוסחם הסופי שינוי כלשהו, אלא אם יהא סבור מנהל מיסוי מקרקעין, וזאת על פי שיקול דעתו הבלעדי, כי אין בשינוי האמור כדי להשפיע באופן מהותי על החלטה.



**המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים**

10. אין בתשובה זו משום עשיית שומה ואו אישור לעובדות כפי שהוצגו על ידכם בבקשתכם, העובדות שהוצגו כאמור ונבדקנה על ידי מנהל מיסוי מקרקעין ואו פקיד השומה במהלך הדיון בשומות

11. אין במכתבי זה בכדי לקבוע או להגביל את מנהל מיסוי מקרקעין ואו את פקיד השומה בעריכת השומות.

מנכ"ל,

דנה גרוסמן, מפקחת ארצית- שומת מקרקעין  
מחלקה מקצועית - מקרקעין וקבלנים

העתקים:

מר משה אשר, מנהל רשות המיסים

מיכל סופר, עו"ד- מנהלת המחלקה המקצועית- מקרקעין וקבלנים

ליאת שדמי, עו"ד, מנווה (מיסוי מקרקעין) המחלקה המשפטית

גבי תמר סעדה-מנהלת מיסוי מקרקעין מרכז