מיסוי אופציות בעסקאות מקרקעין

אהרון צ'יסמדיה עורך דין (רו"ח)
Aharon Tzismadia Adv. (c.p.a)
www.atz-law.co.il ■ 03-9333252 :פקס ■ 03-9047294/050-6209895 :טל' ■ משה דיין 14, פתח-תקוה

תוכן עניינים

- הגדרת מכירה
- מיסוי אופציה רגילה
- מיסוי אופציה ייחודית
- סחירות אופציה ייחודית
- סוגיות מיוחדות באופציה ייחודית

הגדרת מכירה

"מכירה", לעניין זכות במקרקעין בין בתמורה ובין ללא-תמורה -

(1) הענקתה של זכות במקרקעין, העברתה, או ויתור עליה;

(2) הענקתה של זכות לקבל זכות במקרקעין, וכן העברה או הסבה של זכות לקבל זכות במקרקעין או ויתור על זכות כאמור;

(3) הענקתה של זכות להורות על הענקה, העברה או הסבה של זכות במקרקעין או על ויתור על זכות במקרקעין, וכן העברתה או הסבתה של זכות להורות כאמור או ויתור עליה;

(4) פעולה באיגוד שהזכות המוקנית בה מקנה לבעליה כוח, יכולת או זכות לתפוש מקרקעין מסוימים של האיגוד בו מוקנית הזכות או אם אותה זכות מקנה לבעליה את הזכות לדרוש מהאיגוד למסור לתפיסתו מקרקעין מסוימים;

- **אין משמעות ליסוד התמורה!**

הגדרת מכירה

<u>חלופה 2</u>

"הענקתה של זכות לקבל זכות במקרקעין, וכן העברה או הסבה של זכות לקבל זכות במקרקעין או ויתור על זכות כאמור;"

<u>ישנן 2 סוגי אופציות</u>

- אופציית **רכש** המאפשרת לבעל האופציה **לרכוש** את הנכס במחיר נקוב שהוא ידוע מראש – הכח עובר **<u>לרוכש</u>** לחייב את הבעלים למכור.
- אופציית **מכר** המאפשרת לבעל האופציה **למכור** את הנכס במחיר ידוע מראש, בעתיד – הכח עובר **<u>למוכר</u>** לחייב את הרוכש לרכוש.
- **ההגדרה עוסקת באופציית רכש (call) ולא אופציית מכר (put).**

מיסוי אופציה רגילה

- בהתאם לחלופה 2 להגדרת מכירה – מכירת אופציה לרכישת זכות במקרקעין מהווה מכירת זכות במקרקעין.

<u>דוגמא</u>

- שמעון רכש זכות במקרקעין ב-01/10/2000 תמורת 100,000 שקל.
- שמעון מכר לראובן ביום 01/10/2005 אופציה לרכישת אותה זכות במקרקעין תמורת 10,000 שקל ובהתאם לתנאים בהסכם הוא זכאי לרכוש את הזכויות המלאות במקרקעין במשך 5 שנים תמורת 190,000₪. (שווי הנכס 200,000 ₪)
- ב-01/10/2008 מימש ראובן את האופציה בסכום של 190,000 שקל.
- ב-01/04/2009 מכר ראובן את הזכות במקרקעין תמורת 600,000 שקל.

מיסוי אופציה רגילה

<u>חישוב המס בשנת 2005</u>

- שמעון יחויב במס שבח על 5,000 ₪ עבור מכירת האופציה לפי החישוב הבא:
- שווי מכירה 10,000
- שווי רכישה $\frac{10,000}{200,000} \times 100,000 = 5,000$
- ראובן יחויב במס רכישה על 10,000 ₪

<u>חישוב המס בשנת 2008</u>

- שווי מכירה 190,000 שקל.
- שווי רכישה 95,000 שקל = (100,000 - 5,000).
- שמעון ישלם מס שבח על 95,000 ₪
- ראובן יחויב במס רכישה על שווי של 190,000 שקל.

מיסוי אופציה רגילה

<u>חישוב המס בשנת 2009</u>

- ראובן יחויב במס שבח על מכירת הזכות במקרקעין לפי שווי מכירה של 600,000 שקל.
- שווי הרכישה הוא 200,000 שקל אשר נרכש בשני שלבים:
- 10,000 שקל ב-01/10/2005. שווי המכירה מיוחס: $\frac{10,000}{200,000}\times 600,000=30,000$
- 190,000 שקל ב-01/10/2008. שווי המכירה מיוחס : $\frac{190,000}{200,000} \times 600,000 = 570,000$

מיסוי אופציה ייחודית

- פרק חמישי 2 לחוק מיסוי מקרקעין חוקק בתיקון 50 במטרה לעודד שוק משני של מסחר באופציות וקובע מנגנון מיסוי שונה של אופציה ייחודית, העומדת בתנאים המופיעים בפרק.
- סעיף 49י לחוק קובע, שמכירת אופציה ייחודית (מכירה לראשונה וסיחור) תתחייב במס הכנסה לפי סעיף 2(1) לפקודה או במס רווח הון **ותהא פטורה ממס שבח וממס רכישה.**
- בעת מכירת האופציה לראשונה מבעל המקרקעין למחזיק, לא תיקבע לאופציה עלות כלשהי כניכוי בעת חישוב ההכנסה החייבת, בין אם לפי סעיף 2(1) לפקודה ובין אם לפי חלק ה' לפקודה.

להלן התנאים הנדרשים:

1. מדובר באופציה לרכישת זכות במקרקעין ולא זכות באיגוד מקרקעין.
2. האופציה ניתנה בכתב.
3. האופציה ניתנת להעברה ולמימוש **בתנאים הקבועים בהסכם האופציה**.

מיסוי אופציה ייחודית

המשך התנאים הנדרשים:

4. התחייבות המוכר בהסכם האופציה למכירת הזכות במקרקעין בתנאי ההסכם – היא בלתי חוזרת
5. תקופת האופציה אינה עולה על 24 חודשים מיום מתן האופציה לראשונה (כולל תקופות הארכה)
6. התמורה ששולמה בעבור האופציה במועד מתן האופציה לראשונה לא עולה על 5% משווי הזכות במקרקעין או ממחיר המימוש שנקבע בהסכם האופציה – לפי הגבוה.
7. למחזיק האופציה לא ניתנה זכות חזקה במקרקעין שלגביהם ניתנה האופציה.
8. הודעה על מכירת האופציה נמסרה למנהל בתוך 30 ימים מיום מתן האופציה.

מיסוי אופציה ייחודית

<u>מימוש האופציה ורכישת נכס המקרקעין</u>

- אם עסקת האופציה חויבה במס הכנסה או במס רווח הון עפ"י הפקודה ושולם המס, אזי שווי המכירה לא יכלול את התמורה שהתקבלה בשלב הענקת האופציה לראשונה.
- אם עסקת האופציה לא חויבה במס הכנסה או במס רווח הון או לא שולם המס, יכלול שווי המכירה בנוסף למחיר המימוש את התמורה שקיבל בעל הזכות במקרקעין עבור האופציה.

<u>שווי המכירה לעניין החיוב במס רכישה</u>

- לצורך חישוב מס הרכישה - ייווספו למחיר המימוש, סכומים ששילם רוכש הזכות במקרקעין (המממש) בעבור רכישת האופציה הייחודית.

<u>סעיף 1ו49</u>

בשלב מימוש האופציה, לא יהא המוכר זכאי לכל פטור או הקלה שלא היה זכאי להם בעת שמכר את האופציה לראשונה.

סחירות האופציה

<u>ו"ע 41867-07-10 מגור החזקות בע"מ נ' מנהל מסמ"ק ת"א (29/01/13)</u>

- במסגרת האופציה הותנה, כי מקבל האופציה יהיה רשאי להסב את זכויותיו וחובותיו לחברי קבוצת רכישה שיארגן, ולהם בלבד.
- מנהל מסמ"ק טען כי מאחר וקיימות מגבלות על מכירתה של האופציה לאחרים, הרי שאין האופציה מהווה "אופציה ייחודית" כמשמעותה בסעיף 49י הפטורה ממס רכישה בידי החברה.

<u>בית המשפט קבע</u>

- המילים של הסיפא "בתנאים הקבועים בהסכם האופציה" מראות בבירור כי המחוקק אפשר, במודע ובמפורש, לסייג את הדרישה הבסיסית בדבר היותה של האופציה ניתנת להעברה, בתנאים ובסייגים כלשהם כפי שייקבעו על ידי שני הצדדים להסכם האופציה.
- המושג "סחיר" אינו שולל כלל וכלל את האפשרות לקיומם של תנאים וסייגים כלשהם ליכולת ההעברה של האופציה מידי מקבלה לידיו של גורם שלישי מסוים בלבד.
- קיומם של תנאים וסייגים כלשהם בדבר זהותו של האדם שאליו תסוחר האופציה אינו פוגם כלל בסחירות האופציה.

מימוש אופציה ייחודית כעסקת אקראי

ע"מ 26719-09-12 משעל נ' פקיד שומה כפר סבא

- מר משעל עבד בבנק השקעות והתמחה בתחום המכשירים הפיננסיים ולאחר מכן כדירקטור בחברה בבעלות משפחתו, המתמחה בהשקעות בנדל"ן.
- ביום 30/6/2009 רכש אופציה בסכום של 450,000 ₪ לרכישת מקרקעין במתחם גן הפקאן ברחובות הניתנת למימוש תוך חודשיים, כאשר כעבור חודשיים בדיוק, מכר את האופציה ברווח של 1.37 מיליון ₪.
- פקיד השומה טען שמדובר בעסקת אקראי בעלת אופי מסחרי.
- בית המשפט נתן משקל רב **למבחן הסיכון הכלכלי**, שלקח על עצמו מר משעל כאשר במסגרת של חודשיים בלבד היה עליו לגייס 8.5 מיליון ₪ למימוש האופציה, אחרת היה מפסיד כ-450,000 ₪ דמי עלות האופציה – **וקיבל את עמדת פקיד השומה**.

ויתור על אופציה – כהכנסה פירותית

ע"מ 41178-10-11 מיטל נ' פקיד שומה תל אביב (30/05/16)

- רו"ח מיטל קיבל אופציה ייחודית מחברה שהיו לו עימה קשרי עבודה שוטפים, לרכוש ממנה שטחי משרדים + שטחי חניות, תמורת 6,000 $ + מע"מ.
- כעבור זמן, חתמה החברה על הסכם אופציה עם חברת שטראוס שהיה מנוגד לאופציה שקיבל מיטל ועל כן הסכים לוותר על האופציה תמורת "פיצוי בגין אי מימוש אופציה" בסך 1.2 מיליון $.
- מיטל דיווח על העסקה כרווח הון.
- בית המשפט ניתח את הנסיבות האופפות את העסקה ולאור השתלשלות העניינים מתחילתה ועד סופה קבע **שמדובר ברווח פירותי, ולא ברווח הוני מהסיבות הבאות:**

1. **האופציה לא היתה ניתנת למיטל אלמלא יחסי העבודה השוטפים.**
2. **תמורת האופציה הייתה מזערית ולא שיקפה בשום צורה את השווי האמיתי שלה.**
3. **נתוני שווי הקרקע, משקפים הפסד צפוי ומודע של החברה, דבר שאיננו הגיוני ולכן המסקנה שמדובר בתשלום עבור שירותים שסיפק מיטל שהוצג כעסקת ויתור על אופציה ייחודית.**

ניסוח מפותל של הסכם אופציה – לרעת הנישום

<u>הלכת ד.ד. ליה יזום והשקעות בע"מ (ע"א 7869/14 – 09/03/2017)</u>

- המדובר בהתקשרות החברה עם מספר בעלי חלקת מקרקעין בת"א, בהסכם אופציה בלתי חוזרת לרכוש את זכויותיהם במשך תקופה של 3 חודשים הניתנים להארכה מדי 3 חודשים – עד לתקופה כוללת של שנה אחת.
- במועד חתימת ההסכם היו בנכס 2 דיירים מוגנים ולכן הוסף תנאי מתלה המתנה את האופציה בפינויים.
- לאחר שהגיעו להסכם על הפינוי חתמה החברה על הסכם משולש מול הבעלים לסיחור האופציה לקבוצת רכישה.
- לטענת מנהל מסמ"ק, **מדובר בהסכם מכר ולא אופציה**, לאור הסיבות הבאות:

1. קיים סעיף בהסכם אשר ניתן לפרשנות לפיה, אם יתקיים התנאי המתלה– החברה תהא **<u>חייבת</u>** לממש את האופציה ובכך למעשה נשללת זכות הברירה מהחברה.
2. בנוסף טען מנהל מסמ"ק כי דמי האופציה יועדו לפינוי הדיירים המוגנים והמשמעות היא שנותני האופציה לא קיבלו תמורה כלל - דבר שאיננו מאפיין אופציה אמיתית.
3. בהסכם האופציה קיימת סנקציה הדדית לפיצוי מוסכם למקרה שבו מי מהצדדים יפר את הסכם האופציה והדבר מעיד גם כן שאין מדובר באופציה אמיתית.

ניסוח מפותל של הסכם אופציה – לרעת הנישום

<u>הלכת ד.ד. ליה יזום והשקעות בע"מ (ע"א 7869/14)</u>

בית המשפט קבע בדעת רוב:

1. החברה לא המציאה נימוקים משכנעים מדוע נקטה לשון מסורבלת, כיצד נפלו טעויות סופר בשגגה, מה עמד בבסיס הסכמת הצדדים בעת ניסוח ההסכם ומדוע הסכימו בעלי המקרקעין ליתן אופציה ללא תמורה ממשית.
2. לאור ההנחה כי ההסכם נוסח מתוך כובד ראש ומחשבה וחילופי טיוטות בין הצדדים, הרי שספק רב אם ניתנה לחברה ברירה אמיתית באם לממש את האופציה.
3. "מקום שלפנינו מסמך "מפותל" שיש צורך בתמרוני פרשנות כדי לפרשו לכאן ולכאן, עולה מפלס החשדנות המיסויית"
4. החברה לא הרימה את נטל ההוכחה להראות שפרשנותה להסכם מסתברת יותר מזו של מנהל מסמ"ק ולכן **צדק מנהל מסמ"ק שראה בהסכם האופציה – הסכם מכר.**

כוונה מובהקת של מקבל האופציה לממשה אינה פוגמת באופציה

<u>ו"ע 21262-10-17 מיראז' יזמות ונדל"ן בע"מ נ' מנהל מסמ"ק חדרה (02/01/19)</u>

- החברה חתמה על 2 הסכמי אופציה ייחודית לרכישת מקרקעין למשך 6 חודשים.
- הסכמי האופציה אפשרו לחברה או למי שתסוחר אליו האופציה לממש את האופציה רק באופן של רכישת כל שטח המקרקעין נשוא הסכם האופציה או ברכישה של שטחי קרקע בהיקף מינימלי שהוגדר בהסכמי האופציה.
- החברה ארגנה קבוצת רכישה שחבריה חתמו ביניהם על הסכם שיתוף ובנוסף חתמו על ייפוי כח בלתי חוזר לעו"ד לחתום בשמם ועבורם על הסכמי סיחור האופציה ועל הסכמי המכר למימוש האופציה.
- מנהל מסמ"ק טען, כי מאחר ולקבוצה הייתה כוונה לרכוש את המקרקעין עצמם ולא לקבל אופציה, הרי שהחברה למעשה רכשה את המקרקעין מבעלת המקרקעין ומכרה אותה לקבוצת הרוכשים ולכן חייבת במס רכישה.

<u>בית המשפט קבע</u>

- כל שבשלב סיחור האופציה, לא נוצרה **<u>התחייבות</u>** לרכישת המקרקעין, הרי שמדובר בסיחור אופציה כדין.
- גם אם חברי הקבוצה לקחו על עצמם התחייבויות והגבלות **<u>בינם לבין עצמם</u>** במסגרת הסכם השיתוף, הרי שהתחייבות אלו אינן שוללות את קיומה של אופציה ייחודית בידיהם לרכישת המקרקעין **<u>במישור יחסיהם אל מול בעלת המקרקעין</u>**.

כוונה מובהקת של מקבל האופציה לממשה אינה פוגמת באופציה

<u>ו"ע 21262-10-17 מיראז' יזמות ונדל"ן בע"מ נ' מנהל מסמ"ק חדרה (02/01/19)</u>

- אופציה ייחודית היא מכשיר משפטי שהמחוקק מצא לנכון לאפשר את השימוש בו לצורך עידוד היזמות בתחום הנדל"ן.
- כוונתו המובהקת מלכתחילה של מקבל האופציה לקנות את המקרקעין אינה הופכת את האופציה שניתנה לו לבלתי קיימת ואינה הופכת את המהות הכלכלית של העסקה לרכישת המקרקעין, אלא למתן אופציה לרכישתם.
- העובדה שיזם המחזיק באופציה, נמצא בסיכון של אבדן השקעתו בדמי האופציה ולכן "נשאר עוד בתמונה" עד לשלב של רישום הערת אזהרה לטובת חברי הקבוצה – **לא הופכת אותו למוכר הזכויות במקרקעין לקבוצת הרוכשים.**
- בשולי הדברים נזף בית המשפט במנהל מסמ"ק על התנהלותו בסדרי הדין (כלל בסיכומיו - ללא נטילת רשות – ראיות וטענות עובדתיות שלא הוסכמו כלל עם החברה, וממילא לא הוצגו בפנינו במסגרת דיון הוכחות)

כוונה מובהקת של מקבל האופציה לממשה אינה פוגמת באופציה

<u>ו"ע 69456-01-18 סטאר לייט ואח' נ' מנהל מסמ"ק חדרה (21/02/19)</u>

- מקרה דומה מאד לעניין מיראז' – מנהל מסמ"ק סבר כי המהות הכלכלית האמיתית של ההתקשרות בין כל אחת מהחברות לבין חברי קבוצת הרוכשים אליהם סחרו את האופציות במקרקעין, היא של מימוש האופציות על ידי העוררות ומכירת המקרקעין על ידן לקבוצת הרוכשים באופן המקים חבות במס רכישה ומס שבח לחברות.
- בעדות בפני הוועדה טען מנהל מסמ"ק כי המשרד אינו רואה "**סיחור לקבוצה שעונה על סיחור אמיתי של אופציה**"

<u>בית המשפט קבע</u>

- העובדה שבשלב שגובשה הקבוצה חותם הנאמן על הסכם הסיחור ומיד לאחר מכן על הסכם רכישת המקרקעין – אינה מעידה כלל ועיקר על שלילת זכות הברירה מיחידי קבוצת הרוכשים.
- גם העובדה שבהסכם הנאמנות מצויה תניה בדבר פיצוי מוסכם של 10% מהתמורה כולה שהופקדה בנאמנות, אם הרוכש הנהנה אינו משלם את התמורה במועדים הקבועים בהסכם - אינה יכולה להוביל למסקנה אליה המנהל.
- **"איננו מקבלים כלל ועיקר את עמדתו זו של המשיב העומדת בניגוד בוטה גם לתכלית החוק ולשונו וגם להוראות הביצוע שלו עצמו."**

כוונה מובהקת של מקבל האופציה לממשה אינה פוגמת באופציה

<u>ו"ע 1596-02-18, אי.אס.אל אשל נדלן ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חדרה (28/02/19)</u>

- מקרה דומה מאד לפסקי הדין מיראז' וסטאר לייט – עמדתו העקרונית של המנהל בכל העררים, היא כי מיחידי קבוצת הרוכשים נשללה זכות הברירה אם לממש את האופציה אם לאו ומשכך אין מדובר באופציה אמיתית.

<u>נימוקי מנהל מסמ"ק לטענתו כי הסכם הסיחור שנחתם בין העוררות לבין הרוכשים הסופיים מהווה הסכם מכר:</u>

- בהסכם הסיחור נקבע כי "תמורת הממכר" היא סך אחד קבוע מראש עבור רכישת הזכויות בחלק מהמקרקעין אותו מתחייב כל רוכש הסופי לרכוש מהחברה.
- כל רוכש סופי לא משלם בנפרד לחברה עבור הסיחור ובנפרד עבור המימוש מול הבעלים, אלא מפקיד בחשבון הנאמנות סכום אחד המשקף תמורה עבור רכישת מלוא הזכויות במקרקעין.
- כל רוכש סופי איננו בעל יכולת אמיתית להחליט אם לממש את האופציה אם לאו, מכיוון שהכוח בעניין הפעלת זכות הברירה היה ונשאר בידי החברה, ובידיה בלבד הכוח למכור לו את החלק במקרקעין אותו הוא מעוניין לרכוש.

כוונה מובהקת של מקבל האופציה לממשה אינה פוגמת באופציה

<u>ו"ע 1596-02-18, אי.אס.אל אשל נדלן ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חדרה (28/02/19)</u>

- מקרה דומה מאד לפסקי הדין מיראז' וסטאר לייט – עמדתו העקרונית של המנהל בכל העררים, היא כי מיחידי קבוצת הרוכשים נשללה זכות הברירה אם לממש את האופציה אם לאו ומשכך אין מדובר באופציה אמיתית.

<u>בית המשפט קבע</u>

- הכוונה הברורה של רוכשי אופציות דוגמת החברה, היא לסחור באופציה שרכשו מבעלי המקרקעין על מנת לעשות רווח מהסיחור. כוונתה של החברה כפי שהוכחה בפנינו אינה לרכוש את המקרקעין בעצמן.
- העובדה כי חברי קבוצת הרוכשים מעוניינים ברכישת המקרקעין - אין משמע כי נשללה מהם זכות הברירה.
- לא היתה כל התחייבות מצד חברי קבוצת הרוכשים כלפי בעל המקרקעין לרכוש את המקרקעין. לכל היותר הביעו חברי קבוצת הרוכשים את רצונם לרכוש את המקרקעין ובכך אין משום יצירת התחייבות משפטית לרכישתם במועד החתימה על הסכם סיחור האופציה.
- **פרשנות המשיב המתיימרת לטעון ל"מהות כלכלית אמיתית", כביכול, הינה מלאכותית ומנותקת מן המציאות המסחרית.**

הפטור ממס לאופציה – אינו מותנה בהתנהלותו העסקית העתידית של מקבל האופציה

<u>ו"ע 931-12-15 אקרו נדל"ן ייזום בע"מ נ' מדינת ישראל (מסמ"ק ת"א -30/07/19)</u>

- החברה רכשה זכות לרכישת זכויות במקרקעין המצויים בדרום תל אביב מאת בעלים, שכבר החלו בפעולות תכנון והשבחה של המקרקעין, ודיווחה על רכישת "אופציה ייחודית".
- כעבור מספר חודשים, ארגנה קבוצת רוכשים והמחתה החברה את הזכות האמורה לידי חברי הקבוצה אשר רכשו לאחר מכן את הבעלות במקרקעין יחדיו.
- המנהל טען, כי מבחינה כלכלית-מהותית החברה לא המחתה לחברי הקבוצה אופציה אמיתית, אלא מכרה להם יחידות בנויות (למגורים ומסחר) "**משעה שלחברי הקבוצה לא היה חופש בחירה, אם לממש את הזכות אם לאו, לא מדובר באופציה כלל**".
- המנהל חייב את החברה במס רכישה על מלוא שווי המקרקעין.

הפטור ממס לאופציה – אינו מותנה בהתנהלותו העסקית העתידית של מקבל האופציה

<u>בית המשפט קבע</u>

1. ממכלול הראיות מתקבל רושם ברור כי התנהלותה של החברה לא חרגה מאופן הפעילות המקובל לגורם המארגן קבוצת רכישה.
2. החברה לא נטלה חלק משמעותי, בפעולות התכנון וההשבחה של המקרקעין שאותן הובילו הבעלים, לפני ואחרי הנפקתה האופציה.
3. החברה **לא** נשאה בסיכונים הכרוכים במקרקעין ובהקמת הפרויקט.
4. אין משמעות לתמורה שהתקבלה בחברה בעד סיחור האופציה, **אלא רק ביחס לבעל המקרקעין שהנפיק את האופציה <u>לראשונה</u>**, והמחוקק הותיר בידי מקבל האופציה את שיקול הדעת, לקבוע את מחיר סיחורה לנמחה או לגבות תמורה בגין מתן שירותים נוספים, כך שהוא יוכל להתחשב בסיכונים שלקח על עצמו, העלויות שהוציא, תנאי השוק ועוד.
5. החברה לא העמידה ערבויות להבטחת מימון הפרויקט ולא נדרשה להעמיד ערבות כלפי הרוכשים לפי חוק המכר (דירות).
6. אמנם לחברי הקבוצה הייתה התחייבות חוזית **<u>כלפי החברה</u>** להביא למימוש האופציה (נוסף להתחייבות הפנימית בינם לבין עצמם מכוח הסכם השיתוף), וזאת בשונה מעובדות המקרה בעניין מיראז', אלא שיצירת התחייבות כלפי החברה לא הפכה את האופציה למקרקעין עצמם ואין כל ראיה שלחברי הקבוצה קמה חובת מימוש כלפי **<u>הבעלים</u>**.
7. אכן פגיעה בחופש הבחירה של מקבל האופציה לממש או לא לממש, עשויה להוביל למסקנה כי אין מדובר באופציה כלל, אולם מחויבות הקבוצה כלפי החברה לפעול למימוש האופציה, לא פגעה בזכאות החברה לפטור ממס רכישה מכוח סעיף 49י לחוק.
8. **אין בלשון סעיף 49י לחוק כל רמז לכך שהזכאות להטבה מותנית או תלויה בהתנהלותו העסקית של מקבל האופציה לאחר רכישתה.**

תודה רבה על ההקשבה!

אהרון צ'יסמדיה עורך דין (רו"ח)
Aharon Tzismadia Adv. (c.p.a)
ATz.tax@gmail.com ■ 03-9333252 :פקס ■ 03-9047294/050-6209895 :טל' ■ משה דיין 14, פתח-תקוה