



החטיבה המקצועית

החלטת מיסוי : 12/11

תחום החלטת המיסוי : מס ערך מוסף

הנושא : החבות במע"מ בשל מכירת זכויות בנייה הצמודות לדירות מגורים המושכרות בשכירות מוגנת בהתאם לחוק הגנת הדייר - החלטת מיסוי בהסכם

העובדות :

1. חברה ישראלית רשומה כ"עוסק" עפ"י חוק מע"מ.
2. בבעלות החברה דירות המושכרות בשכירות מוגנת בהתאם לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 (להלן - חוק הגנת הדייר).
3. הדירות נרכשו לפני חקיקת חוק מע"מ.
4. בכוונת החברה למכור את הדירות, לרבות זכויות בניה הצמודות אליהן.
5. מכירת הדירות כרוכה בהוצאות שונות, לרבות בגין שמאים ועורכי דין.

הבקשה :

היבטי החיוב במע"מ בשל מכירת הדירות המושכרות בשכירות מוגנת עפ"י חוק הגנת הדייר וזכויות הבנייה הצמודות להן.

החלטת המיסוי ותנאיה :

1. עסקה של השכרת מקרקעין בשכירות מוגנת עפ"י חוק הגנת הדייר, וכן עסקה של מכירת מקרקעין המושכרים כאמור, הן עסקאות פטורות ממש עפ"י סעיף 31(2) לחוק מע"מ.
2. לעומת זאת, העסקה של מכירת זכויות הבניה חייבת במע"מ בשיעור מלא, הואיל וחוק הגנת הדייר אינו חל על זכויות בנייה אלא רק על הנכס המושכר בפועל.
3. עפ"י סעיף 10 לחוק מע"מ, המחיר של עסקת מכר זכויות הבניה ייקבע עפ"י שווי השוק של זכויות כאמור.
4. עפ"י סעיף 41 לחוק מע"מ, מס התשומות בגין ההוצאות המתייחסות למכירת הדירות המושכרות בשכירות מוגנת לא יותר בניכוי ואילו מס התשומות הקשור למכירת זכויות הבניה יותר בניכוי. לכן, לעניין שיעור ניכוי מס התשומות יחולו הוראות תקנה 18 לתקנות מע"מ.