



החטיבה המקצועית

החלטת מיסוי : 4635/15 **תחום החלטת המיסוי : מס ערך מוסף**

הנושא: החבות במע"מ של מכירת מקרקעין- החלטת מיסוי שאינה בהסכם

העובדות:

1. **החברה** הינה הבעלים הרשום של מקרקעין במשך עשרות שנים (להלן: "**המקרקעין**") והם הנכס היחיד שבבעלות החברה.
2. במקרקעין יש מס' דירות מגורים אשר הושכרו מאז בנייתן ועד היום למטרות מגורים (להלן: "**הדירות**") וכן מס' חנויות שהושכרו במשך השנים במסגרת חוק הגנת הדייר נוסח משולב, התשל"ב-1972 (להלן: "**החנויות**" ו- "**חוק הגנת הדייר**" בהתאמה).
3. כיום, חלק מהחנויות מושכרות בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר וחלק מושכרות בשכירות חופשית למטרות מסחריות.
4. חלק מהחנויות הוסבו לפני מס' שנים לדירות מגורים וטרם הושכרו למגורים.
5. בתקופות בהן הושכרו החנויות בשכירות חופשית למטרות מסחר, ניכתה החברה את מס התשומות בגין השיפוצים ואחזקתן.
6. בכוונת החברה להתקשר עם רוכש בהסכם למכירת דירות המגורים והחנויות, בתמורה ובתנאים הקבועים בו (להלן: "**הסכם המכירה**").
7. החברה רשומה כ"עוסק" לצורכי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן- "**החוק**") והקונים (למעט קונה אחד שרכש חנות ורשום כ"עוסק") אינם בבחינת "עוסק" לצורכי החוק ובהתאם אינם רשומים כ"עוסק".

הבקשה:

אישורנו לפיו חל פטור ממס על מכירת דירות המגורים, לאור ההוראות והסייגים הקבועים בסעיפים 31(4) ו- 31(2) לחוק.

תמצית הסדר המס ותנאיו:

1. מכירת דירות המגורים:

א. סעיף 31 לחוק קובע אילו עסקאות יהיו פטורות ממס, לאמור:

"(1) **השכרה למגורים לתקופה שאינה עולה על 25 שנים, למעט השכרה לשם אירוח בבית מלון;**

(א1)

(2)

(3)

(4) מכירת נכס שעל פי דין לא ניתן היה בעת הרכישה או היבוא לנכות את מס התשומות בשל רכישתו או יבואו, ובלבד שאם נקבע שניתן לנכות חלק ממס התשומות - ישולם חלק יחסי מהמס כיחס החלק שמותר לנכותו לכלל מס התשומות."

ב. מכירת דירות המגורים פטורה ממס על פי הוראת תאמ"ו 62.712.2 שפורסמה בקשר להוראות סעיף 31(4) לחוק, בכפוף לכך שדירות המגורים נרכשו קודם לחקיקת החוק והושכרו בשכירות חופשית פטורה בהתאם להוראות סעיף 31(1) לחוק.

ג. יודגש כי, במקרה בו נוכה מס תשומות בקשר עם רכישת דירות, אף אם הן הושכרו לאחר מכן בשכירות חופשית, לא יחול הפטור לפי סעיף 31(4) לחוק בגין מכירתן.

2. מכירת החנויות:

א. סעיף 31(2) לחוק קובע פטור ממס לעסקאות כמפורט להלן:

"מכירת מקרקעין בדמי מפתח כמשמעותם בחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972, השכרת מקרקעין שחל עליה החוק האמור ומכירתם של מקרקעין המושכרים כאמור;"

ב. מכירתן של החנויות עליהן חל חוק הגנת הדייר פטורות ממס לאור סעיף 31(2) לחוק.

ג. מכירתן של החנויות המושכרות בשכירות חופשית וכן מכירת החנויות שהושכרו בשכירות חופשית למטרות מסחריות ולאחר מכן הוסבו לדירות מגורים וטרם הושכרו, ואף מס התשומות בעת השיפוץ בגינן נוכה, הינן עסקאות החייבות במס בשיעור מלא ולא יחולו לגביהן הוראות סעיפים 31(2) או 31(4) לחוק.

3. מובהר בזאת שככול ובנוסף למבנה הקיים נמכרות/מועברות זכויות בנייה השייכות למקרקעין מכירתן חייבת במס באופן מלא.

4. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.