



החטיבה המקצועית

החלטת מיסוי : 6637/14 **תחום החלטת המיסוי : מס ערך מוסף**

הנושא: החבות במע"מ של רכישת דירת מגורים ע"י חברה שלא עוסקת בענף המקרקעין והשכרתה לבעל המניות - החלטת מיסוי בהסכם

העובדות:

1. לחברה יש פעילות עסקית (אשר אינה בענף המקרקעין) והיא רשומה במע"מ כ"עוסק" (להלן: "החברה").
2. החברה רכשה דירת מגורים (להלן: "הדירה") מאדם פרטי שאינו בגדר "עוסק" לצרכי חוק מע"מ.
3. הדירה הושכרה ע"י החברה לבעל השליטה בחברה לצרכי מגוריו בה בתמורה לדמי שכירות התואמים את מחירי השוק.

הבקשה:

בפנייתך ביקשת את עמדתנו בקשר לחבות במע"מ של עסקת רכישת הדירה מהאדם הפרטי והשכרתה למגורים לבעל השליטה בחברה.

תמצית הסדר המס ותנאיו:

להלן עמדתנו בשים לב לנסיבות המקרה-

1. לאור העובדה כי החברה הינה בגדר "עוסק" לצרכי חוק מע"מ, רכישת הדירה מהאדם הפרטי, הינה בגדר "עסקת אקראי" החייבת במע"מ.
2. לאור תקנה 6ב(א) לתקנות מע"מ, החייבת במס בגין העסקה הינה החברה ועליה להנפיק לספריה חשבונית עצמית ולשלם את המס הנובע ממנה.
3. עפ"י סעיף 31 (1) לחוק מע"מ, עסקת השכרת הדירה למגורים לבעל המניות תהייה פטורה ממע"מ.
4. לאור סעיף 41 לחוק מע"מ, לא תהייה רשאית החברה לנכות את מס התשומות הכלול בחשבונית העצמית שהנפיקה לספריה.
5. למען הסר ספק, האמור לעיל יתקיים גם במקרים שהדירה תירכש מגורם שאינו קשור לחברה או שהדירה תושכר לגורם שאינו קשור לחברה וכן גם במקרים שעוסק שאינו מאוגד כחברה בע"מ ירכוש לצרכי עסקו דירת מגורים מאדם פרטי והוא ישכיר את הדירה למגורים.
6. יש לציין כי, במידה ועוסק, שכל הכנסתיו פטורה ממע"מ עפ"י הוראות סעיף 31 (1) לחוק מע"מ (לאור העובדה כי כל עיסוקו הוא השכרת דירות למגורים בפטור ממע"מ), הוא אינו חייב להירשם במע"מ כעוסק, עפ"י סעיף 1 (1) לתקנות הרישום, וכך רכישת הדירות לא תהווה בידו עסקת אקראי החייבת במע"מ. זאת, בהנחה שהוא לא מוכר את הדירות אלא רק משכיר אותן.
7. הסוגיה ועמדתנו הובאו בתמצית בלבד.
8. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.