



החטיבה המקצועית

החלטת מיסוי : 8/11

תחום החלטת המיסוי : מס ערך מוסף

הנושא : החבות במע"מ של עסקאות במקרקעין עפ"י סעיף 5 (ב) לחוק מע"מ כאשר הנכסים מושכרים למגורים בטרם מכירתם - החלטת מיסוי בהסכם

העובדות :

1. חברה ישראלית עוסקת ברכישת דירות מגורים מאנשים פרטיים (דירות יד שנייה) לשם השבחתן ומכירתן לאחר מכן לאנשים פרטיים אחרים, מתוך כוונה להפקת רווחים.
2. נכון למועד הפנייה, החברה רכשה חמש דירות מגורים. בכוונת החברה לרכוש ולמכור במהלך עסקיה דירות מגורים נוספות.
3. שתי דירות מגורים מתוך החמש שהחברה רכשה, היא מכרה תוך פרק זמן קצר לאחר רכישתן. יתר הדירות הוצעו אף הן למכירה.
4. חלק מהדירות נרכשו בידי החברה כאשר הן מושכרות למגורים לאנשים פרטיים בשכירות חופשית, והחברה ממשיכה להשכירן למגורים.

הבקשה :

אישורנו, כי בגין מכירת דירות המגורים יחול סעיף 5(ב) לחוק מע"מ וזאת על אף, שכאמור, חלק מהדירות מושכרות ע"י החברה עד למכירתן.

החלטת המיסוי ותנאיה :

1. בשל רכישת הדירות ע"י החברה חלות ההוראות בדבר עסקת אקראי במקרקעין, קרי על החברה לדווח על הרכישה עפ"י תקנה 6' לתקנות מע"מ, והיא תהיה רשאית לנכות את מלוא מס התשומות בכפוף להוראות כל דין.
2. בעת מכירת הדירות יחולו הוראות סעיף 5(ב) לחוק מע"מ, אף אם במועד הרכישה הדירות היו מושכרות למגורים, ובלבד שיתקיימו כל אלה :
 - 2.1. במועד הרכישה הדירות היו מושכרות בפועל למגורים, ועובדה זו באה לידי ביטוי בהסכם הרכישה.
 - 2.2. החברה לא חתמה במישרין עם השוכרים על חוזה השכירות, לרבות חידוש ו/או הארכות חוזה השכירות (אלא אם כן הייתה מחויבת עפ"י חוזה הרכישה להארכה כאמור, אם ברצונו של הדייר לעשות כן)
 - 2.3. דמי השכירות הם בסכום שיש לצפות לו מהשכרת אותן הדירות על ידי משכיר מרצון לשוכר מרצון.

- 2.4. לשוכר לא הוקנתה זכות אחרת במקרקעין לבד מזכות השכירות.
- 2.5. הדירות תימכרנה ע"י החברה לכל המאוחר תוך 24 חודשים ממועד רכישתן.
מחיר העסקה לצרכי החוק ייקבע עפ"י הוראות סעיף 5(ב) לחוק מע"מ (ההפרש בין מחיר המכירה למחיר הרכישה).
- 2.6. במידה והדירות לא תימכרנה תוך פרק הזמן של 24 חודשים ממועד רכישתן :
בדומה לאמור בתקנה 1 (2) לתקנות מע"מ לגבי קבלנים המבצעים את עבודות הבנייה, במידה והדירות לא תימכרנה תוך פרק הזמן הנ"ל, יראו את הדירות בחלוף פרק הזמן האמור כדירות שנעשה בהן שימוש לצורך עצמי והחברה תחויב לדווח על עסקה החייבת במע"מ. מחיר העסקה ייקבע עפ"י הוראות סעיף 5 (ב) לחוק, כאמור לעיל. שווי הדירה, לצורך קביעת מחיר העסקה הנ"ל, ייקבע עפ"י שווי השוק באותו המועד.
3. בהנחה שהדירות מושכרות לאנשים פרטיים למטרת מגורים בלבד, התמורה בשל השכרת הדירות פטורה ממס עפ"י סעיף 31 (1) לחוק מע"מ.
4. למען הסר ספק יובהר, כי מס התשומות המתייחס להשכרת הדירות ותחזוקתן במהלך תקופת השכירות אסור בניכוי מכוח סעיף 41 לחוק מע"מ.