



החטיבה המקצועית

החלטת מיסוי : 14/11

תחום החלטת המיסוי : מס ערך מוסף

הנושא: בחינת החבות במע"מ של פעילות בתחום המקרקעין - החלטת מיסוי בהסכם

העובדות:

1. חברת החזקות (להלן: "החברה") מחזיקה במניות של חברות שהינן בגדר איגודי מקרקעין.
2. 50% ממניותיה המוקצות של החברה מוחזקות בידי שני בעלי מניות הפועלים בתחום הביטוח.
3. יתרת המניות המוקצות של החברה מוחזקות בידי חברה הפועלת בתחום המקרקעין. חברה זו הינה בבעלות אדם פרטי בעל ידע וניסיון רב בתחום המקרקעין.
4. במסגרת הליכי פירוק של אחת מהחברות המוחזקות ע"י החברה, הועברו לידי החברה זכויות במקרקעין (כ-20 מגרשים) המיועדים לבניית יחידות דיור.
5. במהלך שנה, החברה חתמה על הסכמים למכירת 12 המגרשים.
6. נוסף על כך, בבעלות החברה 3 מגרשים המיועדים לבניית 5 יחידות דיור צמודות קרקע, אשר הועברו לחברה במסגרת הליכי פירוק של חברה מוחזקת אחרת.

הבקשה:

היבטי החבות במע"מ בשל מכירת המגרשים ע"י החברה.

החלטת המיסוי ותנאיה:

- החברה הינה בגדר "עוסק" עפ"י חוק מע"מ בענף המקרקעין, ובהתאם לכך מכירת המגרשים ע"י החברה מהווה "עסקה" חייבת במע"מ, מהטעמים המפורטים להלן:
1. מבחן הבקיאיות - אחד הבעלים הינו בעל ידע וניסיון רב בענף המקרקעין. בנוסף, נמצא כי גם אחד מבעלי המניות, העוסק בתחום הביטוח, ביצע עסקאות של קניה ומכירת מקרקעין במהלך שנים האחרונות.
 2. ביצוע עסקאות רבות של רכישה ומכירה מגרשים במהלך השנים האחרונות וקיומו של פוטנציאל לביצוע מכירות נוספות.
 3. רכישת המגרשים מומנה, בין היתר, באמצעות הלוואות מבנקים.
 4. תקופת החזקה קצרה בין מועד רכישת המגרשים ועד מועד מכירתם.
 5. מכירה של מספר רב של מגרשים תוך פרק זמן קצר.