



החטיבה המקצועית

החלטת מיסוי : 2297/15 תחום החלטת המיסוי : מס ערך מוסף

הנושא: החבות במע"מ של רכישת דירות מגורים ע"י עמותה בשמם של פסולי דין

- החלטת מיסוי בהסכם

העובדות:

1. הורים לילדים בגירים בעלי תסמונת רפואיות מסוימת, אשר הינם פסולי דין, מעוניינים למצוא נכס מתאים למגורים לילדיהם (להלן – "המשתכנים").
2. ההורים איתרו נכס מקרקעין (להלן – "הנכס") אשר נמצא בבעלותם של אנשים פרטיים שאינם רשומים לצרכי חוק מע"מ כעוסקים והם מחזיקים את הנכס במישור הפרטי.
3. על פי הסיכום, את הנכס ינהל מבחינה טיפולית ותפעולית משרד הרווחה וזאת באמצעות מפעיל פרטי (להלן- "המפעיל").
4. משרד הרווחה קבע כי על הנכס להיות מוחזק על-ידי עמותה וההורים איתרו עמותה מתאימה (להלן- "העמותה").
5. עפ"י התכנון, העמותה תרכוש את הנכס בנאמנות עבור המשתכנים וכן יוקם וועד מנציגי ההורים, נציג ציבור ונציג מטעם משרד הרווחה (להלן- "הוועד") שלו יהיו הסמכויות הקשורות לניהול הנכס והחלטותיו יחייבו את העמותה.
6. בכדי להבטיח את הפעילות השוטפת של הנכס ניתנה לוועד סמכות להוציא, על-פי המלצת המפעיל, משתכן מהנכס ולאשר את קבלתו של משתכן אחר. במקרה כאמור חל איסור על העמותה למכור את היחידה המתפנה לאדם אחר שאינו סובל מהתסמונת, וכן יוחזר למשתכן שהוצא מן הנכס הסכום שישלם המשתכן החדש, הסובל גם הוא מהתסמונת, עבור היחידה המתפנה.
7. מאחר והנכס יופעל על-ידי משרד הרווחה, באמצעות המפעיל, הרי שבפועל תפקידה של העמותה בניהול הנכס הנו שולי ומסתכם בפיקוח על המפעיל.
8. הנכס יירכש כולו אך ורק מכספי ההורים.
9. לעמותה אין הון המאפשר לה להשתתף בעלות רכישת הנכס (ההון של העמותה מסתכם בדמי חבר נמוכים שמועברים על-ידי חברי העמותה לצורך מימון פעילותה השוטפת).
10. הדירות שבנכס נרכשות על-ידי המשתכנים במימון ההורים ותרשמה בשלב הראשון על שם העמותה בנאמנות עבור המשתכנים, וזאת בהתאם לעמדת משרד הרווחה.
11. בשלב השני, תרשמה הדירות כבית משותף אשר כל תת חלקה בו תיוחד למשתכן ספציפי והעמותה תרשם כנאמן עם הערה לטובת כל משתכן ספציפי.
12. כתב ההקדש הגביל את סמכויותיה של העמותה כנאמן של הנכס ובהמשך אמורה הנאמנות לעבור לעמותה בה יהיו חברים רק ההורים.

כאשר תושלם עיסקת רכישת הנכס, העמותה וההורים ידווחו למנהל מס שבח על דבר העסקה ועל הנאמנות.

הבקשה: אישורנו כי מכירת הנכס אינה חייבת במע"מ.

תמצית הסדר המס ותנאיו:
להלן עמדנו בשים לב לנסיבות המקרה-

1. על פי חוק מע"מ, מכירת נכס מאדם פרטי לאדם פרטי אחר שאינו בגדר קבוצת רכישה אינה מהווה עסקה חייבת במע"מ.
2. לאור מכלול הנסיבות, ובייחוד לאור העובדה כי הנכס נרכש על ידי העמותה בנאמנות מלאה עבור המשתכנים, הנושאים במימונו המלא ועתידים להתגורר בו ולהירשם כבעלים של הדירות, ולאור העובדה כי רשויות מס שבח עתידות להכיר ברכישת הנכס בידי העמותה כרכישה בידי נאמן, אנו מאשרים כי לעניין חוק מע"מ ייחשבו המשתכנים כמי שרכשו במישרין את הנכס מהמוכרים.
3. לפיכך, המדובר במכירת נכס מקרקעין מאדם פרטי שאין עיסוקו במכירת מקרקעין לאדם פרטי אחר אשר אינה חייבת במע"מ.
4. תוקפו של אישור זה מותנה בקבלת אישור רשויות מס שבח בדבר רכישת הנכס בנאמנות עבור המשתכנים.
 - 4.1.
5. הסוגיה ועמדנו הובאו בתמצית בלבד.
6. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.