



## החטיבה המקצועית

### **החלטת מיסוי : 2987/14** **תחום החלטת המיסוי : מס ערך מוסף**

**הנושא: החבות במע"מ של רכיב הארנונה בבית דיור מוגן - החלטת מיסוי בהסכם**

#### **העובדות:**

1. חברה הרשומה לצרכי חוק מע"מ כ"עוסק" מפעילה בית דיור מוגן (להלן - "החברה") לאוכלוסייה מבוגרת (להלן - "הדיירים").
  2. החברה מתקשרת עם הדיירים בהסכם הקובע את פירוט השירותים שיקבלו הדיירים וקובע איזו דירה יקבל כל דייר.
  3. עבור הזכות להתגורר בבית הדיור המוגן ולקבל את השירותים השונים מהחברה, נגבים מהדייר תשלומים כגון: דמי פיקדון, דמי אחזקה חודשיים וכו'.
- בנוסף, גובה החברה מכל דייר את תשלומי הארנונה עבור יחידת הדיור בה הוא מתגורר, ואלה מועברים לרשות המקומית.

#### **הבקשה:**

בפנייתך ביקשת את אישורנו כי רכיב הארנונה המתייחס לשטחי המגורים בלבד, ואשר מועבר ע"י החברה לרשות המקומית אינו מהווה חלק ממחיר העסקה כמשמעותה בסעיף 7 לחוק מע"מ.

#### **תמצית הסדר המס ותנאיו:** **להלן עמדתנו בשים לב לנסיבות המקרה-**

1. סעיף 7 לחוק מע"מ קובע:

**"מחירה של עסקה הוא התמורה שהוסכם עליה, לרבות –**

- (1) כל מס, היטל אגרה או תשלום חובה אחר המוטלים על העסקה שלא על פי חוק זה, זולת אם הוטלו בדין על הקונה אך למעט מס על רווחי הון על פי פקודת מס הכנסה ומס על פי חוק מס שבח מקרקעין, התשכ"ג – 1963.
- (2) כל הוצאה אחרת בביצוע העסקה שעל פי ההסכם על הקונה להחזירה לרבות עמלה או ריבית בשל תשלום לשיעורין, ריבית או תשלום אחר בשל פיגור בתשלום ופיצויים בשל הפרת ההסכם שאין עמה ביטול העסקה, ולרבות מחירן של אריוזות".

2. תקנה 6 לתקנות מע"מ קובעת:

א. "סכום ששילם עוסק כהוצאות בשביל לקוחות, והוצאה חשבונית או מסמך אחר שאישר המנהל לענין זה לשמו של אותו לקוח, לא יהיה חלק מהמחיר.

ב. נתקבל סכום לתשלום כהוצאות כאמור בתקנת משנה (א) בשביל הלקוח, ולפני שהעוסק שילם אותו כאמור, יראו בו כפקדון ולא כחלק ממחיר העסקה – ויחולו הוראות תקנה 5, באם נתמלאו תנאים אלה, וכל עוד מתקיימים התנאים:

1) הוצאה חשבונית ללקוח שבה צויין במפורש כי הסכום נתקבל לתשלום הוצאות בשביל הלקוח, תוך פירוט טיב הוצאות.

2) הסכום שנתקבל יופקד בחשבון בנק נפרד, לעניין הוצאות כאמור ופקדונות כאמור בתקנה 5, שהוא מסוג חשבון עובר ושב ולא יהיה בכספי החשבון כל שימוש אלא לתשלום הוצאות כאמור, או שימוש בפקדונות כאמור.

ג. כל חלק מהפקדון שלא שימש לתשלום הוצאות כאמור ולא הוחזר ללקוח יראוהו, כחלק מהמחיר ביום שבו התברר שהפקדון לא ישמש לתשלום הוצאות כאמור.

ד. לא נתקיים התנאי שבתקנת משנה 2(ב), יראו את הסכום כחלק מהמחיר...".

3. לאור הוראות הדין והפסיקה<sup>1</sup> אנו מאשרים כי מרכיב הארנונה המשולם לרשות המקומית ע"י החברה בעבור הדיירים, לא יראו בו כחלק ממחיר העסקה, ובלבד שיתקיימו כל התנאים הבאים:

א. בחשבון הארנונה המונפק לדייר או לחברה (להלן- "החשבון") ע"י הרשות המקומית בגין יחידת הדיור, יקבע תעריף החיוב ע"י הרשות המקומית בהתאם לסטטוס הספציפי של הדייר ביחידת הדיור ובכפוף להנחות להן זכאי הדייר על פי דין.

ב. החשבון יחושב בהתאם לשטח מוגדר מראש התואם לשטח דירת מגורי הדייר.

ג. החשבון יונפק על ידי הרשות המקומית באחד מהאופנים הבאים:

1. על שם הדייר.

2. במקרים בהם הרשות המקומית מנפיקה חשבון על שם החברה ולא על שם הדייר, יצורפו לחשבון:

א. רשימה שמית של הדיירים אשר הועברה לרשות המקומית, ע"י החברה, לצורך הנפקת החשבון.

יפורט סטטוס הדייר, ההנחות לו הוא זכאי על פי דין, התעריף לחיוב בחשבון והסכום לחיוב.

ב. נייר עבודה המוכיח את הקשר בין יחידת הדיור הספציפית לבין סטטוס הדייר וההנחות לו הוא זכאי לפי דין.

ג. החברה תשמור בספריה את החשבון, הרשימה השמית ונייר העבודה שנערכו כאמור לעיל.

<sup>1</sup> ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים וע"א 8669/07 ד.ת.א. אחזקה ושירותים.

ד. מרכיב הארנונה ייגבה ע"י החברה מהדייר בנפרד ולא כחלק מעלות דמי האחזקה החודשיים.

לעניין מרכיב הארנונה על החברה לפעול כדלקמן :

1. כספי הארנונה יופקדו בחשבון נפרד כאמור בתקנה 6 (ב) (2) לתקנות מע"מ.
2. החברה תשמור בספריה את החשבונות שהנפיקה הרשות המקומית.
3. בחשבונית המס יצוינו בנפרד מרכיב הארנונה אשר אינו חייב במע"מ והמרכיבים האחרים החייבים במע"מ.
4. יובהר כי, אישור זה מתייחס לתשלומי ארנונה בגין שטחי המגורים בלבד.
5. הסוגיה ועמדתנו הובאו בתמצית בלבד.
6. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.