



החטיבה המקצועית

החלטת מיסוי : 5268/15 תחום החלטת המיסוי : מס ערך מוסף

הנושא : החבות במע"מ של הפקעת מקרקעין - החלטת מיסוי בהסכם

העובדות :

- א. אדם פרטי הינו בעליו של מקרקעין.
- ב. בהתאם לתוכנית בניין עיר שונה ייעודם של המקרקעין. חלק מהם הופקע וחלק אחר מהם הוכרז כ"דרך".
- ג. בהליך פשרה בין בעל המקרקעין והרשות המקומית המפקיעה, הרשומה לצרכי חוק מס ערך מוסף, התש"ל"ו-1975 (להלן - "החוק") כמלכ"ר, נקבע כי בשל שינוי ייעודם של המקרקעין והפקעת חלק מהם, תשולם לבעל המקרקעין תמורה כמפורט להלן:
 1. תמורה בסכום מסוים בגין הפקעת חלק מהמקרקעין.
 2. תמורה בסכום מסוים בגין יתרת המקרקעין שנותרו בידי בעל המקרקעין עקב הפגיעה בשווים שהתרחשה בעקבות שינוי הייעוד.

הבקשה :

קבלת עמדתנו לגבי החבות במע"מ בשל הסכומים שקיבל בעל המקרקעין.

תמצית הסדר המס ותנאיו :

להלן עמדתנו בשים לב לנסיבות המקרה -

1. סעיף 1 לחוק מגדיר :

א. "נכס" - "טובין או מקרקעין".

ב. "מכר" - "לעניין נכס - לרבות השכרתו....., ולרבות הפקעתו, חילוטו או החרמתו, בתמורה.....".

ג. "עסקה" - "כל אחת מאלה :

(1)

(2)

(3) עסקת אקראי".

ד. "עסקת אקראי" -

"(1) ..

(2) מכירת מקרקעין לעוסק בידי אדם שאין עיסוקו במכירת מקרקעין, וכן מכירת מקרקעין בידי אדם כאמור, למעט מכירת דירת מגורים, למלכ"ר או למוסד כספי....

(3).....".

2. עפ"י סעיף 1 לחוק, הפקעת מקרקעין הינה בגדר "מכר".
3. לאור העובדה כי בעל הנכס הוא אדם פרטי והמפקיעה מסווגת לצרכי החוק כמלכ"ר, הפקעת המקרקעין הינה בגדר "עסקת אקראי" ולכן מדובר ב"עסקה" החייבת במע"מ עפ"י החוק.
4. על פי תקנה 6(ב) לתקנות מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 (להלן- "התקנות"), החייב במס בעסקה הנ"ל הוא הקונה, הרשות המקומית.
5. בע"א 8863/07 ב.מ. כפריס דדו בע"מ נ' מנהל מע"מ, קבע בית המשפט העליון כי מרכיב הפיצוי המשולם בשל ירידת ערך המקרקעין עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון ובנייה, התשכ"ה-1965 אינו חייב במע"מ, ואילו מרכיב הפיצוי המשולם עבור הפקעתם הינו תשלום החייב במע"מ.
6. לאור הלכה זו:
 - א. סכום הפיצוי בגין הפקעת המקרקעין בצירוף הפרשי הצמדה וריבית יהיה חייב במע"מ.
 - ב. יתרת הסכום לתשלום, בגין ירידת ערכם של המקרקעין הנותרים בידו של בעל המקרקעין לא יהיה חייב במע"מ.
 - ג. מועד החיוב יהיה בהתאם לסעיף 27 לחוק, עם תשלום הפיצוי.
 - ד. על הרשות המקומית לדווח על העסקה ולשלם את המס בגינה באמצעות טופס דיווח על עסקת אקראי.
7. הסוגיה ועמדתנו הובאו בתמצית בלבד.
8. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.
9. החלטה זו מבטלת מיום פרסומה עמדות מקצועיות שניתנו בעבר ע"י הנהלת רשות המיסים, המשרדים האזוריים או גורם אחר, במידה והן קבעו אחרת.