



החטיבה המקצועית

החלטת מיסוי: 6839/17 **תחום החלטת המיסוי: מס ערך מוסף**

הנושא: החבות במע"מ בגין סכומים המיועדים לתשלום ריבית בשל הלוואות לרכישת דירות מגורים חדשות – החלטת מיסוי בהסכם

העובדות:

1. חברה הרשומה כ"עוסק" על פי חוק מס ערך מוסף התשל"ו-1975 (להלן - "חוק מע"מ"), עוסקת בקבלנות בניין, יזמות ותכנון פרויקטים, לרבות, בניית דירות למגורים, שיווקן ומכירתן (להלן - "החברה").
2. עיקר לקוחות החברה הינם אנשים פרטיים המבקשים לרכוש דירת מגורים.
3. כחלק מתהליך שיווק וקידום המכירות של דירות המגורים, מציעה החברה ללקוחותיה נטילת הלוואות לצורך רכישת דירות המגורים והחברה מתחייבת לממן את הריבית ו/או הפרשי הצמדה בשל ההלוואה המוענקת ללקוח (להלן - "קידום המכירות").
4. בהתאם לתנאים הקבועים בהוראות הסכם מכר הדירה ונספחיו (להלן - "ההסכם"), דירות המגורים נמכרות על ידי החברה לפי שוויין ההוגן והנ"ל גובה מהלקוח את מלוא התשלום המשקף שווי זה.
5. כחלק מתנאי ההסכם, החברה מתחייבת לסבסד את ההתקשרות של הלקוח אל מול מוסד בנקאי, כך שהחברה מתחייבת לממן את הריבית ו/או הפרשי הצמדה בשל ההלוואה המוענקת ללקוח לרכישת הדירה לתקופה בת 12-24 חודשים, כאשר תקופה זו יכולה בעתיד להשתנות.
6. היקף הסבסוד יכול להשתנות ולכלול חלק או את כלל הוצאות המימון (ריבית ו/או הפרשי הצמדה) של הלקוח במסגרת ההלוואה הניתנת לו על ידי המוסד הבנקאי (להלן - "הפרש המימון"). הפרש המימון הינו חלק מהתמורה החוזית שנקבעה בהסכם וכוללת סכומים המשתלמים גם עבור הדירה וגם עבור הפרש המימון.
7. מכירת דירה המשתתפת בהסדר מימון זה כוללת הסדר התקשרות "מיטיב" בין הלקוח לבין אחד מהמוסדות הבנקאיים.
8. הבנק מודיע לחברה מראש (טרם מכירת דירת המגורים) מהם תנאי ההלוואה, כך שלחברה ידוע מראש גובה הפרש המימון המהווה את סבסוד ההלוואה עבור הלקוחות.
9. לאחר שהלקוח מאושר על ידי הבנק וחותם על הסכם הלוואה מול הבנק, החברה מעבירה במזומן את הפרש המימון (עלות סבסוד ההלוואה) אל הבנק אשר מעביר את כל כספי ההלוואה לחברה.

10. החברה אחראית למכירת דירת המגורים בלבד. אין לחברה כל אחריות בגין השירות הניתן על ידי המוסדות הבנקאיים לטובת לקוחותיה, וכן אין לה כל אחריות לעמידת הלקוחות בהתחייבויותיהם כלפי הבנק.
11. הלקוח רשאי לבחור לא לקבל את האשראי מהבנק שהחברה מציעה, ככל שלקוח החברה מחליט שלא לקבל את ההלוואה מהמוסד הבנקאי בסבסוד הפרש המימון.

הבקשה:

אישורנו כי החברה תהא רשאית להפחית את הפרש המימון ממחיר מכירת דירות המגורים ללקוחות מכאן ואילך.

תמצית הסדר המס ותנאיו:

1. סעיף 7 לחוק מע"מ קובע מהו מחיר העסקה:
"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 כל תשלום אחר בשל פיגור בתשלום ופיצויים בשל הפרת ההסכם כשאינ עמה ביטול עסקה, ולרבות מחירן של אריזות."
2. תקנה 6(א) לתקנות מס ערך מוסף התשל"ן-1976 (להלן- "תקנות מע"מ") קובעת כי:
"סכום ששילם עוסק כהוצאה בשביל לקוחו, והוצאה חשבונית או מסמך אחר שאישר המנהל לענין זה לשמו של אותו לקוח, לא יהיה חלק מהמחיר."
התקנה קובעת, איפה, כי תשלומים שמשלם עוסק בשביל לקוחו- תקבולים לטובת צד שלישי, לא ייכללו במחיר העסקה ובלבד שבשל התשלום כאמור הוצאו חשבונית או מסמך אחר שאישר מנהל מע"מ על שם הלקוח.
3. בהתאם לתיאור העובדות שפורטו לעיל, הרינו לאשר כי סכום הריבית ו/או הפרשי ההצמדה המשולמים ע"י החברה לבנק בשביל הלקוח, לא יהווה חלק ממחיר העסקה (מחיר מכירת דירת המגורים ללקוח), ובלבד שיתקיימו כל התנאים הבאים:
א. דירת המגורים הנמכרת ללקוח, נמכרת לאדם פרטי.
ב. בהסכם הרכישה שנחתם בין החברה לבין הלקוח או במסמך אחר המצורף כנספח להסכם אשר ייחתם במועד הסכם הרכישה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו, יצוין באופן מפורש, כי התמורה החוזית כוללת סכומים המשתלמים גם עבור הדירה וגם עבור הפרש המימון, קרי, הריבית ו/או הפרשי ההצמדה בשביל הלקוח.
ג. בהסכם הרכישה שנחתם בין החברה לבין הלקוח או במסמך אחר המצורף כנספח להסכם ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו, יצוין באופן מפורש שיעור הריבית בה מחויב הלקוח במסגרת ההסכם למתן אשראי, וכי סכום הריבית ו/או הפרשי ההצמדה ישולמו בשביל הלקוח ע"י החברה ישירות לבנק.

- ד. בהסכם למתן אשראי שנחתם בין הבנק לבין הלקוח יצוין באופן מפורש, כי על פי הסכם הרכישה שנחתם בין החברה לבין הלקוח, הריבית ו/או הפרשי ההצמדה בהם מחויב הלקוח במסגרת ההסכם למתן אשראי, ישולם בשביל הלקוח ע"י החברה ישירות לבנק.
- ה. במסמך החיוב המוצא מטעם הבנק לחברה יפורטו שמות מקבלי ההלוואה ו**סכום** הריבית ו/או הפרשי ההצמדה שעל החברה לשלם בשביל הלקוח.
- ו. בחשבונית המס, שתוצא ע"י החברה בגין מכירת דירת המגורים ללקוח, יצוין במפורש, כפריט נפרד, **הסכום** שמהווה הוצאות בשביל הלקוח, תוך פירוט טיב ההוצאה - "**חיוב בגין ריבית ו/או הפרשי הצמדה ששולמה בשביל הלקוח לבנק**", ובגין רכיב זה לא יגבה מע"מ מהלקוח. לחשבונית המס יוצמד אישור הבנק בדבר גובה התשלום ששולם על ידי החברה בשביל הלקוח.
- ז. סכום הריבית ו/או הפרשי ההצמדה, שאינם מהווים חלק ממחיר העסקה - לא יעלה על סכום הריבית בפועל ו/או הפרשי ההצמדה שמשלמת החברה בשביל הלקוח.
- ח. במקרים בהם סכום הריבית ו/או הפרשי הצמדה המשולמים לבנק ע"י החברה בשביל הלקוח, ישולם על ידי לקוח החברה טרם תשלומו לבנק, יראו בסכום זה פיקדון ולא חלק ממחיר העסקה (מחיר מכירת דירת המגורים) בכפוף לקיום התנאים הקבועים בתקנה 6(ב) לתקנות מע"מ.
4. יובהר, כי ככל והתנאים המפורטים באישור זה בסעיף 3.א. - 3.ח. לעיל, יתקיימו בפועל, החברה לא תגבה מע"מ מהלקוח בגין הפרש המימון המועבר לבנק והסכום ייחשב להוצאה שהוציאה החברה בשביל הלקוח.
5. לצרכי מס רכישה, שווי המכירה יקבע בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן - "**חוק מסמ"ק**"). לעניין זה התמורה החוזית תקבע בהתאם לאמור בסעיף 3.ב. לעיל בניכוי הסכומים ששולמו על ידי החברה לבנק בשביל הלקוח עבור הפרש המימון. הנ"ל מותנה בעמידה בכל התנאים המפורטים בסעיף 3.א. - 3.ח. לעיל וכן בהמצאת אישור הבנק בדבר גובה התשלום ששולם על ידי החברה.
- יובהר כי לעניין שווי המכירה כאמור, החלטת מיסוי זו מתייחסת לעובדות המתוארות לעיל בהחלטה זו והמעוגנות בהסכם. אין בהחלטת מיסוי זו כדי להשליך על היבטי מס אחרים ו/או נוספים במסגרת מנגנוני נשיאה בחבויות והתחשבנויות פנימיות בין הקבלן לרוכש, ככל שיש כאלו, ועליהן יחול עיקרון כלל התמורות.
6. יודגש, כי אם לא יתקיים ולו אחד מהתנאים המפורטים כמפורט לעיל, על החברה להתחייב במס בשיעור מלא על מלוא מחיר העסקה לרבות הפרש המימון.
7. יובהר, כי תוקף האישור הוא החל מיום אישורו ואילך.
8. הסוגיה ועמדתנו הובאו בתמצית בלבד.
9. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.