



החטיבה המקצועית

החלטת מיסוי : 7985/15 תחום החלטת המיסוי : מס ערך מוסף

הנושא: קביעת מחיר עסקאות במקרקעין בין מלכ"רים כאשר לא ניגבת תמורה או ניגבת תמורה מופחתת – החלטת מיסוי בהסכם

העובדות:

1. לעמותה יש פעילות חינוך, בריאות וסעד והיא מסווגת כמלכ"ר לצרכי חוק מע"מ (להלן- "השוכרת").
2. לעמותה אחרת (להלן- "המשכירה") יש פעילות בתחומים דומים וגם היא מסווגת לצרכי חוק מע"מ כמלכ"ר.
3. המשכירה השכירה לשוכרת מבנה ונקבע בין הצדדים כי דמי השכירות יהיו סמליים בסך של 1 ₪.

הבקשה:

בפנייתך ביקשת את אישורנו כי המשכירה לא תהייה חייבת במע"מ בגין השכרת המבנה לשוכרת עפ"י שווי השוק של דמי השכירות, בהתאם להוראות סעיף 10 לחוק מע"מ.

תמצית הסדר המס ותנאיו:

1. לאור החלופות השנייה והשלישית של הגדרת "עסקת אקראי" שבסעיף 1 לחוק מע"מ, עסקאות של השכרה או מכירת מקרקעין שמבצע מלכ"ר כשהשוכר או הרוכש הוא קבוצת רכישה, עוסק, מלכ"ר אחר או מוסד כספי חייבות במע"מ (אלא אם הנכס נשוא העסקה הוא דירת מגורים והשוכר או הרוכש הוא מלכ"ר או מוסד כספי).
2. לאור האמור לעיל, השכרת המבנה הינה בגדר "עסקת אקראי" החייבת במע"מ.
3. על פי תקנה 66 ב (ג) לתקנות מע"מ החייבת במס בגין העסקה הנ"ל היא המשכירה.
4. התמורה הסמלית שהוסכמה בין הצדדים תהיה מחיר עסקת ההשכרה גם לצרכי חוק מע"מ, בכפוף לעמידה בתנאים הבאים:
 - א. מדובר בשני גופים הרשומים כמלכ"רים במע"מ, פעילותם בפועל היא פעילות מלכ"רית ולשניהם מטרות דומות.
 - ב. השוכרת משתמשת במבנה רק לצורך פעילותה המלכ"רית.

ג. לא נוכח ולא ינוכה מס תשומות ע"י המשכירה, השוכרת או כל גורם אחר וזאת בכל הקשור לבניית המבנה, אחזקתו והשכרתו.

ד. התמורה שתיגבה בפועל מהשוכרת היא רק התמורה הסמלית שהוסכמה בין הצדדים.

5. הסוגיה ועמדתנו הובאו בתמצית בלבד.

6. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.