



החטיבה המקצועית

החלטת מיסוי: 2536/17

תחום החלטת המיסוי: מס ערך מוסף

הנושא: מועד החיוב בהעמדת כספים מחשבון ליווי בנקאי בהתאם לחוק המכר

(דירות) - החלטת מיסוי בהסכם

1. העובדות:

- א. חברה הרשומה כעוסק מורשה על פי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו – 1975 (להלן: "החוק") עוסקת בתחום הבניה בישראל (להלן: "החברה"). החברה מוכרת דירות ללקוחות בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה – 1974 (להלן: "חוק המכר"),
- ב. בפרויקטים בהם מוענק לחברה מימון פיננסי על ידי תאגיד בנקאי, מנהלת החברה את כל הפעילות הכספית של פרויקט הבניה בחשבון בנק נפרד שמנוהל למטרה זו בלבד. (להלן: "חשבון הליווי").
- ג. בנוסף, בהתאם להוראות חוק המכר, התשלומים עבור הדירות מבוצעים על ידי הלקוחות בדרך של שוברים (בלבד) אשר מופקים על ידי התאגיד הבנקאי המלווה את הפרויקט ומועברים ללקוחות באמצעות החברה (להלן – "שוברי התשלום"). הלקוחות מעבירים לחברה העתק מאישור הבנק ביצוע התשלום הכולל את פרטיהם.
- ד. הכספים המועברים על ידי הלקוחות מיועדים אך ורק לצורך בנית הפרויקט עצמו ואין החברה רשאית להשתמש בהם לכל מטרה אחרת בשלבי בניית הפרויקט. אל חשבון הליווי מעבירה החברה גם כספי הון עצמי שהתחייבה להעביר במסגרת הפרויקט.
- ה. בהתאם להסכם המימון שנחתם בין הבנק המלווה (להלן: "הבנק") לבין החברה, לצורך מימון פרויקט הבניה (להלן: "ההסכם"), נקבע כי כל משיכה או חיוב מחשבון הפרויקט חייבת לקבל את אישורו של הבנק ושל המפקח (מי שנשכר על ידי החברה ומחויב לפעול לפי ההסכם שנחתם בין החברה לבין הבנק).
- ו. בהסכם נקבע, כי החברה מתחייבת שלא למשוך עודפים שיצטברו ו/או עודפים אשר צפויים להיות בחשבון הפרויקט על פי דו"חות המפקח, כולם או חלקם, אלא רק לאחר קבלת הסכמת הבנק מראש ולאחר שיתקיימו תנאים שפורטו. החברה תהיה רשאית למשוך כספים מחשבון הפרויקט, בהתחשב בקצב ההתקדמות של בניית הפרויקט לאחר אישור בכתב מאת המפקח.
- ז. הבנק מאפשר לחברה למשוך כספים בהיקפים מצומצמים מחשבון הליווי רק כאשר שיעורי מכירת ו/או מסירת הדירות גבוהים ואי הוודאות בנוגע למסירתם ללקוחות קטנה. יתרת החשבון מועברת לחברה לאחר סיום הפרויקט (להלן: "מועד שחרור הכספים").

2. הבקשה:

אישורנו כי מועד החיוב במס בהתאם להוראות החוק ביחס לתשלומים ששולמו על ידי רוכשי הדירות באמצעות שוברי התשלום, יחול במועד שחרור הכספים מחשבון הליווי, עם סיום הפרויקט.

3. תמצית הסדר המס ותנאיו:

להלן עמדתנו בשים לב לנסיבות המקרה-

א. סעיף 28(א) לחוק קובע את העיקרון לפיו "בעסקת מקרקעין חל החיוב במס עם העמדת המקרקעין לרשות הקונה או לשימוש, או עם רישום המקרקעין על שמו של הקונה בפנקס המתנהל על פי דין, לפי המוקדם".

ב. בסעיף 29(1) לחוק נקבע כי "על אף האמור בפרק זה – בעסקה שסעיף 28 חל עליה ובסוג עסקאות אחרות שקבע שר האוצר – אם שילמו סכומים כל שהם על חשבון התמורה לפני מועד החיוב על פי פרק זה, יחול החיוב לגבי כל סכום ששולם כאמור, בעת תשלומו".

ג. מכאן שכאשר מתקבלת תמורה בידי המוכר חל החיוב במס עם קבלתה. לפיכך בקשתכם לפיה מועד החיוב במס יחול ב"מועד שחרור הכספים" עם העברת יתרת החשבון לחברה בסוף הפרויקט, נענית בשלילה.

ד. אף על פי כן, במקרים של תשלומים לחשבון ליווי במסגרת חוק המכר, כאשר התשלומים המופקדים על ידי הלקוחות מגיעים לחשבון הליווי של החברה והיא אינה רשאית לעשות בהם שימוש, אלא רק בהתחשב בקצב התקדמות הפרויקט ובכפוף להסכמת הבנק לאחר אישור המפקח (להלן: "מועד העמדת הכספים") מועד הפקדת הכספים על ידי הלקוחות לא יחשב כמועד החיוב במס בידי החברה.

ה. לאור האמור לעיל, הרינו לאשר כי מועד העמדת הכספים על ידי הבנק לרשות החברה (לרבות משיכת כספים מחשבון הליווי על ידי החברה) מהווה תשלום "סכומים כל שהם על חשבון התמורה", כמשמעותו בסעיף 29(1) לחוק, ובהתאם יחול מועד החיוב במס.

ו. מובהר, כי החיוב במס יחול עם העמדת כל סכום שהוא מחשבון הליווי על ידי הבנק לרשות החברה, עד לסך כל התשלומים ששולמו על ידי רוכשי הדירות בתוספת ריבית והצמדה שיצטברו בחשבון הליווי, לגבי אותו סכום.

ז. לעניין זה יצוין, כי אין נפקות למקור הסכומים ששוחררו מחשבון הליווי אף אם מקור הסכומים מיוחס למסגרת אשראי כספי (אשראי לזמן קצר) או להון העצמי.

ח. מודגש, כי תשלומים שיבוצעו מחשבון הליווי לידי הספקים של החברה או תשלומים אחרים שהחברה נדרשת לשלם, אף בדרך של קיזוז סכומים, לרבות קיזוז עמלות או אף אם בדרך של תשלום שכר המפקח, ייחשבו ככספים ששוחררו מחשבון הליווי ומועד החיוב במס לגביהם יחול עם שחרורם ו/או העמדתם לטובת החברה, כאמור לעיל.

4. הסוגיה ועמדתנו הובאו בתמצית בלבד.

5. החלטה זו מבטלת מיום פרסומה עמדות מקצועיות שניתנו בעבר ע"י הנהלת רשות המיסים, המשרדים האזוריים או גורם אחר, במידה והן קבעו אחרת.