



החטיבה המקצועית

החלטת מיסוי : 2978/14 **תחום החלטת המיסוי : מס ערך מוסף**

הנושא: החבות במע"מ של העברת מקרקעין במסגרת פירוק לבעלי מניות שאינם רשומים כ"עוסק" לצורך מכירתם ל"עוסק" - החלטת מיסוי בהסכם

העובדות:

1. חברה אשר רשומה כ-"עוסק" לעניין חוק מע"מ (להלן - "החברה") מחזיקה במקרקעין מסחריים (להלן: "המקרקעין") אשר הושכרו במשך שנים רבות לעוסקים אחרים.
2. לחברה אין פעילות עסקית נוספת.
3. בעלי המניות בחברה (להלן - "המוכרים") הינם יחידים אשר אינם רשומים במע"מ כ-"עוסק".
4. המוכרים החליטו על פירוק החברה מרצון תוך העברת המקרקעין מהחברה לידיהם אגב הפירוק, וזאת בכוונה למכור את המקרקעין מיד לאחר הפירוק, לצד שלישי (להלן: "הרוכש"), הרשום כ"עוסק" לצורכי מע"מ.
5. המוכרים חתמו על הסכם למכירת המקרקעין לרוכש מייד כשיחלט על פירוק החברה והם יקבלו לידיהם את המקרקעין מהחברה.
6. למוכרים יש כוונה ברורה למכור את המקרקעין לרוכש בסמוך לקבלתה מהחברה אגב פירוקה, ואין להם כוונה לקבל את המקרקעין על מנת שיישארו לאורך זמן בידיהם.
7. הרוכש מתכוון להשתמש במקרקעין לצורך ביצוע עסקאות החייבות במע"מ.

הבקשה -

1. לאור כוונתם מראש של המוכרים, עוד בטרם הפירוק, למכור את המקרקעין לרוכש ולא להשתמש בעצמם במקרקעין, יינתן אישור כי חשבונית המס בגין מכירת המקרקעין תוצא על ידי החברה ישירות לרוכש שיהיה רשאי לנכות את מס התשומות הכלול בה.
2. לחילופין, יינתן אישור לחשבוניות המס בשיעור מס מלא שתוציא החברה למוכרים כ"מסמך אחר" לצורך ניכוי מס תשומות הכלול בהן בידי הרוכש, עפ"י סעיף 38 לחוק מע"מ.

תמצית הסדר המס ותנאיו:

להלן עמדתנו בשים לב לנסיבות המקרה-

1. לאור העובדות המתוארות לעיל, העברת המקרקעין למוכרים, הינה בבחינת "עסקה" כהגדרתה בסעיף 1 לחוק מע"מ, עסקה החייבת במס.
2. בגין עסקה זו לא יחול סעיף 30(א)(15) לחוק מע"מ שכן מדובר בהעברת מקרקעין למוכרים שאינם רשומים כ"עוסק" במע"מ ולכן על החברה להוציא למוכרים חשבוניות מס בשיעור מלא ולשלם את המס כדין.
3. לאור העובדה כי המוכרים ימכרו את המקרקעין לרוכש הרשום במע"מ כ"עוסק", אנו מאשרים את חשבוניות המס אשר תוצאנה ע"י החברה למוכרים כ"מסמך אחר" כמשמעותו בסעיף 38 לחוק מע"מ, וזאת לשם ניכוי המס הכלול בהן כ-"מס תשומות" בידי הרוכש, בכפוף לעמידתו, בכל יתר התנאים הקבועים על פי דין לניכוי מס תשומות.
4. תנאי לאמור לעיל הוא ביצוע המכירה לרוכש בתוך תקופה של 3 חודשים ממועד העברת המקרקעין מהחברה למוכרים אגב פירוק החברה ובלבד שהמוכרים לא יחזיקו במקרקעין מעבר לתקופה האמורה.
5. היה והמכירה לרוכש תיערך בפועל, לאחר אותם 3 חודשים, האישור הנ"ל יתבטל ולא יחול בקשר לעסקה הנ"ל.