

המקומון - העדכון היומי לרשויות המקומיות

הכללים לגבי ניכוי מע"מ בעת עסקת אקראי המדווחת על ידי הרשות המקומית

חוק מס ערך מוסף, תשל"ו – 1975 (להלן; "חוק מע"מ"), הינו חוק הממסה את הערך המוסף של כל יחידה כלכלית במשק. לרוב המע"מ מושט על עוסקים. אולם, בעסקאות נדל"ן ראה המחוקק להרחיב הוראה זו גם על מלכ"רים ככל שאלה יבצעו "עסקת אקראי במקרקעין". החלופה השניה להגדרת המונח "עסקת אקראי" (היא החלופה הרלוונטית לענייננו), כוללת מכירת מקרקעין (לרבות השכרתם) לעוסק בידי מי שאין עיסוקו במכירת מקרקעין (אדם פרטי, מלכ"ר או מוסד כספי), וכן מכירת קרקע (שאינה דירת מגורים), למלכ"ר או מוסד כספי.

כידוע, הרשויות המקומיות הינן מסווגת כמלכ"ר לגבי חלק נרחב מפעילותן וכתולדה מכך ולאור הגדרת "עסקת אקראי" הנזכרת לעיל, הרי שהרשויות המקומיות חבות במע"מ בעת מכירתם (לרבות השכרתם) של נכסי נדל"ן לרוכש המוגדר כאמור כעוסק, מלכ"ר או מוסד כספי, בעוד שמכירה או השכרת מקרקעין על ידי רשות מקומית ל"אדם פרטי" כלל לא תחויב במע"מ. הדיווח על עסקאות אלה נעשה באמצעות "טופס לדיווח על עסקת אקראי".

לעניין זה יש לציין ולהדגיש, כי לצד החיוב במס קמה לרשות המקומית גם הזכות לנכות מהמס בו היא מתחייבת, את סכומי המע"מ אשר הוטלו עליה בעת רכישת הנכס או השבחתו. זאת, מכח סעיף 43א לחוק מע"מ הקובע כי במכירת מקרקעין שהיא עסקת אקראי, זכאי החייב במס (הרשות המקומית בענייננו), לנכות מהמס שהוא חייב בו את המס ששולם בשל רכישת המקרקעין והשבחתם במידה ויש בידו חשבונית מס או מסמך אחר שאישר המנהל המעיד על הוצאות הרכישה/השבחה.

דהיינו – אם העירייה בונה מבנה ולאחר מכן משכירה אותו לעוסק, היא רשאית לנכות מסכום המע"מ שתשא בו בגין ההשכרה (שהינה, כאמור, עסקת אקראי) את המע"מ ששילמה לקבלנים ולספקים בעת תכנון ובניית המבנה.

כאן נדגיש, כי הזכות לניכוי מס כאמור, מותנית בקיומן ובהחזקתן בידי הרשות של חשבוניות מס או "מסמך אחר" (מסמכים כגון חוזים, כרטסות וכדומה המעידים על תשלום המע"מ), ובלבד ש"המסמך האחר" אושר בידי מנהל מע"מ מראש. ככל שבידי הרשות מצויות חשבוניות מס אשר הוצאו על שמה, ניתן לדרוש את סכומי המע"מ הכלולים בהן ללא כל פניה לרשויות מע"מ. לעומת זאת, ההכרה ב"מסמך אחר" נעשית על ידי פניה פרטנית לרשויות מע"מ במסגרתה מפורטות נסיבות העסקה, החיוב במס, וכן הוצאות הרכישה וההשבחה המגובות במסמכים המבוקשים לאישור. לאחר מתן אישור כאמור, רשאית הרשות המקומית לערוך קיזוז של ההוצאות הנ"ל, בתוך טופס עסקת האקראי כך, שבסופו של יום המע"מ יוטל רק על ההפרש בין המס בגין המכירה לבין המס הגלום בהוצאות המכירה וההשבחה.

לאחרונה התקבל אישור מרשות המיסים בישראל לפיו הכיר מנהל מע"מ בחשבוניות אשר הוצאו לחברה הכלכלית של עיריית אופקים כ"מסמך אחר" לצורך ניכוי מס בעת דיווח עסקת אקראי ע"י העירייה. באותם מקרים קיבלה עיריית אופקים דמי שכירות בגין נכסים שנבנו במקרקעין השייכים לה, בעוד שהנכסים נבנו על ידי החברה הכלכלית (שהינה מלכ"ר). החברה הכלכלית לא יכלה להזדכות בגין המע"מ ששילמה לקבלנים עבור הבנייה היות והיא מלכ"ר ואילו העירייה לא יכלה להזדכות על המע"מ בעת דיווח עסקת האקראי היות והמע"מ עבור הבנייה לא שולם על ידה, אלא על ידי החברה הכלכלית וחשבוניות המס הוצאו בהתאם לחברה הכלכלית. וכך קבע מנהל מע"מ "במקרה הנ"ל העירייה התקשרה עם רכבת ישראל בהסכם להשכרת המרכז, בפועל מי שהקים את המרכז זוהי העירייה באמצעות החברה הכלכלית שלה. לכן, מהותית מדובר בתשומה ששימשה את העירייה, על אף שבפועל חשבוניות המס בשל הקמת המרכז כאמור הופקו על שם החברה הכלכלית ולא נוכה המס הכלול בהן. ... בענייננו, הריני לאשר לעירייה להפיק טופס עסקת אקראי מאוחר בגין כל הכנסות השכירות שנבעו לה מהמרכז ... ולדווח את מס העסקאות הכלול בו. בטופס עסקת האקראי רשאית העירייה לנכות את המס הכלול בחשבוניות המס שהופקו לחברה הכלכלית כ"מסמך אחר", וזאת עד לגובה מס העסקאות הכלול בטופס עסקת האקראי ולא מעבר".

יובהר גם שניכוי המס כאמור אינו מוגבל בתקופת התיישנות, כך שלרשות המקומית מוקנית הזכות לנכות את סכומי המס ששולמו על ידה בשעת רכישת המקרקעין ו/או השבחתם, אף אם חלפו למעלה מ-7 שנים ממועד ההוצאה.

"בטופס

עסקת

האקראי

רשאית

העירייה

לנכות את

המס

הכלול

בחשבוניות

המס

שהופקו

לחברה

הכלכלית

כ"מסמך

אחר",

וזאת עד

לגובה מס

העסקאות

הכלול

בטופס

עסקת

האקראי

ולא

מעבר".