

יולי 2013

לציבור לקוחותינו,

**הנדון: חובת תשלום למע"מ בעת השכרת מקבצי דיור**

ברצוננו לעדכנכם בדבר פסיקה של בית המשפט העליון בנושא מע"מ על השכרת דירות למגורים, במקרים בהם עסקת ההשכרה אינה נעשית באופן ישיר בין המשכיר לדייר ומעורב גוף נוסף בעל סמכויות נרחבות בקשר לעסקה.

ביום 16 ביוני 2013 התקבל פסק דינו של בית המשפט העליון<sup>1</sup> בעניין ערעורן של שתי חברות קבלניות שונות כנגד מנהל מע"מ ביחס לסוגיה – האם תקבולי שכר דירה למגורים במסגרת השכרת "מקבצי דיור" באמצעות חברת עמידר פטורות ממע"מ?

סעיף 131(1) לחוק מע"מ פוטר השכרה למגורים לתקופה שאינה עולה על 25 שנים. החוק אינו מפרט את סוג ההשכרה עליה חל הפטור, אלא רק ממעט השכרה לשם אירוח בבתי מלון.

מקבץ דיור הינו מבנה בעל מס' רב של יחידות דיור המשמש להשכרה למגורים, אשר הייחודיות שלו הינה שבעל המקבץ מתחייב לספק שירותי ניהול ותחזוקה.

במקרה הנדון, כל אחת מהחברות הקבלניות התקשרה בהסכם עם חברת עמידר, לפיו היא תבנה מקבץ דיור ותעמידו לטובת דיירים שיופנו על ידי משרד הקליטה או עמידר, כאשר התמורה תשולם בחלקה על ידי חברת עמידר וחלקה ישירות על ידי השוכרים.

בהתאם לעמדה שנקטו רשויות מע"מ, הפטור של השכרת דירה למגורים ניתן רק כאשר ההשכרה נעשית באופן ישיר ולא כאשר קיים גורם ביניים. במקרה כמו של עמידר, מאחר שהיא "חוצצת" בין המשכיר לשוכר, לא חל הפטור.

החברות המערערות טענו שיש להחיל את הפטור לפחות לגבי התקבולים שהגיעו אליהן ישירות מהדיירים, מכיוון שאינם מועברים באמצעות עמידר. טענתם התבססה על העובדה שלשון החוק אינה מחריגה מקרה זה וכי תכלית החקיקה, כפי שמתקיימת במקרה זה, היא כי ההשכרה תהיה למטרת מגורים, ללא קשר לזהות הצדדים בעסקה. כמו כן, טענו המערערות שקיים קשר חוזי ישיר גם בין הדיירים לביןן.

בית המשפט העליון דחה את טענות המערערות וקבע כי בנסיבות העניין ההשכרה אינה פטורה ממע"מ. על פי הכרעת בית המשפט, המבחן הקובע אינו האם תוצאת ההשכרה היא בסוף למגורים, אלא האם מהותה של ההתקשרות עם השוכרים הינה לשם מגורים?

מצד שני, הכיר בית המשפט בחריג במסגרתו יחול הפטור גם כאשר ישנו גורם מתווך בין השוכר והמשכיר וזאת כאשר הגורם מהווה רק "צינור", כלומר כאשר אין לגורם המתווך סמכויות כלשהן בנוגע לזהות הדיירים, קביעת גובה שכר הדירה, משך השכירות, מועד הפינוי ועוד.

בנסיבות העניין, עמידר לא הוכרה כגורם מתווך מהסוג הזה, לאור סמכויותיה הרבות בקביעת הקריטריונים שפורטו לעיל, במקביל להיעדר קביעת קריטריונים אלו על ידי החברות המשכירות ועל כן החברות לא נמצאו זכאיות לקבלת הפטור מתשלום מע"מ על דמי השכירות מכח סעיף 131(1).

**בברכה,**

**הרשקו פרקש ושות',  
רואי חשבון  
חוזר 10.13**

<sup>1</sup> ע"א 7973/11 - חברת שליט פיתוח ובניה בע"מ וע"א 8244/11 - חברת נוף ים כחול בע"מ.