

אוגוסט 2010

רכישת דירה בהרחבה של מושב או קיבוץ - מחייבת מס רכישה לקרקע בלבד

רוכשי מגרשים בהרחבות לא יחויבו במס רכישה על שירותי הבניה, ורשות המסים, אשר חייבה רוכשים בהרחבה במושב רגבה במס רכישה על הקרקע וגם על שירותי הבנייה של הקוטג'ים, נאלצת להשיב לרוכשים את הכספים שנגבו.

בימים אלה פסק בית המשפט העליון, כי ברכישת בית בהרחבה של מושב, לא תוטל חובת מס רכישה בעבור שירותי הבנייה, אלא רק בעבור הקרקע. זאת בעקבות ערעור של 40 רוכשי דירות בהרחבה של מושב רגבה שבגליל המערבי.

הרוכשים רכשו בתחילת העשור קוטג'ים בהרחבת המושב. זאת בהסתמך על החלטות מינהל מקרקעי ישראל מסוף שנות ה-90, שאפשרו את הקמת ההרחבות. הקוטג'ים הוקמו על ידי חברה קבלנית, על סמך הסכם שנערך בינה לבין המושב.

שלטונות המס ראו ברכישת הקוטג'ים עסקת מקרקעין לכל דבר, ולפיכך חייבו את הרוכשים במס רכישה הן על רכיבי הקרקע והן על הבנייה. לעומת זאת, הרוכשים טענו כי מבחינת חוקי המיסוי הם רכשו מגרש בלבד, ולאחר מכן הזמינו מהקבלן שירותי בנייה. בין היתר נטען, כי המגרש כלל לא היה בבעלות הקבלן, כך שלא היה יכול למכור להם את הבתים המוגמרים.

מנגד, טענו רשויות המס, כי הקבלן רכש זכויות מהמושב ומכר אותן לרוכשים, ואולם גישה זו נדחתה על ידי בית משפט העליון. טענה אחרת היתה שהכוח והסמכויות שנמסרו לקבלן והסיכונים שנטל על עצמו מחייבים את המסקנה, כי הוא פעל בעסקות אלה כבעלים לכל דבר, אך גם היא נדחתה על ידי בית המשפט העליון.

השופט, שניסח את פסק הדין, כתב כי לא ייתכן שהקבלן מכר נכס מבלי שרכש אותו קודם לכן. לפיכך, החוזים שנכרתו בין הרוכשים לחברה הקבלנית אינם של מכר דירות, אלא חוזים לאספקת שירותי בנייה בלבד. בשל כך, החוזים אינם מהווים עסקה במקרקעין ואינם חייבים במס רכישה.

בעקבות זאת, נקבע כי רשויות המס יחזירו לרוכשים את הכספים ששילמו.

בכבוד רב,

הרשקו פרקש ושות'
רואי חשבון