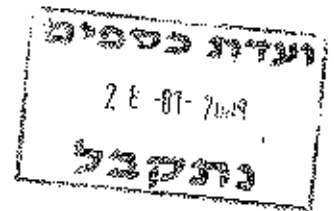




שר האוצר



27 ינואר, 2009

בי שבת, תשס"ט

לכבוד

ח"כ פרופ' אבישי ברוורמן

יו"ד ועדת הכספים

הכנסת

הנדון: תקנות מס ערך מוסף (תיקון) התשס"ט – 2009

מצ"ב התקנות שבנדון.

סעיף 1 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן - חוק מע"מ), מגדיר מהו "שימוש לצורך עצמי", ובין היתר, קובעת ההגדרה כי שימוש לצרכי עסק בנכסי העסק יראהו כשימוש לצורך עצמי, ובלבד שהשימוש האמור הוא מסוג שקבע שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת.

תקנה 21 (2) לתקנות מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 קובעת את הכלל לפיו "שימוש במקרקעין לשם השכרה הפטורה ממס על פי סעיף 131(1) או 2131 לחוק, אם מי שהשכיר את המקרקעין עשה בהם גם את עבודות הבניה" הוא שימוש לצורך עצמי. מן הכלל האמור מוחרג החלק המיועד להשכרה בבנין שאושר להשכרה לפי החוק לעידוד השקעות הון, התש"ט – 1959, בתנאים הנקובים שם.

בדומה להחרגת בנין להשכרה לפי החוק לעידוד השקעות הון, מוצע לקבוע כי באותם המקרים שבהם חל החוק לעידוד בניית דירות להשכרה, התשס"ז-2007, לא תחשב השכרה הדירה למגורים, הפטורה ממס על פי סעיף 131(1) לחוק, בידי מי שעשה את עבודות הבניה, כאירוע של "שימוש לצורך עצמי", שמשמעותו חיוב במע"מ במועד העמדת הדירה להשכרה בשל מלוא מחיר הדירה. בחוק האמור נקבעו הקלות שונות לקבלנים הבונים דירות לשם השכרה למגורים, על מנת לעודד בניית דירות כאמור.



שר האוצר

בנוסף, מוצע לתדש הוראות שעה שנקבעו לגבי השכרת דירות של קבלנים, ולקבוע אותה בהוראות של קבע, כז'לקמן:

בתקנות מס ערך מוסף (הוראת שעה), התשס"ב-2002 (פורסמו בק"ת התשס"ב מיום 07/01/02), נקבע כי בחתקיים התנאים הקבועים בהן, לא תחשב השכרה למגורים לתקופה של עד 24 חודשים בידי הקבלן שבנת את הדירה, כ"שימוש לצורך עצמי החייב במע"מ במועד ההשכרה בשל מלוא מחיר הדירה. חבות זו היוותה נטל כלכלי כבד על הקבלנים, שואלצו לממן מכיסם את המע"מ מבלי שמכרו באותו המועד את הדירה בפועל.

תקנות אלה חלו לגבי השכרה מיום 15/8/2001 ועד ליום 15/8/2003. בתקנות מס ערך מוסף (הוראת שעה) (תיקון), התשס"ד-2003 (פורסמו בק"ת התשס"ד מיום 1/10/03), הוארכה תחולת התקנות לגבי מקרקעין שהושכרו עד ליום 15/08/2004.

בתקנות מס ערך מוסף (הוראת שעה) (תיקון), התשס"ה-2005 (פורסמו בק"ת התשס"ה מיום 3/02/05), הוארכה תחולת התקנות פעם נוספת לגבי מקרקעין שהושכרו עד ליום 31/12/05.

בשל אותם השיקולים שעמדו בבסיס קביעת הוראת השעה בעבר, מוצע לקבוע את ההקלה כאמור בהוראה של קבע, החל מהמועד בו פסקה לחול חוראת השעה, כך שחידוש ההוראה יאפשר לקבלנים להשכיר לפחות חלק מהדירות שבאמתחתם באופן זמני, יספק מקור הכנסה לקבלנים ויגדיל את מצאי הדירות להשכרה שבשוק.

אודה על העלאת התקנות לדיון בועדת הכספים של הכנסת, בהקדם האפשרי.

בברכה,

רוני בר-און

העתק: מר יהודה נסרדישי, מנהל רשות המסים
מר רם בלניקוב, הממונה על התקציבים

תקנות מס ערך מוסף (תיקון מס' 2) התשס"ט – 2009

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 1 (ההגדרה "שימוש לצורך עצמי") ו-145 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975,¹ ובאישור ועדת הכספים של הכנסת, אני מתקין תקנות אלה:

1. תיקון תקנה 1.1 בתקנה 1(2) לתקנות מס ערך מוסף, התשל"ו – 1976² (להלן – התקנות העיקריות), במקום הסיפה שתחילתה במילים "פסקה זו לא תחול" יבוא:

"פסקה זו לא תחול בכל אחד מאלה:

(א) אם החלק המיועד להשכרה הוא בבנין שאושר כבנין להשכרה לפי חוק לעידוד השקעות חון, התשי"ט-1959,³ ושמכירתו פטורה ממס לפי סעיף 1131(א) לחוק, כל עוד מתמלאים תנאי הפטור;

(ב) אם החלק המיועד להשכרה הוא בבניין להשכרה כהגדרתו בחוק לעידוד בניית זירות להשכרה, התשס"ז – 2007,⁴ ונתקיימו התנאים שבסעיף 6 לחוק האמור, לפי הענין;

(ג) אם נעשה שימוש במקרקעין לשם השכרת פטורה ממס לפי סעיף 1131 לחוק, ובלבד שנתקיימו כל אלה:

(1) תקופת ההשכרה המצטברת של המקרקעין, לאותו שוכר או לכמה שוכרים, לא תעלה על 24 חודשים; עלתה תקופת ההשכרה כאמור על עשרים וארבעה חודשים יראו בשימוש במקרקעין שימוש לצורך עצמי בתום עשרים וארבעה חודשים מתחילת תקופת ההשכרה;

(2) דמי השכירות הם בסכום שיש לצפות לו מהשכרת אותם מקרקעין על ידי משכיר מרצון לשוכר מרצון;

(3) לא הוקנתה לשוכר זכות אחרת במקרקעין בתמורה

¹ ס"ח התשל"ו, עמ' 791.

² ק"ת התשל"ו, עמ' 1590; התשס"ט, עמ' 138.

³ ס"ח התשי"ט, עמ' 234.

⁴ ס"ח התשס"ז, עמ' 282.

מלבד זכות השכירות לתקופה כאמור.

תחולה 2. תקנה 1(ג)(ז) לתקנות העיקריות, כנוסחה בתקנה 1(ג) בתקנות אלו, תחול לגבי מקרקעין שהושכרו החל ביום א' בטבת התשס"ו 1 בינואר 2006.

התשס"ט _____
2009 _____
(חב' 236-3)

רוני בר-און
שר האוצר