

### ביהמ"ש העליון חזר וקבע: שכירות במסגרת דיור מוגן - חייבת במע"מ

יוני 2012

חוזר מקצועי מספר 60/12

בסעיף 31(1) לחוק מס ערך מוסף נקבע, כי עסקאות "השכרה למגורים לתקופה שאינה עולה על 25 שנים, למעט השכרה לשם אירוח בבית מלון" - פטורות ממע"מ.

השאלה, האם שירותי דיור מוגן חייבים במס ערך מוסף או זכאים לפטור כעסקת שכירות - מדונה בבג"צ (בג"צ 438/10 עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל נ. שר האוצר). בפסק הדין נקבע, כי לאור מהות הזכות הנרכשת והתכלית הניצבת בבסיס הפטור, עסקה לדיור מוגן אינה חוסה תחת הפטור של שכירות מגורים.

טענת עמותת דיירי הדיור המוגן, לפיה רכיב המגורים הוא הרכיב המרכזי בעסקאות לדיור מוגן - נדחתה. נקבע, כי מדובר בעסקה המשלבת בין הזכות למגורים לבין עסקה למתן שירותים נלווים, שלהם זכאי כל דייר (פסק הדין הפנה למספר הוראות חוק המבחינות בין שכירת דירה למגורים לבין עסקת מגורים בבית אבות).

בנוסף נדחתה טענתה החלופית של העמותה, שלפיה אף אם אין לתת פטור מלא, יש להחיל את הפטור על רכיב השכירות בתשלום החדשי. בהקשר זה נקבע, כי נוכח סיווגם של הסכמי הדיור המוגן כחוזים מסוג מיוחד, והקושי המעשי הטמון בהחלת הפטור על רכיב המגורים בלבד תוך אבחון והפרדתו מהרכיבים האחרים - אין לערוך את הפיצול שנתבקש על ידי העמותה.

בעקבות פסיקה זו הוגשה עתירה לדין נוסף. בית המשפט העליון דחה עתירה זו (דנג"צ 3193/12 עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל נ. ש האוצר).

לטענת העמותה, בהלכות קודמות נקבע כי עסקת דיור מוגן היא עסקה של השכרה למגורים. בהקשר זה מפנה העמותה, בין היתר, לפסקי דין שבהם נקבע כי יש לראות בבית דיור מוגן - בית מגורים לצרכי ארנונה ולצרכי מס מכירה.

בפסק הדין הנדון נפסק, כי אף אם לצרכי מע"מ - אין לראות את רכיב המגורים כרכיב עיקרי בעסקת דיור מוגן, ואף אין להפריד בין רכיב המגורים לרכיב השירותים - אין מדובר בהלכה הנמנית עם אותן הלכות נדירות המצדיקות את קיום ההליך יוצא הדופן של דיון נוסף בפסק דין של בית המשפט העליון.

אין חולק, כי ההלכה שנפסקה משקפת את המצב הנהוג בפועל, זה שנים רבות, והיא אינה סותרת הלכות קדמות. אומנם בעבר נקבע, כי לצרכי ארנונה יש לסווג את דירות המגורים והשטחים הנלווים להן בבית דיור מוגן כ"בית מגורים" ולא כ"בית אבות" - אולם, הכרעה זו אינה מחייבת סיווג דומה של עסקאות הדיור המוגן לצרכי מע"מ, ובפרט לגבי פטור לעסקאות שכירות - שכן, מטבע הדברים, אין זהות בהסדרי המס הקבועים בדברי חקיקה שונים וברציונליזם העומד בבסיסם. לפיכך, אין סתירה בין פסק הדין נשוא העתירה, המבוסס על בחינת מהות העסקה לצרכי מע"מ, לבין פסקי הדין האמורים.

דבר שאלות נוספות ניתן לפנות לרו"ח יוסי שלם, בטלפון: 03-6382845  
[yosys@mbt.org.il](mailto:yosys@mbt.org.il)