

תאריך: 1 ביוני 2009

## השכרת דירות למגורים על ידי קבלנים

הרינו מתכבדים להביא לידיעתכם כי לאחרונה אושרה תקנה, המאפשרת לקבלנים להשכיר דירות חדשות למגורים, בתנאים שיפורטו להלן, מבלי לשלם מס ערך מוסף בגין מלוא שווי מחיר הדירה.

1. בהתאם לתקנות מס ערך מוסף, קבלן אשר בנה בניין דירות והשכיר את הדירות למגורים (עסקה הפטורה ממס ערך מוסף), חייב בתשלום מס ערך מוסף בהתאם לשווי הדירה הכולל במועד ההשכרה.

2. בשנת 2001 פורסמה הוראת שעה, אשר אפשרה לקבלנים, להשכיר את הדירות למגורים, לתקופה אשר לא תעלה על 24 חודשים, מבלי לשלם את מס הערך המוסף כאמור. תוקף הוראת השעה הוארך עד ליום 31 בדצמבר 2005.

3. במטרה להקל על הקבלנים ולצמצם את החשש ממחסור בדירות בעת היציאה מן המשבר הכלכלי ומעליית מחירים חדה, ועדת הכספים של הכנסת אישרה לאחרונה תקנה, המאפשרת לקבלנים להשכיר דירות חדשות למגורים מבלי לשלם מס ערך מוסף בגין מלוא שווי מחיר הדירה. תוקפה של התקנה הינה רטרואקטיבית החל מיום 1 בינואר 2006.

4. בהתאם לתקנה החדשה, על משכיר הדירות לעמוד במספר תנאים מצטברים כדלקמן:

א. תקופת ההשכרה המצטברת לא תעלה על 24 חודשים.

ב. דמי השכירות המשתלמים הינם בהתאם למחיר המקובל בין משכיר מרצון לשוכר מרצון.

ג. לשוכר לא הוקנתה כל זכות אחרת בנכס מלבד זכות השכירות.

5. יצוין כי במידה ותקופת השכירות תעלה על 24 חודשים, יהא הקבלן חייב במס ערך מוסף, בגין שווי הדירה הכולל בתום עשרים וארבעה חודשים מתחילת תקופת ההשכרה.

6. יובהר כי התקנה החדשה אינה חלה על עוסק אשר רכש דירת מגורים בנויה.

הננו לרשותכם בכל הסבר נוסף, ככל שיידרש.

בכבוד רב,  
רפופורט ושות'  
רואי חשבון