

כיצד העלאת שיעור המע"מ ל-18% תשפיע על עסקאות נדל"ן? מזכר לקוחות - ספטמבר 2024

לקוחות וחברים יקרים,

ביום 1.1.25 צפויה להיכנס לתוקפה העלאת שיעור המע"מ ל-18%, וכתוצאה מכך יושפעו גם עסקאות בנדל"ן. ההשפעה העיקרית תורגש בקרב ציבור הרוכשים, מאחר שבהתאם לסעיף 6 לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 ("חוק המע"מ"), יזמים יהיו רשאים לדרוש מרוכשים לשלם את שיעור המע"מ העדכני – 18%, גם אם בשעת כריתת ההסכם, חל שיעור מע"מ נמוך יותר – 17%. זאת, ככל שלא נכתב אחרת בהסכם.

המלצות לקבלנים ויזמים:

- דירות שטרם נמכרו – לעדכן את מחירי הדירות, כך שהמחיר המלא יגלם בתוכו שיעור 18% והקבלנים לא יספגו את העלאת המע"מ;
- דירות שנמכרו 'בתשלומים' לפני שנת 2025 – לעדכן את הרוכשים על כך שעל תשלומים שישולמו החל משנת 2025 יחול מע"מ בשיעור 18% בהתאם לסעיף 6 לחוק המע"מ; לחלופין (או בנוסף), להפנות להוראה בהסכם, ככל שאכן קיימת כזו, לפיה היה ושיעור המע"מ יעלה יתעדכן מחיר הדירה בהתאם.
- הסכמים שייחתמו עד סוף שנת 2024 – לשים לב שבהסכם משולבת הוראה לפיה שיעור המע"מ ישולם בהתאם לשיעור המע"מ שיחול במועד כל תשלום וככל שתחול עליה בשיעור המע"מ – הרוכש יספוג אותה;¹

¹ מאחר שהעלייה בשיעור המע"מ יזדוה וצפויה, חשוב להכניס סעיף זה כדי למנוע מצבים לפיהם רוכשים יטענו שהעלייה הייתה צפויה ועל היזם היה להתייחס בהסכם לעלייה זו. זר' הדיון להלן בעניין סעיף 6 לחוק המע"מ.



סידני, אוסטרליה
50 Carrington St, NWS 2000
T. +61-2-90606206

באר שבע
גב ים, רחוב האנרגיה 77
ט. 03-6071450
פ. 08-6155780

תל אביב
מגדל אלקטרה, יגאל אלון 98
ט. 03-6078607
פ. 03-6078666

ירושלים
הגן הטכנולוגי מלחה, בניין 1
ט. 02-5607607
פ. 02-5639948

- הסכמי שכירות (המחויבים בתשלום מע"מ) – לעדכן שוכרים שאינם עוסקים כי החל משנת 2025 יחול חיוב במע"מ בשיעור 18%.

מע"מ בישראל - רקע כללי:

ביום 28.2.2024 חתם שר האוצר על תיקון לסעיף 1 לצו מס ערך מוסף (שיעור המס על עסקה ועל יבוא טובין), התשס"ה-2005 לפיו "שיעור המס על עסקה בישראל ועל יבוא טובין יהיה 18% ממחיר העסקה או הטובין", במקום שיעור 17%, שיעור שחל בישראל מיום 01.10.2015.

נציין כי התפרסמו ידיעות לפיהן הממשלה מנסה לבטל את העלאת המע"מ, אך נכון לכתיבת שורות אלו – ההעלאה עומדת בעינה,² ולאחרונה אף פורסמו ידיעות כי האוצר מבקש להעלות את שיעור המע"מ ל-3.18.5%.

חובת תשלום מע"מ על היזם

מכירת דירה מיזם לרוכש נחשבת עסקה⁴ בהגדרתה בחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 (חוק המע"מ), ועל כן היא מחויבת במע"מ.

עוד קובע חוק המע"מ, כי המועד הקובע לעניין חיוב במע"מ בעסקת מקרקעין הוא המועד המוקדם מבין שלושת המועדים להלן:

- מועד מסירת החזקה לידי הרוכש.
- מועד רישום המקרקעין על שמו של הרוכש.
- מועד תשלום התמורה (או חלקה).⁵

² יצוין כי התפרסמו ידיעות לפיהן הממשלה מנסה לבטל את העלאת המע"מ: <https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001484283>

³ <https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001488296>

⁴ סעיף 2 לחוק המע"מ קובע כי "מס ערך מוסף חל על עסקה בישראל". "עסקה" מוגדרת כאחת משלוש האופציות להלן:

- מכירת נכס או מתן שירות בידי עוסק במהלך עסקו, לרבות מכירת ציוד.
- מכירת נכס אשר נוכה מס התשומות שהוטל על מכירתו למוכר.
- עסקת אקראי.

⁵ 28. (א) בעסקת מקרקעין חל החיוב במס עם העמדת המקרקעין לרשות הקונה או לשימוש, או עם רישום המקרקעין על שמו של הקונה בפנקס המתנהל על פי דין, לפי המוקדם.

(ב) בעבודות בניה חל החיוב במס עם השלמת העבודה או העמדת המקרקעין שבהם נעשתה העבודה לרשות הקונה או לשימוש, לפי המוקדם; הועמד חלק מהמקרקעין לרשות הקונה, חל החיוב לגבי אותו חלק מאותה שעה.

(ג) בסעיף זה, "עבודות בניה" - לרבות עבודות חפירה, הריסה, ביוב וניקוז, הנחת צינורות, סלילת כבישים ודרכים, הכשרת קרקע וכיוצא באלה.

במקרים מיוחדים

29. על אף האמור בפרק זה –

(תיקון מס' 41) תשע"א-2011

(1) בעסקה שסעיף 28 חל עליה ובסוג עסקאות אחרות שקבע שר האוצר - אם שילמו סכומים כל שהם על חשבון התמורה לפני מועד החיוב על פי פרק זה, יחול החיוב לגבי כל סכום ששולם כאמור, בעת תשלומו;

דוגמה:

מקרקעין שנמכרו ולא הועברו לרשותו של הרוכש ולא נרשמו על שמו עד 31.12.2024:

כל תשלום שיבוצע עד 31.12.2024 – יחול על היזם חיוב מע"מ בשיעור 17%.

כל תשלום שיבוצע החל מ-1.1.2025 – יחול על היזם חיוב מע"מ בשיעור 18%.

מקרקעין שנמכרו והועברו לרשות הקונה לפני 30.12.2024 – יחול עליהם מע"מ בשיעור 17% על מלוא מחיר העסקה, גם אם טרם שולמה מלוא התמורה.

העלאה בשיעור המע"מ

סעיף 6 לחוק המע"מ, מאפשר ליזמים לדרוש מהרוכשים את שיעור המע"מ ששילם היזם בפועל.⁶ כלומר, בגין תשלומים שיכולו בשנת 2025, עליהם יחוב העוסק בשיעור מע"מ 18%, יכול היזם לדרוש מהרוכשים תוספת תשלום, באופן לפיו הרוכש יספוג את העלאת המע"מ.

כך קובע הסעיף: "הוטל מס על עסקה או הועלה שיעור המס עליה לאחר שהוסכם על העסקה רשאי העוסק לדרוש מהקונה שישלם לו את סכום המס או את סכום המס הנוסף שנתחייב בו העוסק, זולת אם נקבע אחרת בהסכם או בכל דין הדין בפיקוח על המחירים".⁷

הכלל לפיו ניתן לדרוש את שיעור העלאת המע"מ, חל באחד משני המצבים הבאים:

- א. בוצעה עסקה ולאחר מכן הועלה שיעור המס – כבענייננו.
- ב. בוצעה עסקה הפטורה מהמס ולאחר מכן המחוקק הטיל עליה מס – למשל אם המחוקק יקבע מע"מ על עסקאות באילת.

חשוב לשים לב: כלל זה חל כאשר הצדדים לא צפו את האפשרות של העלאת שיעור המס, אך לא יחול אם הם צפו זאת ובהסכם שביניהם נקבע במפורש אחרת.⁸ יצוין כי אם הסכם 'שותק' בעניין המע"מ, רואים

⁶ המוכר או נותן השירות החייב בתשלום המע"מ רשאי לבחור "לגלגל" חיוב זה על הצרכן או על מקבל השירות, אך הוא גם רשאי לבחור שלא לעשות כן, ולשאת בעלות המע"מ בעצמו. מכל מקום, האפשרות "לגלגל" את עלות המע"מ על הצרכן או מקבל השירות, אינה מעבירה את החבות המשפטית בתשלום זה לכתפיו של הצרכן. אחרי ככלות הכול, השליטה בתשלום המע"מ וההחלטה מי יממנו נתונות בידי של החייב בתשלום המס על-פי החוק – המוכר או נותן השירות" (עא 7195/17 חברת נ.ב.ע. בע"מ נ' גמלא הראל נדל"ן למגורים בע"מ)

⁷ בהליך תובענה ייצוגית שהוגש נגד אאורה השקעות (ת"צ 68301-03-18 ריק נ' אאורה השקעות בע"מ ואח'), נטען שחברת אאורה לא עדכנה את רכיבי המע"מ, שהופחת באותה תקופה מ-18% ל-17%. החברה טענה כי סעיף 6 לחוק מע"מ קובע מפורשות כי כאשר חלה עליה בשיעור המע"מ רשאי העוסק לגלגל אותה על הצרכן אלא אם נקבע אחרת בהסכם ביניהם, ואילו במקרה של הפחתה אין הוראה המחייבת להפחית את מחיר המכירה הכולל. ההליך הסתיים בפשרה במסגרתה פיצתה אאורה את הרוכשים.

⁸ אהרן נמדר, מס ערך מוסף, עמוד 268 (כרך א, מהד' חמישית, 2013).

את מחיר העסקה ככולל מע"מ, ועל כן גם בהסכמים שאינם מתייחסים לעניין המע"מ ניתן יהיה לדרוש את ההעלאה.⁹

כלומר, המצב היחיד בו לא ניתן יהיה לדרוש מהרוכש את העלאת המע"מ, יתרחש ככל שבהסכם נכתב במפורש שאם יעלה שיעור המע"מ, לא ניתן יהיה לדרוש מהרוכש את ההעלאה.¹⁰

השכרת נכס - שיעור המע"מ יקבע לפי מועד התשלום

מועד החיוב במע"מ יחול על הסכום המשולם בעת התשלום.

כל תשלום שבוצע עד 31.12.2024 יחויב במע"מ בשיעור 17% וכל תשלום שיבוצע החל מיום 1.1.2025 יחויב במע"מ בשיעור 18%.

עסקאות – דירה יד 2

ככלל, גורמים פרטיים שמוכרים דירה יד 2 לפרטיים פטורים מחיוב במע"מ.¹¹

סעיף 5 לחוק המע"מ קובע כי על עוסקים שמוכרים דירה יד 2 לשלם מע"מ על הרווח שנוצר כתוצאה מהמכירה – כשהחישוב מתבצע **בעת המכירה**, כלומר "לא ממחיר המלא אלא מההפרש שבין מחירם בעת המכירה לבין מחירם בעת הרכישה".¹²

מכרזי דירה בהנחה

מתוך חוברת מכרז דירה בהנחה:

3.3.12. מחיר דירה במחיר מופחת, לא יעלה על המחיר המתקבל ממכפלת המחיר למ"ר דירתי של ההצעה הזוכה, בתוצאת סכומם של כל אלה (להלן: "מחיר דירה במחיר מופחת" או "המחיר המירבי לדירה במחיר מופחת"), ובתוספת מע"מ, כשיעורו ביום התשלום:

⁹ בית המשפט אימץ את החזקה לפיה מחיר של עסקה, כפי שהוא נקבע על ידי המוכר – כולל את המע"מ אא"כ נקבע אחרת או הוכח אחרת בהתאם לנסיבות. ר' בש"א 20449/07 המשביר הישן בע"מ נ' המשביר לצרכן החדש בע"מ.

¹⁰ נמדר בעמוד 406 ור' בע"א 1113/09 עו"ד אבנר כהן נ' המשביר לצרכן החדש בע"מ. בפסיקה נקבע שהסעיף לא מתייחס למצבים לפיהם שונה שיעור המס על ידי רשויות המס, אלא אך לנורמות משפטיות כלליות; ר' עא 9922/02 רשות השידור נ' שפ"מ שידורי פרסומות מאוחדים בע"מ.

¹¹ גורם פרטי שלא עונה לשלוש החלופות בעניין 'עסקה' (ר' ה"ש 2) לא מתחייב בתשלום מע"מ. ברם, ייתכנו מצבים בהם גורם פרטי ייחשב כעוסק (אם רכש ומכר כמות גדולה של דירות) או שהעסקה תוגדר כעסקה אקראית בעלת אופי מסחרי (למשל כאשר הדירה נרכשה ולאחר זמן קצר נמכרה) והמוכר יחויב בתשלום מע"מ.

¹² (א) שר האוצר רשאי לבקש סוגים של דברי אמנות ושל נכסים משומשים למעט דירת מגורים שהמס עליהם, כשהם נמכרים בידי מי שעסקו מכירת נכסים כאלה, יהיה לא ממחיר המלא אלא מההפרש שבין מחירם בעת המכירה לבין מחירם בעת הרכישה. קבע שר האוצר כאמור לא ינוכה מס התשומות שהוטל על מכירתם לעוסק או על יבואם בידיו.

(ב) במכירת דירת מגורים בידי עוסק במקרקעין שרכש אותה ממי שאינו מלכ"ר, מוסד כספי או עוסק, המס עליה יהיה לא ממחיר המלא אלא מההפרש שבין מחירה בעת המכירה כאמור לבין מחירה בעת הרכישה; לענין זה, עוסק – למעט עוסק שעל פי דין לא היה רשאי לנכות את מס התשומות בשל רכישת דירת המגורים."

כלומר חישוב המע"מ יתבצע במועד התשלום.

השפעות העלאת שיעור המע"מ על עסקאות נדל"ן:

הקדמת תשלומים – דירות חדשות

רוכשי דירות רבים ינסו להימנע מתשלום מע"מ בשיעורו החדש, ועל כן ינסו 'לסגור' כמה שיותר תשלומים עד סוף שנת 2024. יש לשים לב בהקשר זה לאפשרות הקדמת התשלומים כפי שהיא מופיעה בהסכמי המכר וכן על השלכת הקדמת התשלומים על חיוב הרוכש בהפרשי הצמדה בהתאם להוראות חוזה המכר גם בגין התשלומים שהוקדמו.

נטילת משכנתאות בשנת 2024

כיום, מרבית רוכשי הדירות החדשות אינם נוטלים משכנתא בזמן הרכישה, הודות ללוח התשלומים שמאפשר לשלם סכום נמוך בתחילה ואת יתרת התשלום האכלוס. כך, יתכן שרוכשי דירות חדשות יקחו הלוואות משכנתא במטרה לסגור את תשלום הדירה בשנת 2024.

עלייה בביקוש לדירות

רצונם של רוכשים להימנע ככל הניתן מתשלום מע"מ 18% ברכישת דירות חדשות, הוא אחד הגורמים לעלייה בביקוש לדירות בשנת 2024 וכתוצאה מכך גם לעלייה במחירי הדיור בשנת 2024.

נשמח לסייע ולייעץ בכל שאלה שמתעוררת,

מחלקת נדל"ן והתחדשות עירונית

אגמון עם טולצינסקי

המידע האמור לעיל הינו מידע כללי ותמציתי בלבד, הוא אינו מהווה חוות דעת או ייעוץ משפטי ויש לקבל עצה מקצועית נפרדת בטרם נקיטת פעולה משפטית או אחרת בקשר עם הנושאים אותם סקרנו.



עו"ד ישראל עטר, שותף
עסקאות נדל"ן והתחדשות עירונית
Israel@agmon-law.co.il



עו"ד דעואל פלאי, יועץ
עסקאות נדל"ן והתחדשות עירונית
Deuel@agmon-law.co.il