

מכירת נחלה: הקרקע החקלאית חייבת

שלטונות מע"מ קנסו לאחרונה מוכרי נחלות על אי קיום חיוב במע"מ; הדרך להתמודדות: רוכש הנחלה יצטרף מבעוד מועד לאיחוד העוסקים של האגודה
רו"ח בועז מקלר ועודד שמעון 6/8/06

לאחרונה נתגלו מקרים רבים בהם נמכרו נחלות מבלי שהמוכר והרוכש נתנו דעתם לחיוב במע"מ. כתוצאה מכך, ובעקבות ביקורת מאוחרת של מע"מ, הוטלו על המוכר תשלומים כבדים וקנסות, וזאת אף מספר שנים לאחר מכירת הנחלה.

בעיסקה של מכירת נחלה חקלאית נמכרים למעשה זכויות המגורים שבחלקה א', הזכויות בקרקע החקלאית והזכויות באגודה. מדובר בזכויות שונות, כאשר התמורה בגין הקרקע החקלאית, במידה ושימשה בעסק, חייבת במע"מ. לאור זאת, חובה לכלול בחוזה המכירה התייחסות מפורשת וברורה לנושא המע"מ, ולקבוע שהמע"מ שיחול בגין הקרקע החקלאית יחול על הקונה, שייתכן ויוכל לקזז אותו ולדאוג שהקונה יצטרף ל"איחוד העוסקים" של האגודה.

עמדת רשויות מע"מ היא, שבמכירת נחלה חקלאית ע"י עוסק מרכיב הקרקע החקלאית ו/או קרקע ששימשה בעסק חייב במע"מ. בפס"ד מרלי נקבע, כי חלק התמורה המשולם עבור זכויות המוכר באגודה אינו חייב במע"מ.

עוסק הרוכש מקרקעין יוכל לקזז את מס התשומות אם המקרקעין משמשים אותו בעסקו, או במקרה שהוא משכיר את המקרקעין, בהשכרה החייבת במס. חוק מע"מ מאפשר למספר עוסקים להירשם בתיק אחד ולדווח על עסקאותיהם במאוחד. על-פי הוראות החוק בעניין איחוד עוסקים, מקובל במושבים שחברי האגודה מאוגדים תחת מספר עוסק אחד, באופן שמס העסקאות בו חייבים החברים הרשומים באיחוד עוסקים מתקזז כנגד מס התשומות.

לאור זאת, ברכישת נחלה חקלאית יוכל הרוכש הפוטנציאלי להצטרף לפני ביצוע העיסקה לאיחוד העוסקים, ולהירשם כעוסק באיחוד העוסקים בו רשום המוכר. לאחר הצטרפות הרוכש יקוזז בדו"ח החודשי שהאגודה מגישה מס העסקאות בו חייב המוכר בגין מכירת הנחלה, כנגד מס התשומות אותו זכאי הרוכש לקזז.

יש לדאוג לכך, שהרוכש יהיה זכאי לקזז את מס התשומות. דהיינו, שהקרקע החייבת במע"מ תשמש אותו בעסקו או שתושכר לעוסק בעיסקה החייבת במע"מ. מודגש, כי ההצטרפות לאיחוד עוסקים אינה פוטרת מהוצאת חשבונית.

נדגיש, כי רוכש הנחלה אינו רשאי להוציא על דעת עצמו חשבונית מס במקום מוכר הנחלה החייב במע"מ. הדרך החוקית האפשרית היא לפנות למשרד המע"מ האזורי בבקשה מנומקת, על-פי סעיף 20 לחוק מע"מ, להוצאת חשבונית המס במקום מוכר הנחלה.

הכותב יועץ למושבים.