

1.3.3.4 פרטי חשבוניות המס שיוצאו על ידי הקבלן

כאמור לעיל, בעסקת קומבינציה נותן הקבלן לבעל הקרקע שירותי בניה בסכום כולל מע"מ, ובתמורה הוא מקבל מבעל המקרקעין, קרקע בשווי זהה. הערך שנקבע בשומת מס הרכישה של הקבלן משמש, ככלל, לשם קביעת שווי הקרקע (בסכום כולל מע"מ). להלן דוגמא, שבה באים לידי ביטוי היבטי מע"מ שונים בחשבוניות המס, המתייחסים לעסקת קומבינציה, שיוצאו בנוגע לעסקה.

דוגמא

ביום 1.2.18 נערך הסכם קומבינציה בין ראובן שפיצן לבין חברת "הקבלן הבונה בע"מ". ערך הקרקע במועד זה הוא 800,000 ₪ (ללא מע"מ). השומה העצמית הפכה לסופית זמן קצר לאחר מכן. ביום 30.11.18 נמסרה החזקה על הקרקע לקבלן, אם כי בעל הקרקע המשיך לבקר במקרקעין ולפקח על תהליך הבניה של דירותיו. במועד מסירת החזקה ערך הקרקע היה 1,000,000 ₪ (ללא מע"מ). בהתאם להסכם הקומבינציה, הקבלן הוא הנושא בתשלום המע"מ.

מהם מועד החיוב במס, הסכומים שיופיעו בחשבוניות המס שיוצאו בגין העסקה, ומועדי הוצאת החשבוניות?

פתרון

מועד החיוב במס הוא מועד מסירת הקרקע לקבלן, כלומר יום 30.11.08. זכותו של בעל הקרקע לבקר במקרקעין אף לאחר מועד המסירה אינה מעלה או מורידה לעניין העברת החזקה לקבלן. ביחס לשווי שירותי הבניה, הכלל הינו שיש לאמץ לצורך מע"מ את השווי, שנקבע לעניין מס רכישה. ברם, לאור נהלי מע"מ¹ והלכת **מרומי אחוזה**² יש לקבוע את שווי הקרקע ושווי שירותי הבניה לסך של 1,000,000 ₪ (לא כולל מע"מ).

הקבלן יוציא שתי חשבוניות מס בהתאם לסעיף 46(א) לחוק מע"מ: האחת, חשבונית לצורך עצמי בגין מכירת הקרקע. החשבונית תוצא תוך 14 יום, כלומר עד 14.12.18; השניה, חשבונית לכבוד בעל הקרקע בגין שירותי הבניה. החשבונית תוצא גם היא תוך 14 ימים, כלומר עד 14.12.08.

חשבונית לצורך עצמי

מספר עוסק 510205537		הקבלן הבונה בע"מ
תאריך: 14.12.18		רחוב הבונה 35 תל אביב
מקור		חשבונית מס מס' 704
		לכבוד
		הקבלן הבונה בע"מ, רח' הבונה 35 תל אביב
סכום		פרטים
1,000,000		מכירת קרקע בעסקת קומבינציה בגוש 3548
170,000		חלקה 25 עם מר ראובן שפיצן
1,170,000		מס ערך מוסף 17%
		סך הכל כולל מע"מ

¹ ראו נוהל 65.408.3 לנהלי מע"מ, האתר המשפטי **מסטקס**.

² בע"ש 74/95 **מרומי אחוזה בע"מ נ' מנהל מע"מ** (18.9.95), האתר המשפטי **מסטקס**, פסק בית המשפט, כי בשל פער הזמן הניכר (7 חודשים) בין מועד חתימת הסכם הקומבינציה לבין מועד התחלת הבניה, יש למנות שמאי לשם הערכת שווי הקרקע, ואין להסתמך על שווייה במס שבה.

חשבונית בגין שירותי הבניה

מספר עוסק 510205537 תאריך: 14.12.18		הקבלן הבונה בע"מ רחוב הבונה 35 תל אביב
מקור		לכבוד מר ראובן
חשבונית מס מס' 705		
סכום	פרטים	
1,000,000	שירותי בניה בגוש 3548 חלקה 25	
170,000	חלקה 25 עם מר ראובן שפיץ	
1,170,000	מס ערך מוסף 17%	
	סך הכל כולל מע"מ	

המכון למסוים וליעוץ כלכלי בע"מ ©