

# תמ"א 38 ופינוי בינוי היבטי מס

איתן אסנפי, עו"ד (רו"ח)

ASNAFY LAW OFFICES

Eitan Asnafy Advocate (CPA) | איתן אסנפי עו"ד ורו"ח

אין באמור במצגת זו כדי לגבש חוות דעת משפטית או ייעוץ משפטי. יש להצטייד בחוות דעת משפטית ספציפית בטרם נקיטת צעדים משפטיים או אחרים בסוגיות הנדונות במצגת זו

## עקרונות יסוד ורקע

- הטלת המס על מכירת זכות במקרקעין
- מהי "מכירה"?
- זכויות בניה הן "זכות במקרקעין"
- "יום המכירה"-ו- "שווי המכירה"
- מהי עסקת קומבינציה? מכר מלא ומכר חלקי
- עסקאות תמ"א 38 ופינוי בינוי כעסקאות קומבינציה

# נושאי הדיון

## הטבות המס בעסקאות תמ"א 38 (חיזוק, הריסה ובניה)

- דחיית יום המכירה (מהותי? טכני? פס"ד אייוגה)
- פטור ממס שבח לדיירים (תנאים לפטור)
- מס הרכישה אינו פטור
- מכירת רכוש משותף
- היבטי מע"מ

## הטבות המס בעסקאות פינוי בינוי

- דחיית יום המכירה
- פטור ממס שבח וממס רכישה לדיירים (תנאים לפטור)
- הטבות ייחודיות ל"קשיש"
- היבטי מע"מ

# הטלת המס על מכירת זכות במקרקעין

• ס' 6(א) - "מס שבח מקרקעין יוטל על השבח

**במכירת זכות במקרקעין**"

• ס' 6(ב) - "השבח הוא הסכום שבו עולה **שווי**

**המכירה** על יתרת שווי הרכישה"

• ס' 7 - "המס יוטל על פעולה באיגוד מקרקעין"

# מהי "מכירה"?

ס' 1 –

- **הענקה** של זכות במקרקעין, זכות לקבל זכות במקרקעין, או זכות להורות על הענקה של זכות במקרקעין
- העברתן / הסבתן של זכויות אלה
- ויתור עליהן
- פעולה באיגוד

# מהי "זכות במקרקעין"?

- בעלות בקרקע בישראל (לרבות בתים, בנינים, ודברים אחרים המחוברים לקרקע חיבור של קבע)
- חכירת קרקע בישראל לתקופה מעל 25 שנים
- הרשאה להשתמש במקרקעין כאמור שמבחינת תוכנה היא בעלות או חכירה

# זכויות בניה כ"זכות במקרקעין"

• העמדה המקובלת - זכויות בניה הן "זכות במקרקעין" (ע"א 7394/03 פרשת **נכסי ר.א.ר.ד.**)

• **ביקורת:**

- אינן אלא מגבלות (או הסרתן) מטעם הרשות, ביחס לניצול המקרקעין. משפיעות על שווי המקרקעין אך אינן "זכות במקרקעין" כשלעצמן
- שינוי במעמד הזכות כפונקציה של זהות הגורם המעניק או הרוכש
- מכירת זכות הכפופה לרווח הון (אך לא למס שבח ומס רכישה)
- עסקאות בזכויות בניה אינן נרשמות במרשם המקרקעין



# זכויות בניה כ"זכות במקרקעין"

## • דיוק:

ההגדרה "זכות במקרקעין" לענין חוק מיסוי מקרקעין רחבה מרשימת הזכויות המנויות בחוק המקרקעין בהיבטים מסויימים וצרה ממנה בהיבטים אחרים. היא נובעת מתכליות הפיסקליות של חוק מיסוי מקרקעין (הטלת המס על הרווח הכלכלי הצומח מהזכויות בקרקע)

• להרחבה, ראו למשל א. ויינרוט וא. מגידוש "זכויות בניה: עיון מחודש" (משפטים נא, 08.09.20)

# עסקאות קומבינציה (חבירה/שילוב) במקרקעין

עסקת חליפין במקרקעין בין בעלים ובין קבלן (ע"א 1827/15 **זיונץ**):

• **מכר מלא** – הבעלים מוכר לקבלן את מלוא זכויותיו בקרקע, ורוכש ממנו בתמורה חלק מהדירות שיבנה על הקרקע

• **מכר חלקי** – הבעלים מוכר לקבלן חלק מזכויותיו בקרקע, תמורת שירותי בניה שיקבל על החלק הנוטר בידו

”מבחינה כלכלית, בשתי צורות המכר החליף בעל מגרש – בסופו של דבר בעלות במגרש שלם, בבעלות בחלק מהדירות שתיבנה עליו”

”שתי העיסקאות – תחילתן וסופן זהים [...] התוצאה זהה, ולפיכך ראוי כי גם הנפקות הפיסקאלית תהא זהה”

(ע"א 595/82 **יוניזדה**; ע"א 3815/99 **טובי**; ע"א 1827/15 **זיונץ**)

# עסקאות קומבינציה ודירות מגורים

• מוכר "דירת מגורים מזכה" זכאי לפטור ממס שבח לפי **פרק חמישי 1 לחוק** – פטור דירה יחידה (ס' 49ב(1)) / פטור דירת ירושה (ס' 49ב(5))

• ס' **49א(א)** קובע תנאי בסיסי לפטורים הללו – מכירת כל הזכויות בדירת המגורים:

"תושב ישראל או תושב חוץ שאין לו דירת מגורים במדינה שבה הוא תושב, המוכר את כל הזכויות במקרקעין שיש לו בדירת מגורים מזכה [...]"

# עסקאות קומבינציה ודירות מגורים

## • ומה לגבי עסקאות קומבינציה מכר חלקי?

- ע"א 265/79 **בן עמי**: ככל שהדירה נהרסת הפטור יחול למרות שפורמלית-קניינית לא נמכרו כל הזכויות במקרקעין (הריסת הדירה = חיסול זכויותיו של המוכר בדירת המגורים)

- ס' **49א(ב)** (תיקון 8; תיקון 76):

“על אף האמור בסעיף קטן (א), אך בכפוף לסעיף 49ב, מוכר המוכר חלק מזכויותיו בדירת מגורים מזכה שתמורתה היא שירותי בנייה בבניין שייבנה על הקרקע שעליה נמצאת דירת המגורים המזכה, זכאי על פי בקשתו, שתוגש במועד האמור בסעיף קטן (א), לפטור ממס על החלק הנמכר בדירת המגורים המזכה”

- ע"א 1827/15 **זיונץ**: "[...] עסקת קומבינציה מסוג מכר חלקי נחשבת מכירה של כל הזכויות בדירת המגורים לצורך פטור ממס שבח"

# "שווי המכירה"

• ס' 1 - "שווי" של זכות פלונית - <sup>שווי שוק</sup> הסכום שיש לצפות לו ממכירת אותה זכות על ידי מוכר מרצון לקונה מרצון, ובלבד שבמכירות -

(1) שנעשו בכתב ושבהן שוכנע המנהל כי התמורה בעד הזכות במקרקעין או בעד הזכות באיגוד נקבעה בתום לב ובלי שהושפעה מקיום יחסים מיוחדים בין המוכר לקונה, בין במישרין ובין בעקיפין - התמורה כאמור  
*תמורה חוזית*

• ס' 17 - "שווי המכירה" - שווי ביום המכירה של הזכות במקרקעין (נקיה משעבוד, משכנתה)

# "שווי המכירה" בעסקאות קומבינציה מכר חלקי

- עסקת חליפין (לא בכסף אלא בשווה כסף)
- שווי שוק של הזכות הנמכרת לעומת שווי התמורה החוזית (שווי **מהוון** של שירותי הבניה + רווח קבלני **ויזמי** מקובל + מע"מ, ללא מרכיב הקרקע)
- ע"א 5738/17 **חנין** (6.12.20):

"על פי הוראת הסעיף, נקודת המוצא היא שווי השוק של העסקה, והבחירה בחלופה של התמורה המוסכמת מותנית בכך שהמנהל השתכנע כי היא נקבעה בתום לב ובלי שהושפעה מקיום יחסים מיוחדים בין המוכר לקונה, בין במישרין ובין בעקיפין"

# "שווי המכירה" בעסקאות קומבינציה מכר חלקי

• ע"א 3289/12 כהנא (נובמבר 2013):

"לעיצומם של דברים, סבורים אנו כי עומד בתוקפו הכלל שלפיו ייקבע שווי הזכות הנמכרת בעסקת קומבינציה לפי שווי השוק של הקרקע או של שירותי הבניה, וזאת לפי קביעת פקיד השומה, ותוך שעל המשיג על כך להציג ראיות מתאימות לעניין עלויות הבניה, והנטל עליו, ולא בהכרח די בהצגת חשבונית"

• מקור למחלוקות בין הנישומים לרשות המסים

# "יום המכירה"

ס' 19 - "יום המכירה" הוא היום שבו נעשתה המכירה, קרי, יום חתימת ההסכם, למעט:

- מכירה בהליכי הוצאה לפועל - היום שבו הושלמה המכירה על ידי הרשות המוסמכת
- הפקעה - היום שבו הועמד הפיצוי בעד הזכות
- מכירה על ידי המדינה - יום אישור העסקה
- מכירה המותנית בהגדלת זכויות הבניה - יום אישור התכנית
- מכירה במסגרת עסקת קומבינציה - יום סיום הבניה או מכירת יתרת הזכויות

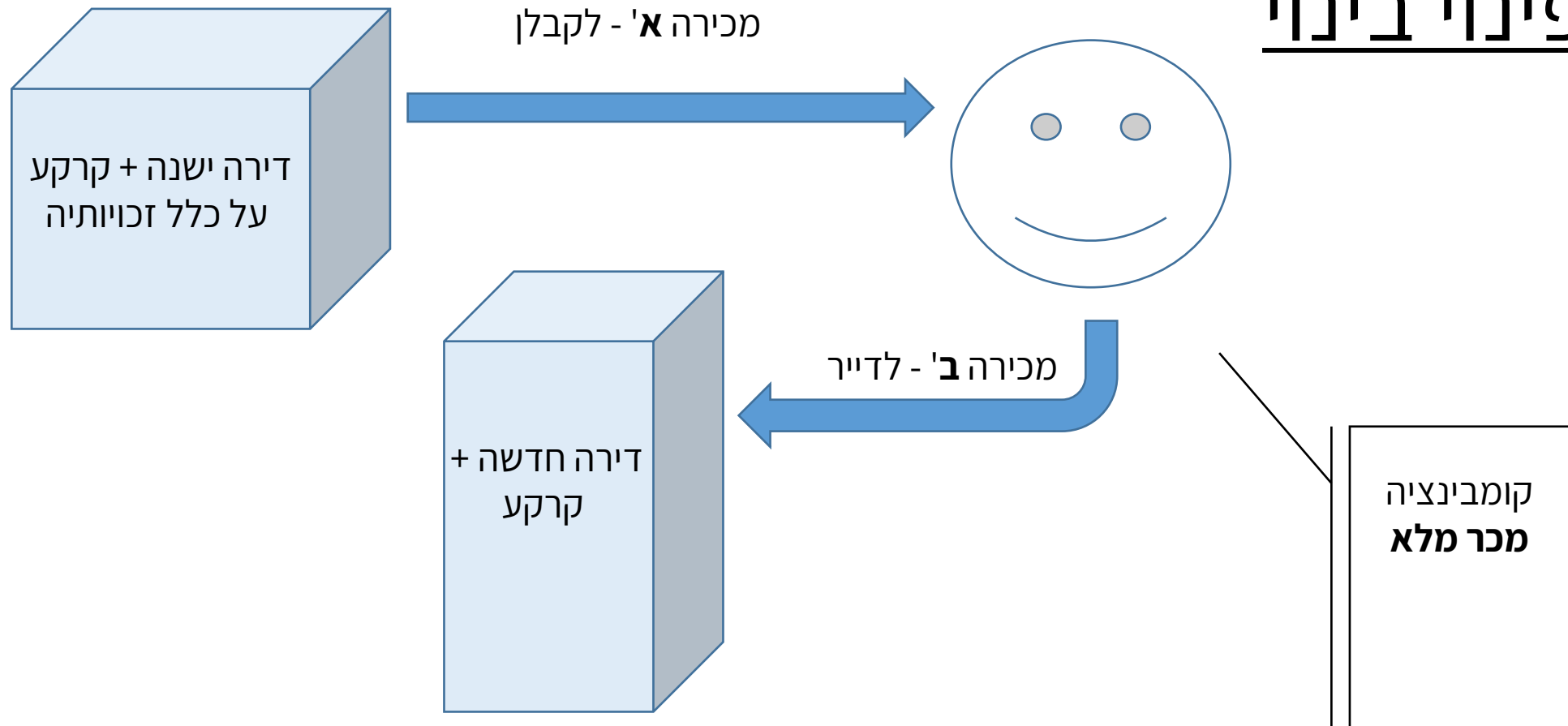


# "יום המכירה"

ע"א 489/89 אלדר שרון – זה הכלל גם בעסקה  
הכוללת תנאי מתלה (הוצאת היתר בניה, פינוי  
שוכר/דייר מוגן)

# תמ"א 38 ופינוי בינוי כעסקאות קומבינציה

## פינוי בינוי



# תמ"א 38 ופינוי בינוי כעסקאות קומבינציה

## פינוי בינוי

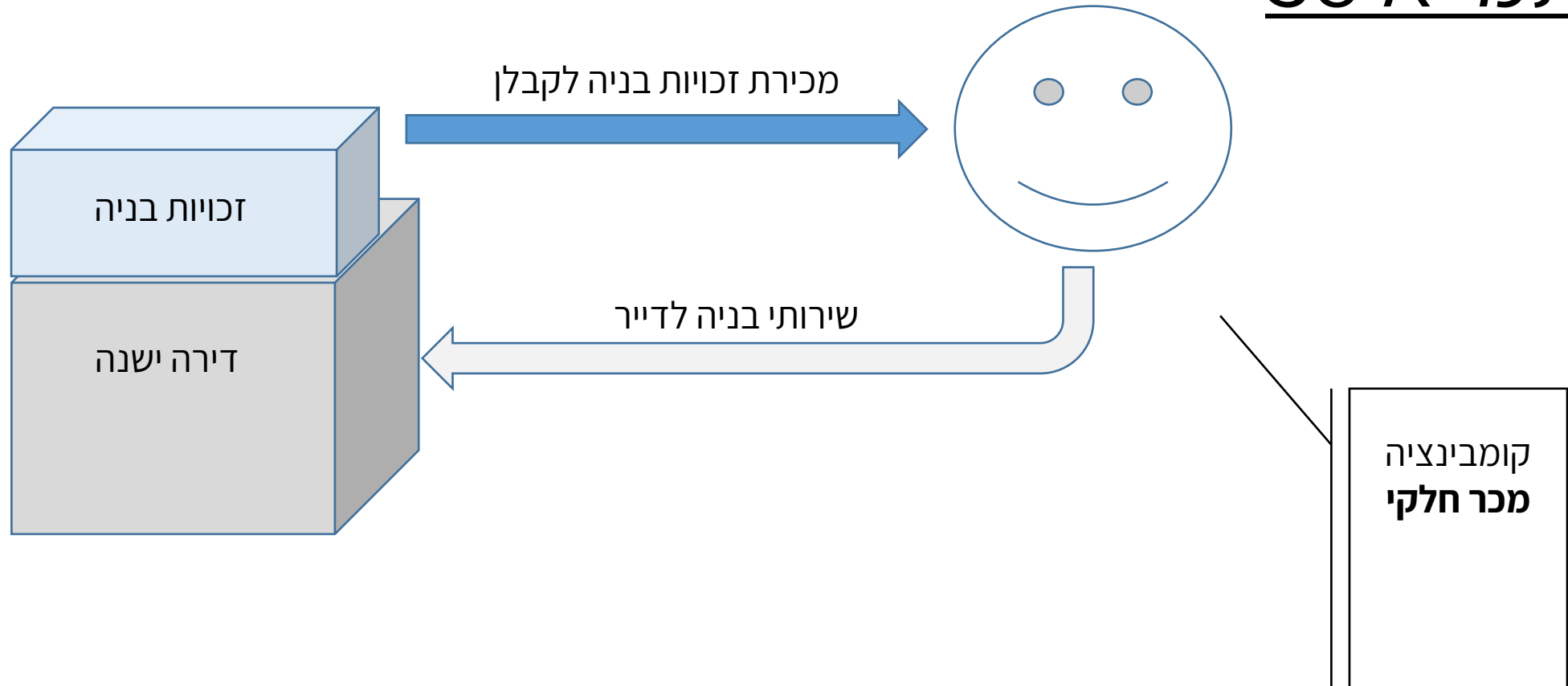
### קומבינציה מכר מלא = שתי עסקאות במקרקעין

תוצאת המס המתבקשת (ללא הפטור הייחודי):

- עסקה ראשונה: מס שבח לדייר ומס רכישה לקבלן במכירת/רכישת הזכויות בדירה הישנה
- עסקה שניה: מס שבח לקבלן ומס רכישה לדייר במכירת/רכישת הזכויות בדירה החדשה

# תמ"א 38 ופינוי בינוי כעסקאות קומבינציה

## תמ"א 38



# תמ"א 38 ופינוי בינוי כעסקאות קומבינציה

## תמ"א 38

### קומבינציה מכר חלקי = עסקה אחת בלבד במקרקעין

תוצאת המס המתבקשת (ללא הפטור הייחודי):

- מס שבח לדייר ומס רכישה לקבלן על מכירת זכויות הבניה (בלבד)
- מתעוררת שאלת השווי/תמורה כביתר עסקאות קומבינציה מכר חלקי
- עסקת שירותי הבניה אינה עסקה במקרקעין – אין מס שבח ומס רכישה
- תקף גם לתמ"א 38/2 למרות ההריסה והבניה מחדש

# תמ"א 38 ופינוי בינוי כעסקאות קומבינציה

## תמ"א 38

### קומבינציה מכר חלקי = עסקה אחת בלבד במקרקעין

- **החלטת מיסוי 5887/11** – לא אשרה ההקלות (אפילו לא חלקית) לעסקת תמא 38/2 על פי נוסח החוק בטרם תיקונו; קבעה כי עסקת תמ"א 38 היא, במהותה, עסקת קומבינציה

## תמ"א 38 – כללי

- 7.12.04 – אושרה תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מספר 38, כחלק מההערכות להתמודדות עם רעידות אדמה
- עידוד חיזוק מבנים קיימים (היתר לפני 1.1.1980) שאינם עומדים בתקן 413 (רעידות אדמה); כ-40% מהמבנים לא עומדים בתקן
- התמריץ הכלכלי: **מתן זכויות בנייה** לדיירים כנגד חיזוק הבניין; הדיירים רשאים **לסחור** בזכויות הבניה
- מרכז מול פריפריה
- ביטול התוכנית – הארכה עד 2022

## תמ"א 38 – תמריצי המס

- 6.3.08 – תיקון 62 הוסיף פרק חמישי 5 לחוק – תמ"א 38 **חיזוק**:
  - תמריצי מס במכירת זכויות הבניה (מכח תמ"א 38) ליזם תמורת חיזוק הבניין ושיפוצו
- 1.1.13 – תיקון 74 הוסיף סעיף 1ג749 – תמ"א 38 **הריסה ובניה**:
  - תמריצי מס במכירת זכויות הבניה (מכח תמ"א 38) ליזם תמורת הריסת הבניין ובנייתו מחדש ("עוקף" החלטת מיסוי 5887/11)
- 21.8.16 – תיקון 88 הסיר את מגבלת ההטבה וכלל גם זכויות תב"ע



# תמ"א 38 – עיקרי תמריצי המס

- **פטור ממס שבח לדיירים** – למעשה דחיית מס ולא פטור ממס
- הפטור לא יחול על מכירת זכות במקרקעין המהווים מלאי עסקי בידי המוכר (ס' 49לה)
- אינו מונע כל פטור אחר שהמוכר זכאי לו (לרבות פטור "אישי" לפי פרק חמישי1 [דירה יחידה / דירת ירושה]) (ס' 49לו) + בשילוב הוראות ס' 49ז (המחיר מושפע מקיומן של זכויות לבנייה נוספת)
- ניתן כמובן למכור בעסקה חייבת (ס' 48א) (הטבה לינארית)
- אין פטור ממס רכישה ליזם
- **דחיית יום המכירה**

## ס' 49לג – פטור ממס שבח (חיזוק)

"(א) מכירת זכות במקרקעין שהתמורה המשתלמת בעדה מושפעת מזכויות בניה לפי תכנית החיזוק (בפרק זה – הזכות הנמכרת), תהא פטורה ממס וממס מכירה, ~~עד גובה שווי של זכויות הבניה כאמור [תיקון 88, 21.8.16 -~~

~~חל לגבי עסקה שיוס המכירה בה חל ממועד התיקון]~~\* ובלבד שהתקיימו שניים אלה:

- (1) התמורה בעד המכירה ניתנה בשירותי בניה לפי תכנית החיזוק;
- (2) בוצע חיזוק של המבנה שלגביו ניתנו זכויות בניה לפי תכנית החיזוק, מפני רעידות אדמה, בהתאם להוראות תכנית החיזוק"

\* תיקון מקביל נעשה בס' **149לג** לגבי תמ"א הריסה ובניה

## ס' 49לג – פטור ממס שבח (חיזוק)

ס' 49לב – "שירותי בניה לפי תכנית החיזוק" – כל אחד מאלה, לפי הוראות תכנית החיזוק:

(1) חיזוק של מבנה שלגביו ניתנו זכויות בניה לפי תכנית החיזוק (בהגדרה זו – מבנה), מפני רעידות אדמה;

(2) הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה [עד 25 מ"ר – ה"ב מסמ"ק 10/2009];

(3) התקנת מעלית במבנה;

(4) עיצוב המבנה ושיפוצו; [הסדרת חניות, מחסנים, מרפסות שמש – ה"ב מסמ"ק 10/2009]

(5) תשלום לכיסוי הוצאות כרוכות בשירותי בניה לפי תכנית החיזוק כפי שיקבע המנהל [שכ"ט עו"ד ויועצים נוספים שנשכרו לייצוג הדיירים לרבות מפקח בנייה, שכ"ד לכל תקופת השיפוץ היה נדרש פינוי זמני של הדייר, הוצ' הובלת ריהוט בדרך מקובלת וסבירה, הוצ' נוספות הקשורות במישרין ליישום התמ"א – ה"ב מסמ"ק 10/2009]

## ס' 49לג – פטור ממס שבח (חיזוק)

ה"ב 10/2009 מדגישה: "הפטור יהיה בגובה **שווין של זכויות הבנייה** ולא בגובה **עלויות שירותי הבניה**. יחד עם זאת יובהר כי ככל ששירותי הבניה שיינתנו יימנו על הרשימה המפורטת לעיל, העסקה תהא פטורה במלואה ממס שבח וממס מכירה"

## ס' 49לג – פטור ממס שבח (חיזוק)

מזומן, מעל 25 מ"ר

“(ב) תמורה בעד מכירה כאמור בסעיף קטן (א) שניתנה שלא בשירותי בניה לפי תכנית החיזוק, יראו אותה כדמי מכר של זכות אחרת במקרקעין אשר שווי רכישתה הוא חלק יחסי משווי הרכישה של הזכות הנמכרת, כיחס שבין התמורה האמורה לבין שווי הזכות הנמכרת, ובהתאם לכך ייוחסו גם הניכויים והתוספות”

לא דירת מגורים

## ס' 149ג1 – פטור ממס שבח (הריסה ובניה)

נגב, גליל, אשכול 1-6 בדירוג הרמה  
החברתית-כלכלית של הלמ"ס

### שני תנאי הפטור:

(1) הדייר המוכר קבל בתמורה **דירת מגורים חלופית אחת** (באזור מוטב – **שתי** דירות מגורים חלופיות) שמתקיים בהן אחד מאלה:

(א) שטחה/ן אינו עולה על שטח דירת המגורים הנמכרת **בתוספת 25 מ"ר**  
(ב) שווי/ן אינו עולה על 2,144,800 ₪ או על שווייה של דירת המגורים הנמכרת, בלא הזכויות הנוספות, לפי הגבוה

סכום  
הפטור  
בס'  
149(א)(2)

**והכל** - בתוספת תשלום דמי שכירות לתקופת ההריסה והבניה וכיסוי הוצאות כרוכות כפי שקבע המנהל;

(2) בוצעה הקמתו מחדש של המבנה שנהרס בהתאם לתכנית החיזוק בדרך של הריסה

## ס' 1749ג – פטור ממס שבח (הריסה ובניה)

### סייגים לפטור:

- (1) סייג התמורה האחרת – כדמי מכר של זכות אחרת; יחסיות שווי הרכישה והניכויים
- (2) הפטור למכירת דירת מגורים אחת בבניין  
ביקורת: מה ההיגיון הענייני? במה שונה בעלות בשתי דירות בבניין אחד מבעלות בשתי דירות בבניינים שונים? הכבדה על סיכויי הפרוייקט
- (3) שיעור זכותו של המוכר בדירה החלופית לא יפחת משיעור זכותו בדירה שמכר

## ס' 1749ג – פטור ממס שבח (הריסה ובניה)

### סייגים לפטור:

- 4) יישלל הפטור במכירת דירה שהועברה ל"קרוב" בפטור ממס לפי **החוק** בתקופת 24 החודשים לפני חתימת ההסכם עם היזם
- הכוונה לפטור "מתנות קרובים" לפי ס' 62, ולא בפטור "אישי" (דירה יחידה) לפי סעיף 49ב(2) (החלטת מיסוי 2203/18)
  - ביקורת: המגבלה נועדה למנוע שימוש בקרובים לשם הגדלת מספר הפטורים הייחודיים. אולם היא מנוסחת באופן גורף מדי כך שגם העברה תמימה לקרוב תילכד ברשתה



## ס' 1749ג – פטור ממס שבח (הריסה ובניה)

### סייגים לפטור:

- 5) חזקת התא המשפחתי – מוכר, בן זוגו (למעט אם גר דרך קבע בנפרד), וילדם עד גיל 18, ייראו כמוכר אחד
- 6) הפטור יחול גם אם תמורת הזכות הנמכרת הדייר קבל זכות שאינה דירת מגורים (חנות, משרד), ככל שאינה מהווה מלאי עסקי בידו
- 7) ניתן למכור ליזם גם זכות שאינה דירת מגורים, ולקבל תמורתה דירת מגורים חלופית. אך בעת מכירת זכויות בדירת המגורים החלופית, לא יחולו פטור ממס / שיעור מס מופחת / דחיית מס לפי הוראות החוק או פקודת מס הכנסה

למשל, קבלת היתר בניה

## ס' 149ב1 - דחיית יום המכירה

“על אף האמור בחוק זה, היתה המכירה של הזכות הנמכרת לפי סעיף 149ג או 149ג1, לפי העניין, מותנית בתנאי מתלה, או מכירה של זכות לרכישת זכות במקרקעין (בפרק זה – האופציה), יהיה יום המכירה המוקדם מבין אלה, ובלבד שנמסרה הודעה למנהל כאמור בסעיף 149ב2:

- (1) המועד שבו התקיים התנאי או שבו מומשה האופציה, לפי העניין;
- (2) המועד שבו הוחל במתן שירותי בנייה לפי תכנית החיזוק או המועד שבו החלה הבנייה לפי תכנית החיזוק בדרך של הריסה, לפי העניין”

## ס' 1749ב1 - דחיית יום המכירה

- דחיית "יום המכירה" = דחייה במועד הגשת ההצהרה
- ס' 1749ב2 - למרות הדחייה, חובת הודעה בתוך 30 ימים מיום ההסכם (טופס 7738)

# תמ"א 38 – תמריצי המס – דחיית יום המכירה

## דחיית יום המכירה - ו"ע 17-05-17-60313-05 אייוגה (02/19):

- חברה נקשרה עם דיירים בהסכם תמ"א 38 עם תנאים מתלים. מניותיה נמכרות. **נפסק:** בטרם התקיימו התנאים, טרם הגיע "יום המכירה", והחברה עדיין לא מחזיקה ב"זכויות במקרקעין" (בשלב זה, התקשרותה בהסכם לא הופכת אותה ל-"איגוד מקרקעין")
- מכירת מניותיה של החברה בשלב זה אינה פעולה באיגוד
- דחיית "יום המכירה" היא דחייה **מהותית** של ארוע המס. לא רק דחייה טכנית לצורך חישוב השבח והמס (ביהמ"ש מצוין כי שלטונות המס מאפשרים להחליף פטור בפטור כל עוד לא הגיע יום המכירה)
- **ערעור לעליון**

# תמ"א 38 – תמריצי המס – דחיית יום המכירה

**דחיית יום המכירה - ו"ע 60313-05-17 אייוגה (02/19):**

**ביהמ"ש שואב חיזוק מה"ב 5/2013** :

עוסקת ברפורמה במיסוי דירות מגורים לאור תיקון 76 לחוק. לעניין מניית הדירות לפטור דירה יחידה, מבהירה הוראת הביצוע:

”בשל הוראות הרפורמה המבחינות בין הפטור הניתן לבעלי דירה יחידה לבין מיסוי אוכלוסיית מרובי הדירות, קיימת חשיבות רבה לעניין מניין הדירות שבבעלות התא המשפחתי. לעניין זה, בשל דחיית יום המכירה בעסקאות אלה מכוח הוראות פרק חמישי 4 והוראות פרק חמישי 5 לחוק לפי העניין, יימנו דירות אלה במניין הדירות של התא המשפחתי ככל שלא הגיע יום המכירה אולם לאחר שחל יום המכירה אין לראות בתא המשפחתי כבעלי דירת מגורים מזכה במתחמים אלה (שכן הינו בעלים של דירה על הנייר)”

# תמ"א 38 – תמריצי המס – דחיית יום המכירה

**דחיית יום המכירה - ו"ע 60313-05-17 אייגה (02/19):**

**"דיווח מעורב":**

חלק מהדיירים בחרו בפטור אישי שבפרק חמישי 1 (פטור דירה יחידה; פטור דירת ירושה) ולא בפטור הייחודי של תמ"א 38 (ולכן יום המכירה שלהם אינו נדחה). ביהמ"ש קובע כי עובדה זו אינה משנה את מסקנתו ביחס לדחיית יום המכירה מצד היזם:

"אין ולא יכול לחול שינוי בתשובה זו אך ורק בשל כך שמי מן הדיירים בפרויקט יבחר בפטור רגיל ולא בהסדר שלפי פרק חמישי לחוק. בבחינת למעלה מן הצורך אציין, כי בחירתו של דייר זה או אחר בפרויקט בפטור דירת מגורים מזכה – אינה יכולה לשנות את מהות ההתקשרות בין שותפות הפרויקט והדיירים, ובהתאמה, ספק אם יכולה לשנות את "יום המכירה"; מדובר בעסקת תמ"א 38/2 והוראת סעיף 49ל1 לחוק חלה בעניינה וקובעת את "יום המכירה". יתר על כן, עמדה לפיה בחירתו של דייר זה או אחר בפרויקט בניצול פטור "רגיל" תגרום לשינוי "יום המכירה" ביחס ליזם הפרויקט, אשר אין לו שליטה על בחירתו של אותו דייר לנצל את הפטור הרגיל – הינה עמדה מוקשית ובלתי סבירה בעיניי"

# תמ"א 38 – תמריצי המס – דחיית יום המכירה

**דחיית יום המכירה - ו"ע 60313-05-17 אייגה (02/19):**

**"דיווח מעורב":**

חיזוק **מהבהרת רשות המסים** (7.12.2014) שמתייחסת לקביעת מע"מ בשיעור אפס לאור תיקון 47 לחוק מע"מ, הקובעת בין היתר:

"הוראות הביצוע שהוציאה רשות המסים לעניין היבטי מיסוי מקרקעין בהתחדשות עירונית איפשרו לדיירים לבחור בין הפטורים הקבועים בפרק חמישי 4 ובפרק חמישי 5 לפי העניין, ובין פטורים לפי פרק חמישי 1 לחוק, על מנת להקל על הדיירים ולהותיר בידם את מרחב התכנון כך שבעסקה מול היזם יוכלו לשלם את המס הנמוך ביותר מבחינתם.

יחד עם זאת, לא הייתה כל כוונה שהקלה זו לדיירים, כאמור, תצר את צעדיו של היזם או תגביל את חבויות המס שלו"

# תמ"א 38 – תמריצי המס – רכוש משותף

ס' 749 מט"ח מתייחס לעסקאות ברכוש המשותף במסגרת הפרוייקט:

- **תכלית:** נטרול התנגדות דיירים (למשל: הצמדת גינה לדייר קומת קרקע המתנגד למעלית [מתוך ה"ב 10/2009])
- **פטור ממס שבח וממס רכישה** במכירת זכות במקרקעין שהיא רכוש משותף בין דיירי הפרוייקט (תנאים: המוכר והרוכש מכרו זכויות ליזם בפטור הייחודי + סמיכות זמנים + ללא תמורה כספית)



# תמ"א 38 – חיוב במס רכישה אצל היזם

- **לא קיים פטור** מקביל ממס רכישה אצל היזם
- **שיעור** מס הרכישה לפי תקנה 2 לתקנות מס רכישה (6% או 5% ברכישת זכ' במקרקעין שניתן לבנות עליה דירת מגורים אחת לפחות + התקבל היתר לבניית הדירה לא יאוחר מתום 24 חודשים מ"יום המכירה")
- בתמ"א 38 ממילא נדחה "יום המכירה" למועד התקיימות התנאים המתלים (קבלת היתר)

## עסקה א'- שירותי הבניה מצד היזם (הן בחיזוק, והן בהריסה ובניה):

**ס' 31ב לחוק מע"מ (תיקון 47; נוב' 2014):**

"על מתן שירותי בנייה לפי תכנית החיזוק בתמורה למכירת הזכות הנמכרת בפטור ממס בהתאם להוראות סעיפים 49לג ו-49לג1 לחוק מיסוי מקרקעין – יהיה מס בשיעור אפס"

**הבהרת רשות המסים (7.12.2014):**

"עמדתנו הינה, כי בעסקאות של התחדשות עירונית יחול מע"מ בשיעור אפס, במגבלות ובתנאים הקבועים בסעיף 31א ו-31ב לחוק מע"מ, ללא כל תלות בפטור ממס שבח שבחר הדייר, וזאת כל עוד היה זכאי הדייר לאותו הפטור אליו מפנים הסעיפים בחוק מע"מ, גם אם לא בחר בו"

## • עסקה ב'- מכירת הזכויות ע"י הדיירים:

**עסקת אקראי** ("מכירת מקרקעין לעוסק בידי אדם שאין עיסוקו במכירת מקרקעין").

**תקנה 6 לתקנות מע"מ** – הקונה (היזם) חייב בתשלום + חשבונית עצמית

## פינוי בינוי – כללי

- עידוד התחדשות עירונית, הגדלת היצע הדיור, ייעול השימוש בקרקע, שיפור פני העיר (חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016)
- הכרזה על מתחם פינוי בינוי – יוזמה מצד הרשות המקומית או היזם
- מתחמים גדולים – 24 יחידות לפחות

## פינוי בינוי – תמריצי המס

- קומבינציה מכר מלא (הדיירים מוכרים יחידותיהם לקבלן בתמורה לדירות חדשות)
- **פטור (דחיית מס) ממס שבח וממס רכישה לדיירים** (לרבות דיירים מוגנים ופולשים)
- הפטור עצמאי, בנוסף לכל פטור אחר [ס' 49כז]
- הטבות יחודיות ל"קשיש"
- חל גם על דירות מגורים שהן מלאי עסקי

## פינוי בינוי – תמריצי המס

• הפטור חל גם על מכירה ליזם של "יחידה אחרת" שאינה דירת מגורים [ס' 49כז], אולם:

• היא אינה מלאי עסקי

• לא כולל תמורה כספית

• במכירת הזכות ביחידת המגורים החלופית, לא יחול פטור / שיעור מס מופחת / דחיית מס

**החלטת מיסוי 6644/12** – הפטור ל"יחידה אחרת" עצמאי, ולכן יינתן פטור למכירת יחידת מגורים אחת, ופטור נוסף למכירת יחידה אחרת אחת

• **דחיית יום המכירה**

## ס' 49כב – פטור ממס שבח לדייר

הסעיף מעניק **פטור ממס שבח** לדייר המוכר ליזם את **כל** זכויותיו **ביחידת מגורים אחת** במתחם, בתמורה ל:

דירה (או חלקה) המשמשת למגורים במשך שנתיים רצופות לפחות לפני מתן צו ההכרזה על המתחם

שווים יחד אינו עולה על "תקרת השווי"

1. זכות ביחידת מגורים חלופית אחת (חובה)
2. וכן תמורה כספית אחרת (אופציה)

דירת מגורים + תשלום שכ"ד לתקופת בנייתה ולכיסוי הוצאות כרוכות

גם יחידת מגורים חלופית מחוץ למתחם [ה"מ 12/664]

## ס' 49כב – פטור ממס שבח לדייר

"תקרת השווי" לפי הגבוה מבין אלה:

- 150% משווי יחידת המגורים הנמכרת (בנטרול שווי זכויות לבניה נוספת)
- שווי דירת מגורים של 120 מ"ר באותו מתחם
- שווי דירת מגורים באותו מתחם ששטחה 150% משטח יחידת המגורים הנמכרת ולא יותר מ-200 מ"ר

**והכל** – בתוספת תשלום עבור **שכ"ד** לתקופת בניית יחידת המגורים החלופית ולכיסוי **הוצאות כרוכות** כפי שקבע המנהל



## ס' 49כב – פטור ממס שבח לדייר

מיסוי "הפרש השווי":

- יראו את המוכר כמוכר זכות נוספת ביחידת מגורים ששוויה כהפרש השווי ("זכות נמכרת חייבת");
- יראוהו כרוכש זכות נוספת ששוויה כהפרש השווי ("זכות חלופית נוספת")

כלומר, החלק המתייחס להפרש השווי יחויב במס (במכירה וברכישה)

## סייגים לפטור:

- מכירת דירת מגורים אחת במתחם (**החלטת מיסוי 6644/12** אפשרה קבלת הפטור על מכירת יחידת מגורים + יחידה אחרת)
  - שיעור זכותו של הדייר ביחידה החלופית לא יפחת משיעור זכותו ביחידה שמכר
- החלטת מיסוי 6644/12:** "במקרים בהם מתגוררים ביחידת מגורים אחת מספר תאים משפחתיים, יינתן לכל תא משפחתי מסלול פטור עצמאי בהתקיים כל התנאים כדלקמן:
- למוכר מלאו 20 שנים לפחות במועד ההכרזה
  - המוכר התגורר ביחידה בפועל 24 חודשים לפחות לפני מתן צו ההכרזה
  - הוכח כי המוכר "מחזיק" ביחידה הנמכרת, באופן אשר יניח את דעתו של מנהל מיסוי מקרקעין ו/או פקיד השומה. לעניין זה, רישום מען במשרד הפנים בתקופה הנדרשת יהווה הוכחה.
- יודגש,** כי תנאים אלו יחולו על מחזיקים אשר הינם פולשים ללא זכויות רשומות, כאשר הזכויות רשומות כדון, יינתן הפטור בהתאם לרישום"

## סייגים לפטור:

- העברה ל"קרוב" בתקופה של 24 חודשים לפני ההסכם למכירה תשלול ההטבה
- "תא משפחתי" – מוכר, בן זוגו (למעט הגר דרך קבע בנפרד), וילדם עד גיל 18 – כמוכר אחד

**הטבות ייחודיות לקשיש** (לרבות בן זוגו, למעט אם גר דרך

קבע בנפרד):

**"קשיש"-**

1. במועד החתימה על הסכם המכירה הראשון ע"י אחד מבעלי הדירות בבית המשותף הוא:

• בן 70

• התגורר ביחידה הנמכרת **כשנתיים ברציפות** לפחות לפני החתימה כאמור

2. התגורר **דרך קבע** ביחידה הנמכרת במועד החתימה על ההסכם **עימו**

## הטבות ייחודיות לקשיש:

- קשיש זכאי לקבל שתי יחידות מגורים חלופיות כנגד דירה אחת שמכר ליזם [ס' 49כב(א2)]
- קשיש העובד להתגורר בדיוור מוגן זכאי לקבל במזומן את מלוא התמורה בגין מכירת זכויותיו בדירה במתחם [חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו-2006]
- קשיש זכאי למכור (גם ליזם, אך לא לקרוב) את **כל** זכויותיו בדירה החלופית בפטור ממס שבח, אם רכש (במסגרת התקופה הנקובה בחוק) דירה אחרת במקומה, או זכות לגור בדיוור מוגן ששוויה לפחות 75% משווי הדירה נמכרת [ס' 49כב1]
- קשיש שימכור את הדירה החליפית ליזם – יהיה היזם זכאי לפטור ממס רכישה בגין הרכישה [ס' 49כב2]

## ס' 49 כד - פטור ממס רכישה לדייר

במכירת יחידת מגורים, הדייר המוכר פטור ממס רכישה  
ברכישת יחידת המגורים החלופית

## ס' 49 כה –

”שווי המכירה של זכות במקרקעין שרכש היזם, לצורך חישוב מס הרכישה, הוא כלל התמורות שנדרש לשלם בשל רכישת הזכות במתחם; ואולם על אף הוראות חוק זה, כלל שווי הרכישה לפי סעיף זה את שווייה של הקרקע ביחידת המגורים החלופית, ינוכה שווייה של הקרקע משווי המכירה כאמור”

# פינוי בינוי – תמריצי המס – דחיית יום המכירה

## ס' 49 כ –

“על אף האמור בחוק זה ובחלק ב' לפקודה, לענין פינוי לשם בינוי, במכירה ליזם של כל הזכויות ביחידה במתחם או בשטח שלגביו הוגשה בקשה לפי סעיף 15 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית להכריז עליו כעל מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי, המותנית בתנאי מתלה, או שהיא מכירה של זכות לרכישת זכות ביחידה כאמור (בפרק זה – האופציה), יום המכירה יהיה המוקדם מבין אלה, לפי הענין ובלבד שנמסרה הודעה למנהל כאמור בסעיף 49כא:

(1) המועד שבו התקיים התנאי;

(2) המועד שבו מומשה האופציה; בסעיף זה, “מימוש האופציה” – המועד שבו מחזיק האופציה רכש את הזכויות ביחידה שלגביה ניתנה האופציה;

(3) המועד שבו התחיל היזם או מי מטעמו את הבניה בבניין שבו נמצאת היחידה הנמכרת”

## ס' 49כא –

חובת הודעה בתוך 30 ימים מיום ההסכם



# פינוי בינוי – מס ערך מוסף

• עסקת חליפין – שתי עסקאות לצורך מע"מ

• ס' 31א לחוק מע"מ:

”(ב) במכירת זכות ביחידת מגורים חלופית בידי יזם, וכן במתן שירותי בניה במתחם, על ידי יזם, בתמורה לרכישת זכות על ידיו ביחידת מגורים במתחם, שנעשתה בהתאם להוראות סעיף 49כב לחוק מיסוי מקרקעין – יהיה המס על אותו חלק במחירם שאינו עולה על תקרת השווי, בשיעור אפס

(ב1) במכירת יחידת מגורים חלופית, שחלות עליה הוראות סעיף 49כב2 לחוק מיסוי מקרקעין – יהיה המס בשיעור אפס”

קשיש

# תודה על ההקשבה

איתן אסנפי, עו"ד (רו"ח)

03-5356100

[eitan@asnafy.co.il](mailto:eitan@asnafy.co.il)

[www.asnafy.co.il](http://www.asnafy.co.il)

**ASNIFY** LAW OFFICES

Eitan Asnafy Advocate (CPA) | איתן אסנפי עו"ד ורו"ח