

**YEC**

**יוסי אלישע קלדרון ושות' - עורכי דין**

**YOSSI ELISHA CALDERON & CO. - ADVOCATES**

**מיסוי התחדשות עירונית**

**פינוי בינוי ותמ"א 38**

**ד"ר בני קלדרון, עו"ד (חשבונאי)**

1

# הערה מקדימה

במסגרת ההרצאה נדון בהשלכות המס  
במסגרת חוק מיסוי מקרקעין, חוק מע"מ  
(ובשוליים – בפקודת מס הכנסה) **בלבד**.

[לא נדון בתשלומים לעירייה, בהיטלי השבחה, אגרות וכו']

## חולון – התחדשות עירונית

אחת הערים בעלות הפוטנציאל לפרויקטים של התחדשות עירונית ופינוי בינוי בפרט, היא חולון, זאת בעקבות מיקומה במרכז הארץ, בנייני הרכבת הישנים הנמצאים בחלק משכונותיה, והביקוש הרב לדיור בעיר.

כך, לשם המחשה, על פי דו"ח ההתחדשות העירונית של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לשנת 2020, בחולון, בשנים 2005 – 2020, התקבלו היתרים להריסה ובנייה מחדש של עשרות בניינים.

## תמ"א 38 – כללי

מדינת ישראל ממוקמת על קו השבר הסורי-אפריקני, ולפיכך נמצאת בסיכון גבוה לרעידות אדמה.

על פי המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, בישראל ישנן 1.1 מיליון דירות, אשר לא יעמדו בפני רעידת אדמה חזקה.

מבנים אלה לא הוקמו בהתאם לתקן עמידות מבנים ברעידות אדמה (תקן ישראלי 413), שנכנס לתוקף רק בשנת 1975.

ביום 1.1.1980 נקבעה החובה לתכנן את שלד הבניין בהתאם לתקן 413.

## תמ"א 38 - רקע כללי

**תמ"א 38 היא תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה.**

התוכנית מאפשרת את חיזוק המבנים מבלי שהדיירים נושאים בעלות כספית. מימון החיזוק הוא בדרך של מכירת זכויות הבניה הנוספות שנוצרו מכוח תמ"א 38, ליזם.

מטרת התוכנית היא לחזק מבנים ישנים, אשר נבנו לפני שנת 1980, ולפיכך אינם עומדים בתקן 413.

במקביל, החקיקה ובכלל זה חוק מיסוי מקרקעין וחוק מע"מ כוללים הוראות המעודדות את יישום התמ"א.

## תמ"א 38 – מה זה כולל

במסגרת פרויקט תמ"א 38, זוכים הדיירים ליתרונות רבים ולהשבחת ערך הנכס:

- חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה;

- שיפוץ הבניין מפנים ומבחוץ;

- הוספת מעלית;

- הוספת ממ"ד;

- הוספת מרפסת שמש;

- החלפת התשתיות;

- בניית חניה

- ועוד....

## תמ"א 38/1 – חיזוק

**תמ"א 38/1** - המכונה גם "תמ"א חיזוק" היא שיפוץ בניין ישן לצורך חיזוקו.

בתהליך תמ"א 38/1, הבניין **לא נהרס**, אלא משופץ ומחוזק **כנגד רעידות אדמה וכנגד טילים** - חיזוק של יסודות הבניין, הוספת מעלית, מרפסות, הוספת ממ"דים לכל דירה ומיגון המבנה ושיפוץ כללי של הבניין.

## תמ"א 38/2 – הריסה

תמ"א 38/2 - המכונה גם "תמ"א הריסה", היא בנייה של בניין חדש במקום הבניין הישן.

בתהליך תמ"א 38/2, הורסים לחלוטין את הבניין הקיים ובונים במקומו בניין חדש לחלוטין, בהתאם לכללי הבנייה החדשים.

בניגוד להליך "פינוי בינוי", שמתאפשר רק למספר גדול של דירות ובניינים, תמ"א 38/2 ניתן לבצע גם רק עבור בניין יחיד.



# פינוי בינוי – רקע כללי

המונח "פינוי בינוי" הוא שם נפוץ לעסקאות, במסגרתן מפונות שכונות מגורים ישנות לטובת בניה של שכונה חדשה באותו מתחם.

הדיירים הקיימים מקבלים, במקום הנכס הישן, **נכס חדש**, בשכונה מודרנית בעלת תשתית סביבתית מפותחת.

ביצוע פרויקט פינוי בנוי כפוף לתב"ע (תכנית בניין עיר) ובסמכות החלטה של הועדה המחוזית לתכנון ובנייה.

כאשר מבוצע פרויקט פינוי בינוי, גם התשתיות עוברות שדרוג, לצד הוספת שטחים ירוקים וציבוריים.

## פינוי בינוי - רקע כללי

על מנת לאפשר תהליך של פינוי בינוי, על המתחם להיות מוכרז על ידי המדינה בתור מתחם מיועד לפינוי בינוי (שני מסלולים: "מסלול רשויות" ו"מסלול מיסוי/זמים").

לרוב פרויקט שכזה **כולל יחידות דירות רבות** במספר בניינים לעומת פרויקטים של תמ"א 38, כאמור, אשר יכולים להיות מבוצעים על בניין אחד.

כדי להוציא לפועל פרויקט פינוי בינוי, ישנה דרישה להסכמתם של **67% מבעלי הדירות.**

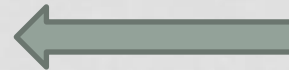
# נקודות ציון בתהליך של התחדשות עירונית – היבט המס

1. חתימה על כתבי הסכמה ליזם;
2. חתימה על הסכם התחדשות עירונית;
3. הגשת הודעה לרשויות המס בגין ההסכם שיכנס לתוקף לאחר התקיימות התנאים המתלים;
4. התקיימות התנאים המתלים ופינוי הדירה;
5. דיווח לרשויות המס על העסקה;
6. בניית הדירות החדשות וקבלתן.

# היבטי המס – התחדשות עירונית

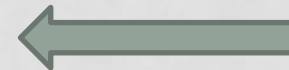
ככלל הסדר המס הוא כזה (בכפוף להוראות החוק):

פטור ממס שבח  
ופטור ממס רכישה



בעלי  
הדירות

חייב במס רכישה (5%)



היזם

**\*\*מע"מ - יחול מע"מ בשיעור 0%**

**(פטור ממס שבח ומע"מ אפס – עד "תקרת הפטור")**

# פינוי בינוי ותמ"א 38

## השוואה

פינוי-בינוי	תמ"א 38/2 הריסה	תמ"א 38/1 חיזוק	
ארוך	בינוני	בינוני	משך זמן לביצוע מחתימת הדיירים ועד סיום הבנייה
לעתים גם 10 שנים ויותר	3-5 שנים	3-5 שנים	מספר בניינים
מתחם שלם של בניינים	בניין אחד או יותר	בניין אחד או יותר	ביצוע עבודות נוספות
שיפוץ הסביבה - כבישים, מבני ציבור וכו'	אין	אין	תקרת הפטור ממס
ככלל, עד 120 מ' (אופציה נוספת 150% מדירה קיימת)	עד 25 מ'	עד 25 מ'	קבלת דירה תמורה חנות * בעיית מע"מ
✓	✓	✓	תמורה נוספת במזומן
✓	✗	✗	פטור ליותר מדירה אחת
✓	✗	✓	פטור עצמאי לתא משפחתי
✓	✗	✗	הטבות מיוחדות לקשישים

# פטור ממס שבח לדייר

תמ"א 38 – עד 25 מ"ר נוספים

פינוי בינוי – ככלל, שווי של דירת מגורים חדשה באותו מתחם  
ששטחה 120 מ"ר.

**ומה לגבי מזומן? האם ניתן לקבל תמורה נוספת במזומן?**

# תמורה במזומן + דירה

## פינוי בינוי:

ניתן לקבל תמורה במזומן בנוסף לדירה, כל עוד התמורה הכוללת לא חורגת מתקרת הפטור הקבועה בחוק (שווי של דירה בגודל 120 מ"ר וכו').

## תמ"א:

כל תמורה שמתקבלת במזומן חייבת במס ואינה נכללת ב-25 מ"ר שניתן להרחיב בהתאם לחוק.

# פטור ממס שבח לדייר דוגמאות להמחשת ההבדלים

דייר פינה דירה של 50 מ"ר:

בפינוי בינוי - רשאי לקבל דירה חדשה של עד 120 מ"ר  
בפטור ממס שבח.

כמו כן, לחילופין, זכאי לקבל דירה בשווי נמוך יותר ותמורה  
נוספת במזומן עד לשווי של דירה בגודל 120 מ"ר.

בתמ"א - רשאי לקבל דירה חדשה בגודל 75 מ"ר (בלבד)  
בפטור ממס שבח בלבד.

**בתמ"א, כל תמורה שתקבל במזומן תתחייב במס שבח!!**



# פטור ממס שבח לדייר

## דוגמאות להמחשת ההבדלים – דירות גדולות

דייר פינה דירה של 90 מ"ר:

בפינוי בינוי - רשאי לקבל דירה חדשה של עד 135 מ"ר בפטור ממס שבח.

כמו כן, לחילופין, זכאי לקבל דירה בשווי נמוך יותר ותמורה נוספת במזומן עד לשווי של דירה בגודל 135 מ"ר.

בתמ"א – רשאי לקבל דירה חדשה בגודל 115 מ"ר (בלבד) בפטור ממס שבח.

# תמורה נוספת שלא חייבת במס

## תמ"א 38 + פינוי בינוי

מעבר לקבלת הדירה ניתן לקבל שירותים נוספים מהקבלן עליהם לא ישולם מס:

- דמי שכירות; לדיון: האם כל סכום שכירות אפשרי?
- הוצאות הובלה;
- התקנת מונים (גז, חשמל ומים);
- שכ"ט עו"ד;
- הוצאות העברה נוספות הקשורות לפינוי היחידה הקיימת והמעבר ליחידה החדשה.

## קרן תחזוקה הונית - פינוי בינוי

קרן תחזוקה הונית נועדה לפתור את בעיית הגידול בתשלומי ועד הבית של דיירים בפרויקט פינוי בינוי.

תשלומי ועד הבית צפויים לגדול משמעותית לאחר שיוקם בניין מגורים חדש.

הוחלט כי כל תשלום שיועבר לקרן לא יהווה חלק מתקרת הפטור, כלומר אפשר לממן לדיירים את תחזוקת הבניין מבלי שיהא בכך כדי להטיל חבות במס על הדיירים.

## המס לתשלום – תמורה מעבר לתקרה

מה קורה כאשר דייר בפרויקט תמ"א 38 קיבל דירה חלופית ששטחה עולה על שטח הדירה המקורית הנמכרת בתוספת 25 מ"ר? לדוגמא: שטח דירה מקורית 100 מ"ר ושטח דירה חלופית 150 מ"ר.

ומה קורה כאשר דייר בפרויקט פיננוי בינוי קיבל דירה חלופית ששטחה עולה על תקרת הפטור הקבועה בחוק?

אותו חלק שעולה על תקרת הפטור הן בתמ"א והן בפיננוי בינוי יהיה חייב בשיעורי מס שבח רגילים.

לצורך הערכת חבות המס רצוי להיעזר בשירותי יועץ מס.

## כיצד נקבע שטח הדירה שלי?

דיירים רבים תוהים כיצד מודדים את שטח הדירה הקיימת. מצד אחד, בנסח הטאבו מופיע גודל אחד, ואילו בחשבונות הארנונה מופיע גודל אחר.

בפינוי בינוי נקבע כי שטח הדירה הנמכרת ייקבע בהסתמך על חשבון הארנונה.

לעומת זאת, בתמ"א 38, אין קביעה חד משמעית בנושא.

כמו כן, בחישוב שטח היחידה החלופית, לא יכללו חניות ומחסנים שאינם צמודים פיסיית לדירה וכן לא יכללו מרפסות.

# יש לי כמה דירות בבניין אני חייב במס?

בפינוי בינוי ובתמ"א 38/1 (חיזוק) בעל נכס שיש ברשותו יותר מדירה אחת ייחנה מפטור ביחס לכל הדירות שבבעלותו (עד תקרת הפטור).

בתמ"א 38/2 (הריסה):

בעל הנכס יזכה בפטור רק בגין דירה אחת

ויאלץ לשלם מס שבח ומע"מ בגין יתר דירותיו.

## דירה הרוסה ממשיכה להיספר במניין הדירות

**המקרה:** יש לי שתי דירות – דירה בפרויקט תמ"א/פינוי בינוי ודירה נוספת במקום אחר בו אין פרויקט התחדשות עירונית.

### השאלה:

האם ברגע שהורסים לי את הדירה בפרויקט התמ"א/פינוי בינוי, אני נחשב לבעל דירת מגורים אחת?

### התשובה:

יראו זכות ליחידת מגורים חלופית כדירת מגורים הן לעניין מס שבח והן לעניין מס רכישה; **כלומר, גם כשהורסים לי את**

**הדירה אני נחשב כבעל שתי דירות מגורים!**

# מכירת הדירה לפני ביצוע פרויקט התחדשות עירונית

**המקרה:** יש לי דירה אחת בלבד ואותה דירה נמצאת בבניין שעתיד לעבור תהליך התחדשות עירונית.

**השאלה:** האם אוכל ליהנות מפטור ממס שבח בגין הדירה בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (פטור דירה יחידה)?

**התשובה:** **שימו לב!!!** מועד ביצוע המכירה הוא קריטי. מצד אחד, ככל שמתקרבים למועד בו הפרויקט יוצא אל הפועל,

התמורה תגדל, **אולם**, **הדבר יכול לגרום לחיוב במס שבח,**

**על אף היותה של הדירה, דירה יחידה של המוכר (היות**

**והמחיר מושפע מזכויות בנייה נוספות)**



# אין פטור במכירה דירה שהתקבלה תמורת חנות

המקרה:

דייר קיבל דירת מגורים במקום מרפאה.  
בעוד כמה שנים מעוניין הדייר למכור את דירת המגורים  
בהנחה וזו תהא דירתו היחידה.

השאלה: האם יהיה זכאי לפטור?

התשובה: **לא!**

במצב זה, הדייר לא יוכל למכור בפטור את הדירה החלופית,  
שבעצם התקבלה תמורת נכס ישן שאינו דירת מגורים.

## נכס המהווה מלאי עסקי – תמ"א 38

ומה קורה כאשר יש לי נכס המהווה מלאי עסקי עבורי?

סעיף הפטור לא חל על דייר אשר מחזיק בדירות כמלאי עסקי.

בגין מכירת מלאי עסקי מתמסה המוכר לפי פקודת מס הכנסה ולא לפי חוק מיסוי מקרקעין.

**\*\*** בפינוי בינוי אין מניעה (לפחות לפי עמדתן הנוכחית של רשויות המס).

## שתי דירות בפרויקטים שונים של תמ"א 38/2

מה הדין כאשר דייר הוא בעלים של 2 דירות, כאשר דירה אחת נמצאת בבניין א' ודירה שניה בבניין ב', ובשני הבניינים מתבצעת תמ"א 38/2 ?

במצב זה, אין מניעה לקבל פטור ממס שבח לגבי 2 הדירות.

בתמ"א 38, כל בניין עומד בפני עצמו, לא מדובר על הטבה פרסונאלית, אלא הטבה פר בניין.

## האם דמי שכירות שמקבל דייר חייבים במס הכנסה?

- בעסקאות התחדשות עירונית נאלץ היזם לפנות את הדיירים וזאת כנגד התחייבותו לשלם דמי שכירות חודשיים לדייר.
- בהתאם לחוק, תשלומים אלו פטורים ממס שבח בידי הדייר;
- הסוגייה: האם הכנסות דמי השכירות נחשבות כהכנסה חייבת במס לצרכי פקודת מס הכנסה?
- אין התייחסות מפורשת בחוק/הוראת ביצוע/פסיקה.

## האם דמי שכירות שמקבל דייר חייבים במס הכנסה? (המשך)

לדעתנו, אין מקום לחיוב דמי השכירות במס מתוך השיקולים  
הבאים:

- עידוד התחדשות עירונית;
- המחוקק רצה לפטור דיירים ממס (שבח) אז אין להניח שיבקש לחייב אותם במס אחר – הוא מס הכנסה;
- דמי השכירות שמקבל הדייר מהווים חלק משווי המכירה, כלומר מהתמורה שהדייר מקבל שנכללת בחוק מיסוי מקרקעין (שמעניק כאמור פטור ממס לדיירים).

## דחיית יום המכירה

**ככלל**, לפי החוק "יום המכירה" הוא היום שבו התקשרו הצדדים בהסכם מחייב (יום החתימה על ההסכם).

אלא שבעסקאות התחדשות עירונית, חולף לעיתים קרובות, פרק זמן ניכר ממועד החתימה על ההסכם, ועד למועד שבו העסקה קורמת עור וגידים.

מאחר שכאמור, לעיתים קרובות, יוצאת עסקת החיזוק לפועל תוך פרק זמן ניכר לאחר החתימה על ההסכם ומימושה אינו ברור, מאפשר החוק את דחיית יום המכירה למוקדם מבין השניים:

• **המועד בו מתקיימים התנאים המתלים או המועד שבו האופציה, לפי העניין.**

• **מועד תחילת הבנייה.**

## דחיית יום המכירה

על דייר המעוניין בדחיית אירוע המס במקרה של תנאי מתלה או במקרה של עסקת אופציה כאמור (ואין סיבה בדר"כ שלא יבקש לדחות את המכירה), **חלה חובת הודעה תוך 30 ימים מיום החתימה על ההסכם,**

וזאת באמצעות טופס ייעודי (ראו דוגמה לטופס בשקף הבא).

**הערה חשובה:** הדגש על הדייר הוא כיוון שלמרות שהיזם, ככלל, נושא בתשלום המס, החובה לתשלום מוטלת על הדייר. כך, אם יזם נמנע מתשלום עיקולים וכיו"ב יוטלו על הדייר.

# דחיית יום המכירה

7738

**הודעה על דחיית יום המכירה במכירת זכות במקרקעין שתמורתה מושפעת מזכויות בנייה לפי תמ"א 38**  
**הודעה ע"פ סעיף 49לכב2ב(א) לחוק מסוי מקרקעין**  
**(עסקה שיום המכירה שלה ייקבע לפי סעיף 1 לכב49 לחוק)**



**א. פרטי העסקה**  
**פרטי הנכס**

חלקה	גוש	כתובת

פרטי המוכרים			
שם	מספר זהות	שם	מספר זהות

פרטים נוספים			
ההסכם	תאריך סיום בנייה צפוי	שטח זכויות הבנייה הנטולות שהוקנו מוכוח תמ"א 38	שטח זכויות הבנייה שהוקנו מוכוח תוכניות אחרות

**ב. אני הח"מ מודיע/ה על חתימת הסכם למכירת זכויות במסגרת תוכנית חיזוק, המכירה:  מותנת בתנאי מתלה  מהווה מכירה של זכות לרכישת זכות במקרקעין (אופציה)**

**ג. ידוע לי כי יום המכירה ייקבע לפי המוקדם מבין אלה:**  
 התקיימות התנאי המתלה/יום מימוש האופציה המועד שבו הוחלל במונח שירותי בנייה לפי תוכנית החיזוק

**ד. הצהרה המוכר/ת**  
 ידוע לי כי עלי למסור הצהרה לפי סעיף 73 לחוק מסוי מקרקעין לפי יום המכירה שנקבע כמועד המוקדם בין החלופות בסעיף ג לעיל. לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, אני מצהיר/ה כדלהלן: כל הפרטים עליהם הצהרתי בהצהרתי זו נכונים ושלמים ואני מאשרם בחתימת ידי.

תאריך \_\_\_\_\_ שם המוכר/ת \_\_\_\_\_ חתימת המוכר/ת \_\_\_\_\_

**ה. הצהרה הרוכש/ת**  
 ידוע לי כי עלי למסור הצהרה לפי סעיף 73 לחוק מסוי מקרקעין לפי יום המכירה שנקבע כמועד המוקדם בין החלופות בסעיף ג לעיל. לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, אני מצהיר/ה כדלהלן: כל הפרטים עליהם הצהרתי בהצהרתי זו נכונים ושלמים ואני מאשרם בחתימת ידי.

תאריך \_\_\_\_\_ שם הרוכש/ת \_\_\_\_\_ חתימת הרוכש/ת \_\_\_\_\_

**ו. אזהרת המצהירים ואימות החתימות ע"י עורך דין**

אני, \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר/ת בזה כי הופיעו בפניי:

בתאריך // //	1. שם _____ מספר זהות _____	2. שם _____ מספר זהות _____
בתאריך // //	1. שם _____ מספר זהות _____	2. שם _____ מספר זהות _____

לאחר שהזהרתי את הצדדים לעסקה כי עליהם לומר את האמת, והבאתי לידיעתם כי הודעה זו אינה מהווה הצהרה לפי סעיף 73 לחוק, הם חתמו בפניי.

תאריך \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

**המסמכים שיש לצרף לטופס:**

- נסח רישום
- צו רישום בית משותף
- אישור מתנדס בכתב, שהוגש למהנדס הוועדה המקומית, הקובע כי בחן את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה וקבע שיש צורך ואפשרות לחיזוק המבנה (סעיפים 8 - 9 בתמ"א)
- חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית, המתיר תוספות בנייה למבנה הקיים (סעיפים 11 ו- 14 בתמ"א)

חו"ד שמאיות: מטעם הוועדה המקומית, מטעם בעלי הזכויות וכן שומות שמאי מכריע לקביעת גובה היטל ההשבחה

בקשה להיתר בנייה (גרמטשקה) הכוללת מירוט של שטחי פירוט האגרות למונח היתר בנייה ששולמו לפי פירוט השטחים מוכוח תמ"א 38 ושטחים נוספים מוכוח תוכניות אחרות

צל תחתית לוחן ממתכת (תע"פ) - 0.2015



## פטור בעסקאות ברכוש משותף – תמ"א 38

ייתכן מצב שבו, לדוגמא, דייר מהקומה התחתונה יחוש שבניית מעלית אינה מיטיבה עמו, ולכן אינו חפץ בטרחת השיפוץ. או מקרה שבו דייר נפגע מבחינת המיקום של הדירה שלו או גודלה, ולכן מצמידים לו חלק מהחצר או שטח משותף אחר. במקרים אלו, עשויים הדיירים להגיע ביניהם לעסקאות שנועדו ליישור ההדורים.

כדי לאפשר היתכנות של עסקאות פנימיות בקרב הדיירים כאמור, קובע החוק כי הדייר המוכר חלק מהרכוש המשותף יהיה פטור ממס שבח והדייר הקונה יהיה פטור ממס רכישה.

# שניים שגרים יחד בדירה אחת – פינוי בינוי

## המקרה:

משפחה מורחבת, שני תאים משפחתיים, גרים באותה דירה.

## שאלה:

האם יש אפשרות שכל תא משפחתי יקבל דירת מגורים של עד 120 מ"ר בפטור ממס שבח?

## התשובה:

קיימת אפשרות לקבל הקלה לפיה במקרים בהם מתגוררים ביחידת מגורים אחת מספר תאים משפחתיים, יינתן לכל תא משפחתי מסלול פטור עצמאי בהתקיים מספר תנאים (גיל המוכר, מגורים בדירה, הוכחת ה"החזקה").

# הטבות מיוחדות לקשיש – פינוי בינוי

בנוסף לאפשרויות הקיימת של קבלת דירת תמורה + מזומן, עבור קשישים יש אפשרויות נוספות:

- קבלת שתי דירות (עד לתקרת הפטור);
- פטור ממס במכירת היחידה החלופית לצד ג' או ליזם ורכישת דירה/מעבר לבית אבות (בכפוף לתנאים);

"קשיש" – מעל גיל 70 במועד חתימה ראשונה + התגורר שנתיים לפחות (בן זוג שמתגורר יחד גם כן ייחשב כ"קשיש").

לדיון – האם ניתן לשמור על ההטבה לקשיש במקרה של פטירה?

## מס שבח ומס רכישה - יזם

**באשר ליזם**, הוא יהא **פטור ממס שבח** במכירת יחידות המגורים או היחידות המסחריות החלופיות לדיירים, היות שיחידות אלה מהוות אצלו מלאי עסקי ומשכך מכירתן חייבת **במס הכנסה** בידי ופטורות ממס שבח.

כמו כן, **היזם יישא בתשלום מס רכישה** בגין רכישת יחידת המגורים הישנה או היחידה המסחרית הישנה, בשיעור של 5%.

**מע"מ – עד תקרת הפטור, מע"מ בשיעור 0%.**

# שימו לב !

## כמה עובדות חשובות

- **חשיבות שאלון המס** - אומנם, היזם נושא "בכל" העלויות, אך יש מקרים בהם לדייר נוצרת חבות במס ולכן יש לוודא שהדייר ממלא את שאלון המס בצורה נכונה.
- **חובת דיווח ותשלום המס** - ככל ודיווח העסקה לא מבוצע בזמן הקבוע בחוק, יוטלו קנסות על הדיירים (כולל הליכי גביה).
- **שדרוגים/שנמוכים** – לעיתים דיירים מעוניינים בקבלת תמורה שונה דבר היוצר חבות במס.
- **תמורה גבוהה מהתקרה** – כאשר היזם חייב במס על פי ההסכם, היזם ינסה להעמיס על הדייר חובות וביניהם, חובת המצאת מסמכים, חובת הגשת דוחות למס הכנסה קיזוז הפסדים וכו'.

# שימו לב !

## כמה עובדות חשובות (המשך)

- **ערבות המסים** – בחינת נוסח ערבות המס, גובהה ותנאיה כפי שמופיעים בהסכם ההתחדשות העירונית, מועד נתינתה ועדכונה, כיסוי מקרים של שומות לפי מיטב השפיטה וכו'.
- **סוגיות מיסוי ביחס לדירות בפרויקט** – העברות במתנה, מיסוי במקרה של מכירה לצד ג', השלכות פטירה של דייר, השלכות בניה שלא בהיתר/שלא בייעוד (רק מרפסת או חלקים ניכרים מהדירה), השלכות הדירה בפרויקט על מיסוי פעולות בדירות מחוץ לפרויקט וכו'.
- **הבטחת תמורה מיטבית לדיירים** – פיקוח על כך שהדיירים לא יפגעו בתמורה שהם מקבלים בשל טענות למיסוי גבוה מצד היזם.

# נק' מחלוקות בין היזם לדיירים

- **ניצול פטורים הטבות וקיזוז הפסדים** – יש למצוא את נקודת האיזון בין רצון היזם לנצל כל פטור והטבה אפשרית לבין רצון הדייר לשמור את ההטבות לעצמו.
- **בנייה שלא בהיתר** – נשאלת השאלה על מי חלה חבות המס כאשר קיימת בנייה לא חוקית?
- **השגת מסמכים היסטוריים** – על מי מוטלת אחריות איסוף המסמכים? מחד, חבות המס של היזם, מאידך, ליזם אין גישה למסמכים שברשות הדיירים.
- תרומת יועץ המס – שימוש במיסוי ככלי לפתרון מחלוקות.

# שאלות שהתקבלו

- **שאלה:** ברגע שתב"ע מאושרת - עד הרגע שהיא ממומשת ע"י היתר, מה ההשלכות בנוגע למיסוי על בעלי דירה?
- **תשובה:** כל עוד בעל הנכס לא מתכוון למכור את הדירה אין השלכות. ככל והדירה נמכרת והמחיר מושפע מזכויות בנייה נוספות ככל הנראה יחול חיוב במס (גם כאשר זו דירה יחידה)
- **שאלה:** אילו מיסים בחוק מיסוי מקרקעין ומע"מ חלים במסגרת מסלול הריסה ובנייה בתמ"א 38, וכיצד זה משפיע עליי, ומה עליי לדעת.
- **תשובה: לדייר** פטור ממס עד לתקרת הפטור (25 מ' בתמ"א וככלל 120 מ' בפינוי בינוי)  
**ליזם** – מס רכישה (מע"מ בשיעור 0% עד לתקרת הפטור)



# שאלות שהתקבלו (המשך)

- **שאלה:** מהו התהליך והשלבים של תשלומי המס של היזם ושלי כתושב שמקבל דירה חדשה
- **תשובה:** כאמור, לרוב, הדייר נהנה מפטור. ככל שמתקבלת תמורה החורגת מתקרת הפטור, מס השבח משולם עד 60 יום מיום התקיימות התנאים המתלים או עליית היזם על הקרקע לצורך הריסת המבנה, לפי המוקדם.
- **שאלה:** הדירה מסומנת באזור שמיועד להתחדשות עירונית- מה זה אומר מבחינת מס, איך משפיע, מה עליי לדעת
- **תשובה:**
- עד השלב שאין היתכנות לפרויקט ממשי, אין השפעה.

**YEC**

**יוסי אלישע קלדרון ושות' - עורכי דין**

**YOSSI ELISHA CALDERON & CO. - ADVOCATES**

**מטרת המצגת היא למסור מידע כללי בלבד ואין**

**לראות באמור בה משום ייעוץ או חוות דעת**

**תודה על ההקשבה!**

**ד"ר בני קלדרון, עו"ד (חשבונאי)**

**טל': 03-3792222**

**אי מייל: Benny@yectax.co.il**