



קורס התחדשות עירונית

היבטי המיסוי

עו"ד (רו"ח) דן טולדנו

ראש תחום מיסוי נדל"ן

dant@arnontl.com / 052-8233392





עסקאות התחדשות בניינית
תמ"א 38

מהי תמ"א 38?

תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה יצרה כלים שמטרתם להקל ולעודד בעלי בתים לחזק את נכסיהם, לשיפור עמידותם בפני רעידות אדמה (פורסמה 18.5.05).

עיקריה:

- התכנית חלה על מבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם קודם ל-1 בינואר 1980.
- התכנית חלה על כל שטח המדינה.
- למימון התכנית תותר תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה באחת מהאפשרויות הקבועות בתכנית או הריסתו.
- תתאפשר הרחבת היחידות הקיימות.
- עיצוב המבנה ושיפוצו.
- התניית מתן זכויות הבניה לפי התכנית בחיזוק המבנה.
- פתרון חניה, התקנת מעלית, ממ"דים וכדומה.

מהי התחדשות בניינית (חלופת שקד)?

התחדשות בניינית היא חיזוק בניין בודד באמצעות עיבוי ותוספת דירות או באמצעות הריסתו ובנייה של בניין חדש. חלופה זו אושרה בכנסת בקריאה שנייה ושלישית בחודש יוני 2022 ולמעשה מהווה את תיקון 139 לחוק התכנון והבנייה.

עיקריה:

- זהה לתכנית תמ"א 38;
- הסמכות לאישור הינה ברמת הרשות המקומית;
- שיעור היטל ההשבחה שיגבה הינו 25% אלא אם קבעה הרשות שיעור אחר;
- שיעור הקצאת שטחי ציבור במגרש – עד 10%;
- הגדלת זכויות בנייה:
- חלופת חיזוק ועיבוי – תוספת עד 200% בזכויות הבנייה.
- חלופת הריסה ובנייה מחדש – תוספת של עד 400% בזכויות הבנייה (במקרים מסוימים אף יותר – תכנית כוללנית שמאפשרת, פריפריה – 550%).
- מסלול רישוי מהיר:
- תוכנית נקודתית להריסה ובנייה מחדש (תמ"א 38/2) מקודמת במקביל לקידום הבקשה להיתר בנייה, ואישור התוכנית מהווה אישור בפועל של הבקשה להיתר.
- בקשה להיתר בנייה תוגש עם החלטת הוועדה המקומית לאשר את התוכנית, כלומר בשלב מתן תוקף לתוכנית ניתן יהיה להתחיל לטפל בבקשה להיתר בנייה.

מהות העסקה

עסקת תמ"א 38 / התחדשות בניינית הינה עסקת קומבינציה, קרי מכר זכויות חלקי:

מכירת כל הזכויות (לרבות זכויות שאינן מכוח תמ"א) ליזם למעט זכויות הבנייה הנדרשות לצורך הקמת יחידות התמורה החדשות של הבעלים

והכל בתמורה:

שירותי הבנייה לבניית הדירה החדשה בבניין שייבנה בפרויקט הריסה ובנייה מחדש (או הרחבה בפרויקט עיבוי וחיזוק)

הרוב הדרוש

במסגרת תיקון לחוק ההסדרים לשנים 2023 ו-2024, תוקן סעיף 5א לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 וקבע:

לצורך אישור ביצוע פרויקט הריסה ובנייה בהתאם לתכנית החיזוק, נדרשת הסכמה של **2/3 מבעלי הדירות** בבית המשותף שלדירותיהם **צמודים 2/3 מהרכוש המשותף** בכדי לפנות למפקחת.

מהי דירת מגורים?

התיקון לחוק ההסדרים 2022-2023, קבע כי הגדרת דירת מגורים

הינה:

דירה או חלק מדירה המשמשת למגורים, לרבות
מגורי המחזיק ואשר שימשה למגורים כאמור
תקופה של שנתיים רצופות לפני המועד בו נחתם
ההסכם המכירה הראשון בבניין בו נמצאת הדירה.

התיקון לחוק הוא [רטרואקטיבי](#) ביחס לעסקאות שיום המכירה הינו 1.6.23 ואילך

פטור ממס שבח – עסקת הריסה ובנייה מחדש

סעיף 1גל49 קובע את תנאי הפטור הבאים:

(1) שטח הדירה החלופית שקיבל הדייר אינו עולה על שטח דירת המגורים הנמכרת בתוספת 25 מ"ר, **או**

שווי דירת התמורה אינו עולה על סכום הפטור הקבוע בסעיף 49(ז)(א)(2) לחוק מיסוי מקרקעין (כ- 2.354 מיליון ש"ח) או על שווייה של הדירה הנמכרת ללא הזכויות לבנייה נוספת,

לפי הגבוה,

וכל אלה בתוספת דמי השכירות לתקופת הריסת המבנה ובנייתו מחדש ולכיסוי הוצאות כרוכות כפי שיקבע מנהל רשות המסים

פטור ממס שבח - עסקת הריסה ובנייה מחדש

- (2) המבנה שנהרס הוקם מחדש בהתאם להוראות תכנית החיזוק;
- (3) הפטור יחול ביחס לשתי דירות בבניין;
דירות המוחזקות כ-"דיור ציבורי" וכן דירות ב"אזור פריפריאלי" - ביחס לדירת אחת או יותר; קרי ללא הגבלה.
- (4) **התמורה: 1X1** - לגבי דירת מגורים אחת שניתנה למוכר כתמורה (ב"אזור מוטב" - שתי דירות) בשל מכירת הזכויות בדירת מגורים אחת בכל בניין;
ובלבד ששיעור זכותו של המוכר בדירת המגורים החלופית יהיה שווה לשיעור זכותו בדירת המגורים הנמכרת;
- (5) חריג: בדירה שכל הזכויות בה התקבלו ירושה, ניתן לעלות בשיעור הזכויות.

פטור ממס שבח - עסקת הריסה ובנייה מחדש

(6) העברת דירה ללא תמורה ל"קרוב" בפטור ממס ב"תקופת המיזם":

- יראו את המעביר וקרובו כ"מוכר אחד" לעניין אותן יחידות;
- העברה התבצעה במתנה ב"תקופת המיזם";

"תקופת המיזם" - **תחילתה** בתקופה של 24 חודשים שלפני מועד החתימה על ההסכם למכירת הזכות הנמכרת ו**סופה** ב"יום המכירה".



פטור ממס שבח – עסקת הריסה ובנייה מחדש

- (7) הפטור ממס יינתן למוכר גם אם יקבל מהיזם יחידה בבניין שאיננה דירת מגורים ובלבד שאיננה מסווגת כמלאי עסקי בידי הדייר או הכנסה מעסק;
- (8) הדירה לא התקבלה במסגרת הוראות פרק חמישי 3 לחוק – חילוף: בתקופה שבין 7.11.2001 ל-31.12.2010;
- (9) מכירת הדירה אינה בידי מי שהיה זכאי להטבות בשלה לפי פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון;

פטור ממס שבח – עסקת הריסה ובנייה מחדש

האם ניתן לתת תמורה כספית בפרויקט הריסה ובנייה מחדש?

כן! בהתאם לתיקון חוק ההסדרים 2022-2023.

באילו תנאים ניתן?

(1) מוגבל ב"תקרת הפטור";

(2) "מוכר מוטב";

מיהו "מוכר מוטב"?

(1) "קשיש" כהגדרתו בסעיף 49יט בשינויים המחויבים;

(2) יחידת המגורים במתחם היא דירתו היחידה (לעניין סעיף 49ב(2) לחוק);

עסקאות פיננסי בינוי

ARNON
ARNON TADMOR LTD.

מנגנון העסקה

עסקת מכר מלא במסגרתה מוכר המוכר את מלוא זכויותיו ביחידה
הקיימת ליזם ורוכש ממנו את היחידה החדשה

במסגרתה:

המוכר מקבל פטור ממס שבח בגין מכירת היחידה הקיימת, פטור
ממס רכישה עבור היחידה החדשה, היזם משלם מס רכישה רק
עבור שירותי הבנייה והתמורות הניתנות למוכרים



סוגי היחידות

- **יחידת מגורים** – דירה או חלק מדירה **המשמשת למגורים** לרבות למגורי המחזיק בה ואשר **שימשה למגורים** כאמור במשך תקופה של שנתיים רצופות לפחות סמוך לפני מתן צו ההכרזה

- **יחידה אחרת** – מבנה או חלק ממבנה שאינו יחידת מגורים **המשמש** את בעל הזכויות בו, לרבות כשהוא משמש את המחזיק בו ואשר **שימש** כאמור במשך תקופה של שנתיים רצופות לפחות סמוך לפני מתן צו ההכרזה

תקרת הפטור למוכר

- התמורה יכולה להיות רק בדירה חליפית אחת + מזומן
- הפטור מוגבל לתקרה לפי אחת מאלה – **לפי שווי הגבוה מבין:**
 - א' – 150% משווי היחידה הנמכרת (ללא זכויות בניה נוספות)
 - ב' – שווי דירת 120 מ"ר במתחם
 - ג' – שווי דירה במתחם ששטחה הוא 150% מהנמכרת ולא יותר מ-200 מ"ר
- והכל בתוספת דמי שכירות למוכר לתקופת הפינוי ולכיסוי הוצאות כרוכות נוספות:
 - הוצאות שכ"ט עו"ד ויועצים;
 - הוצאות להובלות;
 - התקנת מונים לדירה החדשה;
 - הוצאות העברה נוספות הכרוכות במישרין בעסקה;



תנאים נוספים לפטור

- אין מגבלה על כמות היחידות הקיימות למוכר
- הפטור יינתן ליחיד ולחברה
- היחידה אינה מהווה מלאי עסקי בידי המוכר או הכנסה מעסק לפי הפקודה
- היחידה לא התקבלה במסגרת הוראות פרק חמישי 3 לחוק מיסוי מקרקעין
- היחידה לא הייתה זכאית להטבות לפי רק שביעי 1 לחוק עידוד השקעות הון
- הדירה החליפית יכולה להיות גם מחוץ למתחם



תנאים נוספים לפטור

- אחוז אחזקה ביחידה החלופית שווה ליחידה הקיימת

דוגמא: דירה קיימת מוחזקת על ידי 2 שותפים – כל אחד 50%;

מה יכולה להיות דירת התמורה?

- **לפני התיקון:** כל אחד משני השותפים דירה בבעלות מלאה עד 120 מ"ר;

- **אחרי התיקון:** דירת תמורה אחת כמו כל יתר הבעלים במקרקעין כשהם מחזיקים 50% כל אחד מהם;

חריג: דירת ירושה התיקון לא חל עליה, קרי שיעור האחזקה בה לא יפחת!

תחולה השינוי: עסקאות שנעשו החל מיום 1.10.2023;

יחידה אחרת

הפטור יינתן גם במכירת יחידה אחרת במתחם שאיננה דירת מגורים ושאינה מהווה מלאי עסקי בידי המוכר

ואולם

במכירת הזכות ביחידת מגורים חלופית או ביחידה אחרת שהתקבלה תמורת היחידה האחרת הנמכרת, לא יחול פטור ממס, כולו או חלקו, או שיעור מס מופחת או דחיית מס לפי הוראות חוק זה או לפי הפקודה

יחידה המגורים היחידה במתחם

בעקבות חוק ההסדרים, העברה ללא תמורה לקרוב, **חוזרת אלינו שוב!**

מהי התקופה בה לא ניתן?

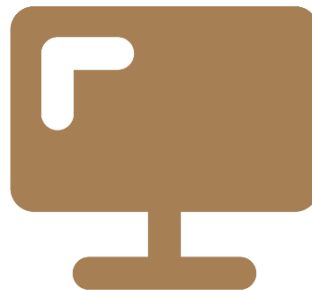
שנתיים בטרם החתימה על ההסכם עד ל-"יום המכירה"

היכן משפיע?

תמורה כספית בפרויקט

מה מועד התחולה?

תחולה: עסקאות שנעשו החל מיום 1.10.2023;



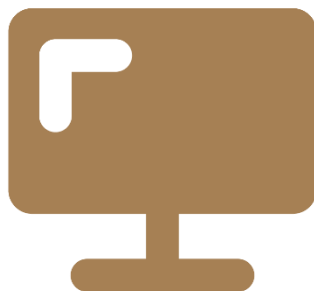
מיסוי מזומן שניתן למוכר בפינוי בינוי

אם היחידה הקיימת היא יחידת מגורים היחידה של הבעלים במתחם:
בגין החלק שעד תקרת הפטור - דחיית תשלום המס למועד מכירת דירת התמורה.
בגין החלק שמעל תקרת הפטור – מיסוי המזומן כבר בעסקת הפינוי בינוי

אם היחידה הקיימת אינה יחידת המגורים היחידה של הבעלים במתחם או מהווה יחידה אחרת:

מיסוי המזומן כבר בעסקת הפינוי בינוי

תחולה השינוי בתמורה הכספית: עסקאות שנעשו החל מיום 1.10.2023;



מע"מ בעסקת פינוי בינוי

"יחידת מגורים במקור"

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 כמחירם שאינו עולה על תקרת השווי, בשיעור אפס. בחלק העולה על תקרת השווי, המע"מ יהיה בשיעור מלא (17% כיום).



מע"מ בעסקת פינוי בינוי

"יחידה אחרת במקור"

במכירת זכות ביחידת אחרת בידי בעל היחידה, וכן במתן שירותי בניה במתחם, על ידי יזם, בתמורה לרכישת זכות על ידיו ביחידה האחרת במתחם, יחול מע"מ בשיעור מלא (17% כיום).

חריג - "אזור מוטב"

במכירת זכות ביחידת אחרת בידי בעל היחידה, וכן במתן שירותי בניה במתחם, על ידי יזם, בתמורה לרכישת זכות על ידיו ביחידה האחרת במתחם, שנעשתה בהתאם להוראות סעיף 49כב לחוק מיסוי מקרקעין - יהיה המס על אותו חלק כמחירם שאינו עולה על תקרת השווי, בשיעור אפס. על היתרה שתחרוג מתקרת הפטור, יחול מע"מ בשיעור מלא (17% כיום).

יובהר, כי בעל יחידה אחרת אשר היה רשום כ"עוסק" לצרכי מע"מ ומקבל יחידת מגורים במקום היחידה, יהיה חשוף לתשלום מע"מ בגין שווי היחידה החדשה בעסקה – שינוי ייעוד (העברה לשימוש עצמי)

מה קורה כאשר אין זכאות לפטור?

זכאות חלקית לפטור	אין זכאות לפטור
יראו את החלק משווי המכירה העולה על תקרת הפטור כדמי מכר של זכות אחרת*	בחינת שימוש בפטורים אישיים
מע"מ שירותי בנייה בשיעור מלא בגין החריגה בהתאם לחלק היחסי	מע"מ שירותי בנייה בשיעור מלא
אין חבות במס רכישה על דירת התמורה	הכנסה חייבת לצרכי מס יסף

* דמי מכר זכות אחרת – לא זכאי לפטור ליניארי מוטב (שיעורי מס ליניארי שאינו

מוטב : 47%, 20%, 25% - תלוי במועד הרכישה)

למה חשוב יועץ מס לבעלים?

ARNON
ARNON TAXADVISERS

שאלות!?

- **מובהר, כי האמור במצגת ובהרצאה זו הינו מידע כללי, אין בו התייחסות לנסיבות ועובדות ספציפיות ואין לראות במידע משום חוות דעת ו/או כל ייעוץ משפטי לעניין קונקרטי.**
- **בכל מקרה, המידע במצגת זו כפוף להוראות החוק והפסיקה, אשר הם אלו שיקבעו בכל סוגיה אשר תעלה.**

תודה על ההקשבה

עו"ד ורו"ח דן טולדנו

ראש תחום מיסוי נדל"ן



נייד: 052-8233392

מייל: Dant@ArnonTL.com

