

**חברים יקרים:**

הרינו מתכבדים לשלוח אליכם עדכונים, רשמים ומאמרים בתחום המס. קריאה נעימה.

ולעיתים גם תוספת מזומן, בעוד את יתרת הדירות בפרויקט מקבל היזם.

ביצוע מיזם בסדר גודל שכזה אורך שנים ארוכות, ומחייב כמובן בשלב מסוים את פינוים הזמני של הדיירים. על רקע אי הנוחות והמעברים הכרוכים בו, מיזמי פינוי-בינוי הם גם פוטנציאל לאי-ודאות וחוסר נעימות, אשר עלולה אף להשפיע על בריאות הדיירים ואיכות חייהם. במיוחד אמורים הדברים לגבי הדיירים המבוגרים, שלעיתים אף אינם מעוניינים לקחת חלק בפרויקט ומוגדר כדיירים "סרבנים".

**הוראות החוק הרלוונטיות**

זכיר כי סעיף 49כב לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 (להלן: "החוק") קובע כי **"המוכר ליזם את הזכויות שיש לו ביחידת מגורים במתחם (בפרק זה - יחידת המגורים הנמכרת), ולענין פינוי לשם בינוי - המוכר ליזם את כל הזכויות שיש לו ביחידת המגורים הנמכרת, שתמורתה ניתנה רק זכות ביחידת מגורים חלופית אחת ותמורה כספית אחרת, זכאי בשל המכירה לפטור ממס לפי חוק זה ובלבד ששווי הזכות ביחידת המגורים החלופית והתמורה הכספית הנוספת לא עלו על תקרת השווי"**; כלומר, החוק מתנה את הפטור ממס שבח לדייר בכך **שהתמורה שיקבל מהיזם בגין מכירת דירת מגורים בבעלותו במתחם תהא מורכבת מזכות ביחידה**

**"נפלאות הטבות המס לדיירים מבוגרים במיזמי פינוי-בינוי"**

חוזר מיסוי מקרקעין **1-2021 בנושא הטבות מס לדייר קשיש במתחם פינוי בינוי** שפרסמה רשות המסים בתחילת חודש פברואר 2021 (להלן: "החוזר") מבקש לעשות סדר באשר להטבות המס להן זכאי הדייר הקשיש. על אף הכוונות הטובות, בשטח מתברר, טרם הותרו רבים מהפלונטרים. ליווי משפטי ומיסויי, עתיד לסייע הן לאוכלוסייה המבוגרת והם ליזמי הפרויקט לצלוח את התהליך. הרשומון מהווה הרחבה למאמר שפורסם בנושא באתר כלכליסט בקישור הבא:

<https://www.calcalist.co.il/articles/0,7340,L->

[3894934,00.html](https://www.calcalist.co.il/articles/0,7340,L-3894934,00.html)

**פתח דבר**

ההתחדשות העירונית בישראל מחזקת את אחיזתה בנוף הבנייה המקומי, כשכמות הפרויקטים בפינוי-בינוי נמצאת בעלייה מתמדת. ביתר שאת נכונים הדברים מאז חקיקת **חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016**. במסגרת המיזמים הללו מתחייב היזם לפנות את הדיירים המתגוררים במתחם המיועד למתיחת פנים, להרוס את המבנים הישנים ולהקים במקומם מבנים חדשים ומודרניים. עם תום העבודות מקבלים הדיירים הוותיקים דירות חדשות, ככלל דירה תמורת דירה

תיקון מס' 6 לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 שנעשה בשנת 2018 (להלן: "תיקון חוק פינוי ובינוי"), נועד לסייע לאותה אוכלוסייה מבוגרת, שהחוק מכנה אותה בשם "קשישים". קרי, תיקון חוק פינוי ובינוי מעניק לקשישים חלופות פיצוי מגוונות במסגרת פינוי-בינוי, אשר יחסכו מהם את הטרדה הכרוכה בפרויקט, יאפשרו להם לחתום על העסקה ולהתניע את קידומה מבלי להיחשב לדיירים סרבנים.

בהמשך לתיקון חוק פינוי ובינוי, נעשה גם תיקון עקיף מס' 94 בחוק מיסוי מקרקעין (להלן: "תיקון 94"), אשר נועד להסדיר את היבטי המס של אותן חלופות פיצוי. החלופות שזכות להטבות מס בעקבות אותו תיקון ביחס לאוכלוסיות הקשישים הן אלה: קבלת שתי דירות חלופיות במתחם או מכירת דירת המגורים החלופית לצד ג' או ליזם בפטור ממס שבח ובתנאי שהקשיש רכש במקום הדירה החלופית שמכר, דירת מגורים חדשה או זכות למגורים בבית אבות - והכל בתנאים המפורטים בחוק.

**הבהרות חדשות, בעיות ישנות**

בעקבות תיקון 94 פורסם כאמור לאחרונה החוזר שמטרתו להבהיר את הוראות התיקון בעניין הטבות מס לדייר קשיש במתחם פינוי-בינוי. פרסום החוזר מהווה הזדמנות טובה לחזור ולסקור את חלופות הפיצוי השונות המוצעות לאוכלוסייה המבוגרת ואת השלכות המס הנגזרות מהן.

החלופה הראשונה, הקבועה במסגרת סעיף 49(א) לחוק, מאפשרת כאמור לקשיש קבלת

חלופית (חובה) ותמורה כספית (אופציונאלי), שהתמורה לא תעבור את תקרת השווי ושהפטור יחול על דירה אחת בבניין, לפי חלקו של הדייר בדירה המקורית.

"תקרת השווי" מוגדרת בהמשך הסעיף, לפי הגבוה מבין החלופות הבאות:

- (1) **150% משווי יחידת המגורים הנמכרת, בניכוי שוויין של זכויות לבניה נוספת ביחידת המגורים הנמכרת, כמשמעותן בסעיף 49(ב)(1);**
  - (2) **שווי דירת מגורים, כהגדרתה בסעיף 9(ג), באותו מתחם, ששטחה 120 מ"ר;**
  - (3) **שווי דירת מגורים, כהגדרתה בסעיף 9(ג), באותו מתחם, ששטחה 150% משטחה של יחידת המגורים הנמכרת, ולא יותר מ-200 מ"ר;**
- והכל בתוספת תשלום בעבור דמי שכירות לתקופת בניית יחידת המגורים החלופית, ולכיסוי הוצאות כרוכות כפי שקבע המנהל.

פירוט והבהרות לגבי ההוצאות הכרוכות ואופן חישוב החלופות השונות ניתן במסגרת הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין 11/2002 והתוספות לה.

עם זאת, החלופות השונות המוצעות במסגרת הסעיף לא תמיד תאמו את הצרכים של האוכלוסייה המבוגרת באותם פרויקטים וכן אוכלוסיות נוספות בעלות צרכים מיוחדים. לכן כבר במסגרת תיקון לחוק משנת 2010 ניתנה אפשרות לקבלת פטור אם תמורת הדירה הנמכרת רכש המוכר ככלל זכות למגורים בבית אבות (סעיף 49(א) לחוק לפני ביטולו).

חלופה זו פתוחה גם לגבי מוכר שאינו קשיש אך הוא או בן זוגו נזקקים לשירותי סיעוד, כהגדרתם בחוק.

ובכל זאת, גם לאחר פרסום החוזר טרם התפזרו סימני השאלה, ונראה כי עדיין עולות בעיות לא מעטות ביישום התיקון לחוק מיסוי מקרקעין. כך לדוגמה, "קשיש" מוגדר בחוק מיסוי מקרקעין כאדם שמלאו לו 70 שנה לפחות במועד בו נחתם הסכם הרכישה הראשון בפרויקט, וכמי שגר במתחם במשך השנתיים שקדמו למועד זה. ויסלחו לנו כמובן כל בני ה-70 שאינם רואים עצמם קשישים. לכן, לכאורה אדם שמלאו לו 70 ושלא התגורר בדירה לאורך כל אותן שנתיים, משום שהיה מאושפז בבית החולים או במחלקה סיעודית, אינו זכאי להטבות המס במסגרת תיקון החקיקה. בהקשר לכך, החוזר מבהיר כי מועד החתימה הראשון ייחשב למועד בו הדייר הראשון בפרויקט חתם על החוזה גם אם היזם משהה את חתימתו.

דוגמה נוספת נוגעת לשווי הדירה החדשה שהקשיש צריך לרכוש מכספי התמורה ממכירת הדירה החלופית לצד שלישי או ליזם. דירה זו צריכה על פי חוק להיות בשווי 75% לפחות משווי המכירה של הדירה החלופית, לרבות הזכות למגורים בבית אבות כהגדרתה בסעיף 49 יג לחוק. ככל ששווי הדירה החלופית יהיה גבוה יותר, גם שווי הדירה החדשה צריך להיות גבוה בהתאמה. כך, אם דירה חלופית תהיה שווה נאמר 2.5 מיליון שקלים, הרי שהקשיש אמור לרכוש דירה בשווי של כ-1.875 מיליון שקלים.

שתי דירות חלופיות קטנות במקום הדירה הנמכרת (הדירה המקורית בפרויקט). הקשיש יוכל להתגורר בבוא העת באחת מהדירות ולהשכיר או למכור את הדירה השנייה. יש להביא בחשבון כי הקשיש עלול לחוב במס בעת קבלת הדירות החלופיות אם שווי הדירות הללו יעלה על תקרת הפטור הקבועה בחוק מיסוי מקרקעין לעסקאות פינוי-בינוי.

בחלופה השנייה המעוגנת בסעיף 49כב1 לחוק, במסלול של מכירת הדירה החלופית לצד שלישי (שאינו קרוב) נדרש כי המכירה תתבצע רק לאחר שהוגשה על ידי היזם בקשה לקבלת היתר בנייה, ואילו הרכישה של הדירה החדשה או הזכות למגורים בבית אבות באמצעות כספי התמורה ממכירת הדירה החלופית תתבצע מאותו מועד ועד שישה חודשים ממועד הפינוי של הדירה הנמכרת או 12 חודשים ממועד המכירה של הדירה החלופית, לפי המאוחר. תנאי נוסף הוא כי שווי הדירה החדשה יהיה לפחות 75% משווי הדירה החלופית.

החלופה השלישית בסעיף 49כב2 לחוק, במסלול מכירה של דירת המגורים החלופית ליזם (שאינו קרוב) מחילה תנאים דומים, אך דורשת שהמכירה של הדירה החלופית ליזם תעשה בסמוך למועד החתימה של הקשיש על הסכם פינוי-בינוי מול היזם. החוזר אף ממליץ לבצע את פעולת המכירה במסגרת הסכם הפינוי בינוי. בנוסף, בחלופה זו נהנה היזם מפטור ממס רכישה בגין רכישת הדירה החלופית.

**סיכום**

חשוב לזכור כי האוכלוסייה המבוגרת מהווה פלח נכבד מכלל הדיירים במיזמי פינוי-בינוי, שלרוב מתבצעים במתחמים של בנייה ישנה ורעועה. התיקון לחוק פינוי ובינוי ותיקון 94 שיפרו בצורה משמעותית את מצבה של אוכלוסייה זו באותם פרויקטים. יחד עם זאת, מדובר בתיקונים מורכבים שמחייבים ליווי משפטי ומיסויי פרטני של התהליך. ליווי שכזה יסייע להתאים לקשיש את הפתרון המיטבי עבורו ולמנוע תקלות מס מצערות – הן עבור היזם והן עבור האוכלוסייה המבוגרת, שבגילה המתקדם ובעיקר נוכח התקופה המורכבת שעוברת על כולנו, מחפשת בעיקר שלוה ונחת.

נשמח לסייע בשאלות והבהרות נוספות: עו"ד (רו"ח) מאורי עמפלי, עו"ד אנה צברי, עו"ד שלומי שלו, עו"ד דנה הלר ועו"ד (רו"ח) ניב בלכר.

הנכם מוזמנים לקרוא מאמרים ועדכונים נוספים באתר המשרד.

אין באמור ברשימה זו כדי להוות חוות דעת ו/או ייעוץ משפטי בסוגיות הנידונות ובכל אופן מומלץ להתייעץ עם מומחה מס לפני נקיטת צעדים משפטיים ו/או אחרים המסתמכים על רשימה זו.

אלא שכידוע האוכלוסייה המבוגרת לא תמיד זקוקה לדירות גדולות ויקרות, אלא תעדיף לקבל דירה צנועה יותר, בתוספת סכום כסף מסוים במזומן, שישמש למחייתה. ואולם, אם שווי רכישת הדירה החדשה יהיה נמוך מרף 75% משווי המכירה של הדירה החלופית, הדייר המבוגר עלול לאבד את הפטור ממס שבח בגין מכירת דירת המגורים החלופית ליזם או לצד שלישי.

בנוסף, נשאלת השאלה כיצד לתמחר שווי של דירה בבית אבות, כאשר ידוע שישנם מסלולים שונים בעת קבלת הזכות האמורה.

בכל מקרה, יש לזכור כי המסלולים המוצעים לאוכלוסייה המבוגרת אינם חלים לגבי פרויקטים של תמ"א 38. באותם פרויקטים ככלל אין הבחנה בין אוכלוסייה מבוגרת או בעלת צרכים מיוחדים לבין שאר הדיירים בבניין.

לשם השלמת התמונה נציין כי באשר ליזמים, הרי שהבשורה הגדולה בחוזר מגיעה דווקא מכיוון המע"מ. החוזר מאפשר ליזם אשר רכש את הדירה החלופית מהקשיש, להנות מהוראות סעיף 5(ב) לחוק מע"מ בעת מכירת הדירה החלופית על ידי היזם בשוק החופשי - כך יהיה החיוב במע"מ רק על ההפרש שבין המחיר שבו נמכרה הדירה לצד שלישי לבין מחיר הרכישה מהדייר המבוגר. הטבה זו תחול ככל הנראה גם אם בשלב זה מדובר בדירה "על הנייר" בלבד.