

היבטי מס בעסקאות קומבינציה ותמ"א 38

מרצה: עו"ד שי ארז

משרד עמפלי עריכת דין מיסים

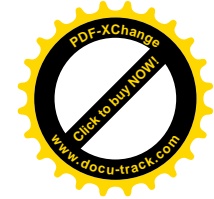
11 באפריל 2019

אין באמור במצגת 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 מצגת זו.



נושאי המצגת

- עקרונות כלליים בחישוב מס שבח
- היבטי מיסוי מקרקעין של עסקת קומבינציה
- היבטי מיסוי מקרקעין של תמ"א 38 חיזוק ותמ"א 38 הריסה ובניה



מס שבח - כללי





חישוב מס שבח - כללי

XXX

שווי מכירה (תמורה/שווי שוק נכון ליום המכירה)

פחות -

(XXX)

1. שווי הרכישה (בניכוי פחת, אם הנכס שימש בייצור הכנסה)

(XXX)

2. ניכויים

XXX

שבח

(XXX)

פחות - סכום אינפלציוני (שווי הרכישה והניכויים מתואמים למדד)

XXX

שבח ריאלי



משטרי מס שבח

ככלל, במכירת זכות במקרקעין חלים שלושה משטרי מס חלופיים:

1. מכירת דירת מגורים בפטור ממס שבח לפי פרק חמישי 1 (דירה יחידה, דירת ירושה וכו') – חל פטור עד לתקרה של 4,508,000 ₪.
2. מכירת דירת מגורים שאינה זכאית לפטור, ויום הרכישה שלה חל לפני 1/1/2014 – פטור חלקי ממס שבח ("פיצול ליניארי מוטב").
3. בכל מקרה אחר – חישוב רגיל ("פיצול ליניארי רגיל").

הערה: כאשר שווי דירת מגורים מושפע מזכויות בניה שלא נוצלו, הפטור/הפיצול הליניארי המוטב יחולו עד לסכומים הבאים, לפי הגבוה: (1) שווי הדירה ללא זכויות בניה; (2) אם שווי הדירה ללא זכויות בניה נמוך מ-2,082,000 ₪ - כפל השווי של הדירה ללא זכויות בניה נוספות, אך לא יותר מ-2,082,000 ₪.



שיעורי מס השבח במכירת דירת מגורים מזכה שאינה פטורה

שבח ריאלי על דירת
מגורים בפיצול מוטב

שבח ריאלי מ-
1.1.2014 עד יום
המכירה

מס של 25%

שבח ריאלי מיום הרכישה
עד 31.12.2013

פטור ממס



שיעורי מס השבח במכירת זכות במקרקעין שאינה דירת מגורים

שבח ריאלי בחישוב רגיל

שבח ריאלי מ-1.1.2012
עד יום המכירה
מס של 25%

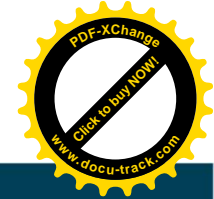
שבח ריאלי מ-
7.11.2001 עד
31.12.2011
מס של 20%

שבח ריאלי מיום הרכישה
עד 7.11.2001
מס של 47%



היבטי מיסוי מקרקעין של עסקת קומבינציה





עסקת תמ"א 38 כעסקת קומבינציה

- עסקת תמ"א 38 היא למעשה עסקת קומבינציה - עסקת חליפין, בה בעל הקרקע מוכר חלק מהקרקע לקבלן, ובתמורה מקבל שירותי בניה על החלק שנותר בבעלותו.
- היות שנמכר רק חלק מהקרקע, אזי הבעלים יחויבו במס שבח והקבלן יחויב במס רכישה רק על החלק שנמכר. מס שבח/רכישה מוטל על עסקה אחת בלבד, שכן בניית הדירות היא עסקת שירותים.



חישוב מס שבח בעסקת קומבינציה

XXX	שווי מכירה (שווי שוק של שירותי הבניה/הקרקע) פחות -
(XXX)	1. שווי הרכישה, מוכפל בשיעור הנמכר מהקרקע
(XXX)	2. ניכויים כלליים, מוכפלים בשיעור הנמכר מהקרקע
<u>(XXX)</u>	3. ניכויים ספציפיים לעסקה
XXX	שבח
<u>(XXX)</u>	פחות - סכום אינפלציוני (שווי הרכישה והניכויים מתואמים למדד)
XXX	שבח ריאלי



שווי המכירה בעסקת קומבינציה – שווי שירותי הבניה או שווי הקרקע?

פס"ד כספי (ע"א 7759/07), פס"ד קימחי (ע"א 6351/12), פס"ד פינת פלורנטין (ע"א 7699/13), פס"ד שוורץ (ו"ע 24859-01-16) – שווי המכירה הוא שווי השוק של שירותי הבניה לבעלים.

פס"ד כהנא (ע"א 3289/12):

"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."

עמדת רשות המיסים – לאור פס"ד כהנא, מנהל מיסוי מקרקעין רשאי לבחור אם לקבוע את שווי המכירה בעסקת תמ"א 38 בהתאם לשווי הקרקע או לשווי שירותי הבניה.



שווי המכירה בעסקת קומבינציה – שווי שירותי הבניה או שווי הקרקע – המשך:

הוראת ביצוע מ"ש 23/98 – מה כוללים שירותי הבניה:

- תשומות בנייה (עלויות חומר ועבודה).

- עלויות תכנון ופיקוח.

- רווח קבלני סביר (15%-20%).

- מע"מ (במידה ואינו משולם במזומן ע"י הבעלים).

- אגרות, מיסים והיטלים שמשלם הקבלן עבור בעל הקרקע כגון: מס שבח, היטל השבחה, דמי היתר למינהל מקרקעי ישראל, אגרות בנייה וכו'.

לצורך בחינת סבירות התמורה המוצהרת, יש להשוותה אל מול הערכות שווי של המקרקעין בעסקת "מזומן".



חישוב מס שבח בעסקת קומבינציה – דוגמא מספרית 1

אדם שבבעלותו מגרש ערך עסקת קומבינציה בה מכר 60% מהמגרש תמורת 4 דירות בנות 100 מ"ר מתוך בניין שייבנה על המגרש ועליו ניתן לבנות 16 דירות.

- עלות בניה למ"ר – 10,000 ₪;
- שווי דירה עתידית – 2,500,000 ש"ח;
- שווי רכישה – 1,000,000 ₪.
- יום הרכישה – 1/1/2001.
- יום החתימה על הסכם הקומבינציה – 1/1/2019.
- יום חתימה על הסכם מכירת אחת מהדירות – 1/1/2022.
- נניח שהאינפלציה היא זניחה.



דוגמא מספרית 1 – המשך:

		<u>עסקת קומבינציה</u>
$(4 * 100 * 10,000)$	4,000,000	שווי מכירה
$(60\% * 1,000,000)$	(600,000)	שווי רכישה
	3,400,000	שבח ריאלי
	₪ 789,437	סה"כ מס שבח



דוגמא מספרית 1 – המשך:

שבח ריאלי
3,400,000
6574 ימים

שבח ריאלי מ-1.1.2012
עד יום המכירה
2557 ימים
1,322,969 ₪ *25%

שבח ריאלי מ-7.11.2001
עד 31.12.2011
3706 ימים
1,916,702 ₪ *20%

שבח ריאלי מיום הרכישה
עד 7.11.2001
310 ימים
160,329 ₪ *47%



דוגמא מספרית 1 – המשך:

		<u>מכירת אחת מהדירות</u>
	2,500,000	שווי מכירה
$((1-60\%) / 4 * 1,000,000)$	(100,000)	שווי רכישה
$(4,000,000 / 4)$	(1,000,000)	השבחה
	1,400,000	שבח
	₪ 133,383	סה"כ מס שבח



דוגמא מספרית 1 – המשך:

שבח ריאלי
1,400,000
7670 ימים

שבח ריאלי מ- 1.1.2014
עד יום המכירה
2923 ימים
533,533 ₪ *25%

שבח ריאלי מיום הרכישה
עד 31.12.2013
4747 ימים
866,467 ₪ *0%



חישוב מס שבח בעסקת קומבינציה – כולל הטבה לדירת מגורים

סעיף 49א(ב) לחוק מיסוי מקרקעין:

"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."

אותו עקרון חל גם לגבי פיצול ליניארי מוטב.



חישוב מס שבח בעסקת קומבינציה – כולל הטבה לדירת מגורים

- XXX שווי מכירה כולל (שווי שוק של שירותי הבניה/הקרקע)
- (XXX) פחות – ההטבה לדירת מגורים, מוכפלת בשיעור הנמכר מהקרקע
- XXX שווי מכירה חייב
- פחות –
1. שווי הרכישה, מוכפל בשיעור הנמכר מהקרקע ובשיעור החייב (XXX)
2. ניכויים כלליים, מוכפלים בשיעור הנמכר מהקרקע ובשיעור החייב (XXX)
3. ניכויים ספציפיים לעסקה, מוכפלים בשיעור החייב (XXX)
- XXX שבח
- (XXX) פחות - סכום אינפלציוני (שווי הרכישה והניכויים מתואמים למדד)
- XXX שבח ריאלי



עסקת קומבינציה – דוגמא מספרית 2

אדם שבבעלותו מגרש שעליו בית מגורים ערך עסקת קומבינציה בה מכר 60% מהמגרש תמורת 4 דירות בנות 100 מ"ר מתוך בניין שייבנה על המגרש ועליו ניתן לבנות 16 דירות.

- עלות בניה למ"ר – 10,000 ₪;
- שווי דירה עתידית – 2,500,000 ש"ח;
- שווי רכישה – 1,000,000 ₪.
- שווי דירה ללא זכויות בניה – 1,000,000 ₪ (כפל שווי – 2,000,000 ₪).
- בית המגורים הוא דירת מגורים יחידה.
- יום הרכישה – 1/1/2001.
- יום החתימה על הסכם הקומבינציה – 1/1/2019.
- יום חתימה על הסכם מכירת אחת מהדירות – 1/1/2022.
- נניח שהאינפלציה היא זניחה.



עסקת קומבינציה – דוגמא מספרית 2 – המשך:

		<u>עסקת קומבינציה</u>
$(4 * 100 * 10,000)$	4,000,000	שווי מכירה כולל
$(1,000,000 * 2 * 60\%)$	1,200,000	שווי מכירה פטור
70% משווי המכירה הכולל	2,800,000	שווי מכירה חייב
$(60\% * 70\% * 1,000,000)$	420,000	שווי רכישה
	2,380,000	שבח
	₪ 552,606	סה"כ מס שבח



דוגמא מספרית 2 – המשך:

שבח ריאלי
2,380,000
6574 ימים

שבח ריאלי מ-1.1.2012
עד יום המכירה
2557 ימים
926,078 ₪ *25%

שבח ריאלי מ-7.11.2001
עד 31.12.2011
3706 ימים
1,341,692 ₪ *20%

שבח ריאלי מיום הרכישה
עד 7.11.2001
310 ימים
112,230 ₪ *47%

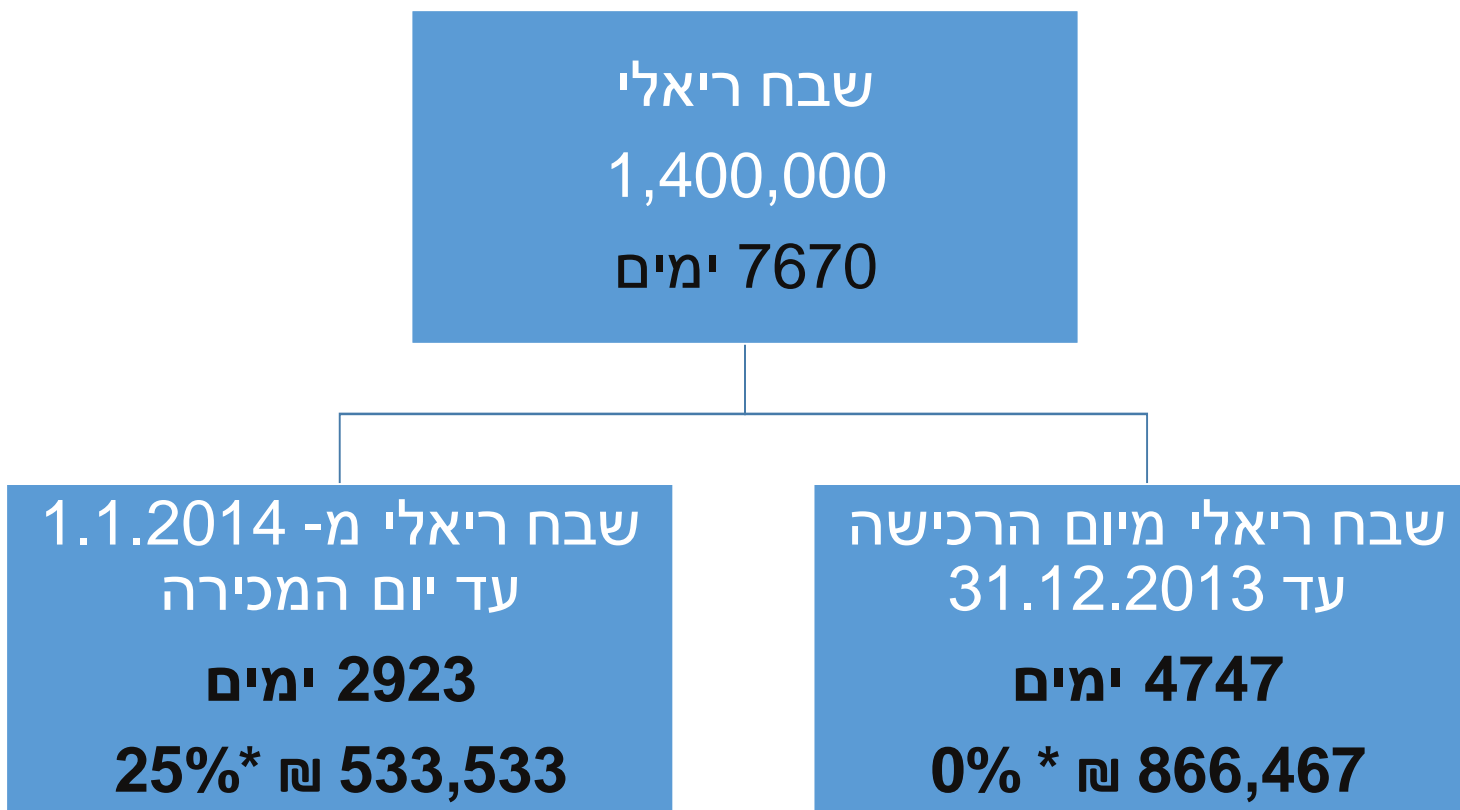


עסקת קומבינציה – דוגמא מספרית 2 – המשך:

		<u>מכירת אחת מהדירות</u>
	2,500,000	שווי מכירה
$((1-60\%) / 4 * 1,000,000)$	100,000	שווי רכישה
$(4,000,000 / 4)$	1,000,000	השבחה
	1,400,000	שבח
	₪ 133,383	סה"כ מס שבח



דוגמא מספרית 2 – המשך:





שיעור מס הרכישה בעסקת קומבינציה

תקנה 2 לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה - 1974:

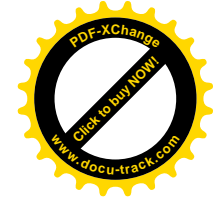
"במכירת זכות במקרקעין או בעשיית פעולה באיגוד מקרקעין ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

(1) במכירת זכות במקרקעין ובעשיית פעולה באיגוד מקרקעין, למעט בנין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים - 6%;

(א1) על אף האמור בפסקה (1), במכירת זכות במקרקעין, שמתקיימים לגביה התנאים המפורטים להלן, תוחזר לרוכש שישיית ממס הרכישה ששילם לפי פסקה (1), ובלבד שלא הותר בניכוי לפי פקודת מס הכנסה...

(1) המכירה היא של זכות במקרקעין שקיימת לגביה תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה (בסעיף קטן זה - תכנית בנייה), המתירה בנייה על הקרקע של דירה אחת לפחות המיועדת לשמש למגורים (להלן - דירת מגורים);

(2) לא יאוחר מתום 24 חודשים מיום המכירה, התקבל היתר לבניית דירת מגורים אחת לפחות, לפי חוק התכנון והבנייה."



היבטי מיסוי מקרקעין של תמ"א 38





סעיף 49לג לחוק מיסוי מקרקעין – פטור ממס שבח בעסקת תמ"א חיזוק

"(א) מכירת זכות במקרקעין שהתמורה המשתלמת בעדה מושפעת מזכויות בניה לפי תכנית החיזוק (בפרק זה - הזכות הנמכרת), תהא פטורה ממס וממס מכירה, 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."**



סעיף 49לג לחוק מיסוי מקרקעין – המשך:

הוראת ביצוע מ"ש 10/2009 - מהם "שירותי בניה לפי תכנית החיזוק" -

- חיזוק של המבנה לפי תכנית החיזוק מפני רעידות אדמה;
- הרחבת יחידות הדיור הקיימות - תוספת 25 מ"ר מכוח התכנית;
- התקנת מעלית;
- עיצוב המבנה ושיפוץ;
- הסדרת חניות;
- מחסנים;
- מרפסות שמש;
- שכ"ט יועצי הדיירים (עו"ד, מפקח);
- שכר דירה לתקופת השיפוץ – אם לפי התכנית נדרש פינויו הזמני של הדייר;
- הוצאות להובלת ריהוט וציוד.



סעיף 49לג לחוק מיסוי מקרקעין – המשך:

- "(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."
- זכות אחרת במקרקעין – זכות במקרקעין שאינה דירת מגורים.
 - מדידת שטח הדירה לצורך קביעת תקרות הפטור תיעשה לפי מתוך המפרט על פי צו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח-2008.



סעיף 49לג1 לחוק מיסוי מקרקעין – פטור ממס שבח בעסקת תמ"א הריסה ובניה

"(א) מכירת זכות במקרקעין שהתמורה המשתלמת בעדה מושפעת מזכויות בנייה לפי תכנית החיזוק בדרך של הריסה (בסעיף זה - הזכות הנמכרת), תהא פטורה ממס, ובלבד שהתקיימו שניים אלה:

(1) ניתנה למוכר, תמורת הזכות הנמכרת, דירת מגורים חלופית, ובאזור מוטב - שתי דירות מגורים חלופיות, לכל היותר, שמתקיים בהן אחד מאלה:

(א) שטח הדירה או השטח המצטבר של הדירות, לפי העניין, אינו עולה על שטח דירת המגורים הנמכרת בתוספת 25 מ"ר;

(ב) שווי הדירה או השווי המצטבר של הדירות, לפי העניין, אינו עולה על סכום הפטור הקבוע בסעיף 49ז(א)(2) או על שוויה של דירת המגורים הנמכרת, ללא הזכויות לבנייה נוספת, לפי הגבוה;

והכל בתוספת תשלום בעבור דמי שכירות לתקופת הריסת המבנה ובנייתו מחדש ולמיסוי הוצאות כרוכות כפי שקבע המנהל;



סעיף 149ג1 לחוק מיסוי מקרקעין – המשך:

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

"(ב) תמורה בעד מכירה כאמור בסעיף קטן (א) שניתנה שלא כאמור באותו סעיף קטן, 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."

זכות אחרת במקרקעין – זכות במקרקעין שאינה דירת מגורים.

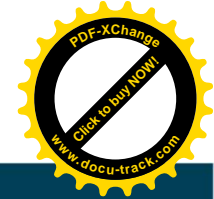


סעיף 49לג1 לחוק מיסוי מקרקעין – המשך:

"(ג) הפטור לפי סעיף זה יחול לגבי דירת מגורים אחת בלבד, ובאזור מוטב - שתי דירות מגורים בלבד, שניתנו למוכר בשל מכירת הזכויות בדירת מגורים אחת בכל בניין, ובלבד ששיעור זכותו של המוכר בדירת המגורים החלופית לא יפחת משיעור זכותו בדירת המגורים הנמכרת.

(ד) הועברה דירת מגורים לקרוב בפטור ממס לפי חוק זה, בתקופה של 24 חודשים שלפני ההסכם למכירת הזכות הנמכרת, לא יחול במכירתה פטור ממס לפי סעיף זה; בסעיף קטן זה, "קרוב" ו"שליטה" - כהגדרתם בסעיף 49כב(ב).

(ה) לעניין סעיף זה יראו מוכר ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים - כמוכר אחד."



סעיף 149לג1 לחוק מיסוי מקרקעין – המשך:

"(ו) (1) הוראות סעיפים קטנים (א) עד (ה) יחולו, בשינויים המחויבים, גם אם ניתנה למוכר, תמורת הזכות הנמכרת, זכות ביחידה בבניין שאינה דירת מגורים ואינה מהווה מלאי עסקי בידי המוכר;

(2) במכירת זכות בדירת מגורים חלופית שנתקבלה תמורת זכות נמכרת שאינה דירת מגורים, לא יחולו פטור ממס, כולו או חלקו, שיעור מס מופחת או דחיית מס לפי הוראות חוק זה או לפי הפקודה."



סעיף 49לג1 לחוק מיסוי מקרקעין – המשך:

הפטור הייחודי לתמ"א 38/2 מותנה בתנאים הבאים:

1. נמכרו זכויות בניה מכוח תמ"א 38/2.
2. המוכר הוא בעלים של דירת מגורים מקורית אחת (על הדירות הנוספות ניתן לקבל הטבות אחרות כגון פיצול ליניארי מוטב).
3. הדירה המקורית לא התקבלה מקרוב בפטור ממס שבח לפי סעיף 62 לחוק ב-24 החודשים שלפני חתימת הסכם התמ"א.
4. המוכר קיבל תמורת הזכויות דירת מגורים חדשה אחת (ובאזור מוטב – שתי דירות מגורים), ובלבד ששיעור זכותו של המוכר בדירת המגורים החדשה לא יפחת משיעור זכותו בדירת המגורים המקורית.
5. שטח הדירה החדשה אינו עולה על שטח הדירה המקורית בתוספת 25 מ"ר, ולחלופין – שווי הדירה החדשה אינו עולה על 2,082,000 ₪ / שווי הדירה המקורית ללא זכויות בניה נוספות, לפי הגבוה.



יום המכירה בחוק מיסוי מקרקעין – כללי

- סעיף 19 לחוק מיסוי מקרקעין – יום המכירה הוא "היום שבו נעשתה המכירה", שהוא בדרך כלל יום חתימת ההסכם.
- פס"ד אלדר שרון (ע"א 489/89) – כלל זה יחול גם אם העסקה מותנית בתנאי מתלה (למשל, הוצאת היתר בניה, פינוי שוכרים או דיירים מוגנים מהנכס), למעט אם נדרש אישור של בית משפט לקיום ההסכם, שאז יידחה יום המכירה ליום אישור בית המשפט.



סעיף 49ל1 לחוק מיסוי מקרקעין – דחיית יום המכירה

"על אף האמור בחוק זה, היתה המכירה של הזכות הנמכרת לפי סעיף 49לג או 49לג1, 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 49ל2:

(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."

יש למסור את ההודעה על דחיית יום המכירה תוך 30 ימים מיום חתימת הסכם התמ"א (טופס 7738).

ביום המכירה יש לערוך דיווח רגיל באופן מקוון (טופס 7009).



דחיית יום המכירה – המשך:

איווגה (ו"ע 17-05-60313) – נרכשו מניות בחברה יזמית של פרויקט תמ"א 38. יום המכירה טרם הגיע והסכם התמ"א הותנה בתנאים מתלים.

נקבע שהיות שיום המכירה טרם הגיע, החברה היזמית אינה בעלת זכויות במקרקעין, ולכן העוררת לא רכשה זכויות באיגוד מקרקעין - יום המכירה הוא היום שבו חלה תמורה במערך זכויותיהם של הצדדים לעסקה, באופן שהניב להם הנאה כלכלית. במועד בו נמכרו המניות טרם הוגשה בקשה להיתר בנייה לפרויקט. קשה לומר כי במצב כזה התגבשה "הנאתם הכלכלית" של הצדדים מהעסקה.

לחלופין, יש לראות את היזם כמחזיק אך ורק באופציה במקרקעין. אי לכך, יש להטיל מס לכל היותר על שווי האופציה, ומאחר שבמקרה זה לא שולמה תמורה עבור האופציה, אין להטיל מס על העסקה.



סעיף 49לה לחוק מיסוי מקרקעין – שימוש בהטבות ופטורים אישיים

"מוכר זכאי לפטור כאמור בפרק זה נוסף על כל פטור אחר ממס שהוא זכאי לו,
ואין בזכאות לפטור כאמור כדי לפגוע בזכאות לפטור אחר ממס, לרבות לפי פרק
חמישי 1."



שיעור מס הרכישה בעסקת תמ"א 38

תקנה 2 לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה – 1974:

"במכירת זכות במקרקעין או בעשיית פעולה באיגוד מקרקעין ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

(1) במכירת זכות במקרקעין ובעשיית פעולה באיגוד מקרקעין, למעט בנין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים - 6%;

(א1) על אף האמור בפסקה (1), במכירת זכות במקרקעין, שמתקיימים לגביה התנאים המפורטים להלן, תוחזר לרוכש שישית ממס הרכישה ששילם לפי פסקה (1), ובלבד שלא הותר בניכוי לפי פקודת מס הכנסה...

(1) המכירה היא של זכות במקרקעין שקיימת לגביה תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה (בסעיף קטן זה - תכנית בנייה), המתירה בנייה על הקרקע של דירה אחת לפחות המיועדת לשמש למגורים (להלן - דירת מגורים);

(2) לא יאוחר מתום 24 חודשים מיום המכירה, התקבל היתר לבניית דירת מגורים אחת לפחות, לפי חוק התכנון והבנייה."



דוגמא מספרית 1 – עסקת תמ"א 38 ללא מס שבח

בבניין שבו 4 דירות בבעלות 4 אנשים שונים נערכת עסקת תמ"א 38/2. הדירות הן בנות 80 מ"ר כל אחת.

בבניין החדש ניתן לבנות 16 דירות בנות 100 מ"ר כל אחת. כל אחד מהבעלים יקבל דירה אחת חדשה, ואת 12 הדירות הנותרות יקבל היזם.

- עלות בניה למ"ר – 10,000 ₪;
- שווי דירה עתידית – 2,500,000 ש"ח;
- שווי הרכישה של הדירה – 1,000,000 ₪.
- יום הרכישה – 1/1/2001.
- יום המכירה בעסקת התמ"א (תחילת הבניה) – 1/1/2019.
- יום חתימה על הסכם מכירת אחת מהדירות – 1/1/2022.
- שיעור הקומבינציה – 75% (אם בעלי 4 דירות היוו 100% מהבניין, לאחר העסקה הם יהוו 25% מהבניין – 4 דירות מתוך 16).



דוגמא מספרית 1 – המשך:

	פטור	<u>עסקת תמ"א 38</u> מס שבח
(4 * 100 * 10,000)	4,000,000	שווי מכירה (יזם)
	200,000	מס רכישה (5%)

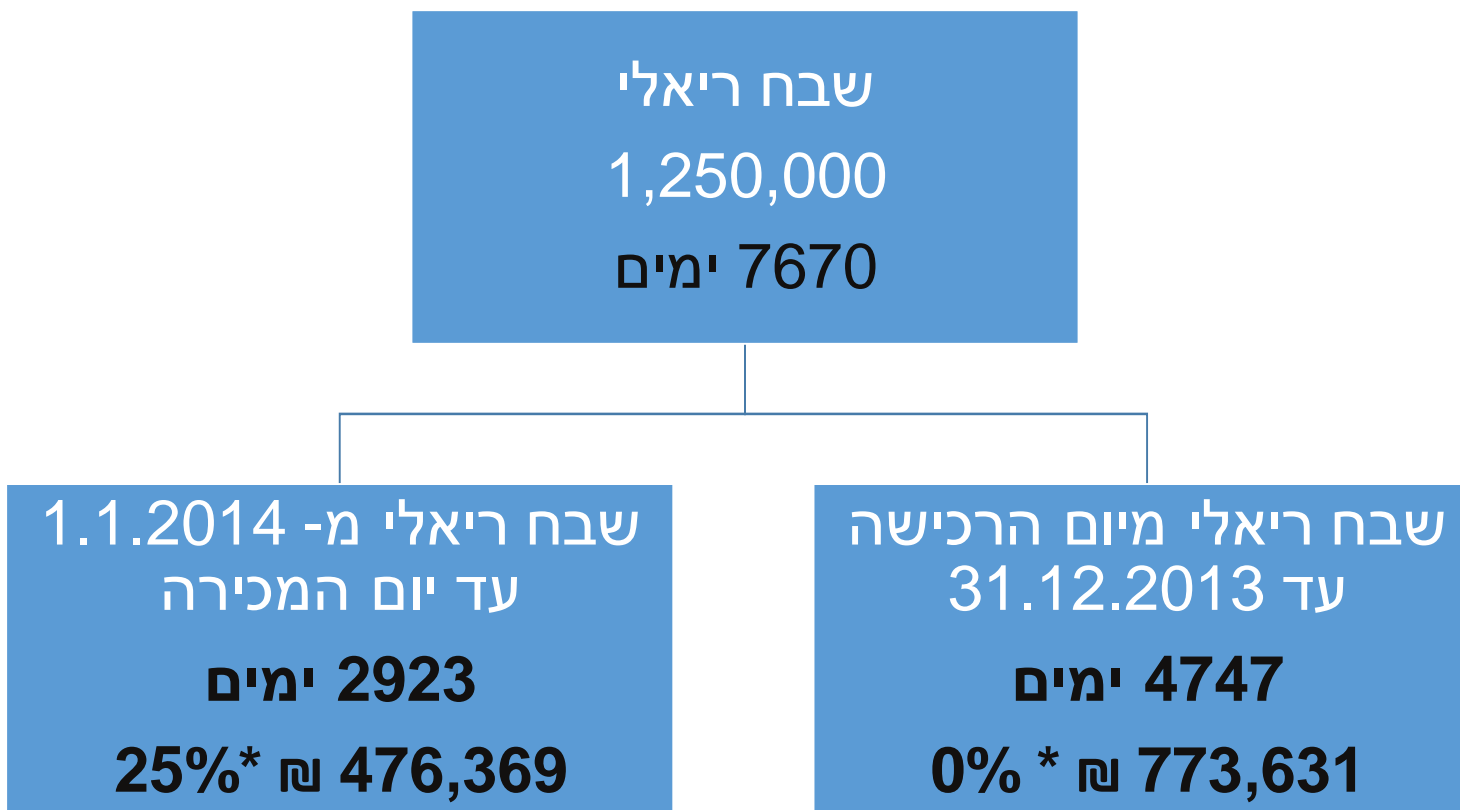


דוגמא מספרית 1 – המשך:

		<u>מכירת אחת מהדירות</u>
	2,500,000	שווי מכירה
$((1-75\%) * 1,000,000)$	250,000	שווי רכישה
$(4,000,000 / 4)$	<u>1,000,000</u>	השבחה
	1,250,000	שבח ריאלי
	₪ 119,092	סה"כ מס שבח



דוגמא מספרית 1 – המשך:





דוגמא מספרית 2 – עסקת תמ"א 38 עם מס שבח

בבניין שבו 4 דירות בבעלות 4 אנשים שונים נערכת עסקת תמ"א 38/2. הדירות הן בנות 80 מ"ר כל אחת.

בבניין החדש ניתן לבנות 16 דירות בנות 120 מ"ר כל אחת. כל אחת מהבעלים יקבל דירה אחת חדשה, ואת 12 הדירות הנותרות יקבל היזם.

- עלות בניה למ"ר – 10,000 ₪;
- שווי דירה עתידית – 3,000,000 ש"ח;
- שווי הרכישה של הדירה – 1,000,000 ₪.
- יום הרכישה – 1/1/2001.
- יום המכירה בעסקת התמ"א (תחילת הבניה) – 1/1/2019.
- יום חתימה על הסכם מכירת אחת מהדירות – 1/1/2022.
- שיעור הקומבינציה – 75% (אם בעלי 4 דירות היוו 100% מהבניין, לאחר העסקה הם יהוו 25% מהבניין – 4 דירות מתוך 16).



דוגמא מספרית 2 – המשך:

עסקת תמ"א 38

(120 * 10,000)	1,200,000	שווי מכירה
(105 * 10,000)	1,050,000	שווי מכירה פטור
12.5% מכלל שווי המכירה	150,000	שווי מכירה חייב
(75% * 12.5% * 1,000,000)	<u>93,750</u>	שווי רכישה
	56,250	שבח ריאלי
	13,061	סה"כ מס שבח
(4* 120 * 10,000)	4,800,000	שווי מכירה (יזם)
	240,000	מס רכישה (5%)



דוגמא מספרית 2 – המשך:

שבח ריאלי
56,250
6574 ימים

שבח ריאלי מ-1.1.2012
עד יום המכירה
2557 ימים
21,887 ₪* 25%

שבח ריאלי מ-7.11.2001
עד 31.12.2011
3706 ימים
31,710 ₪* 20%

שבח ריאלי מיום הרכישה
עד 7.11.2001
310 ימים
2,652 ₪* 47%

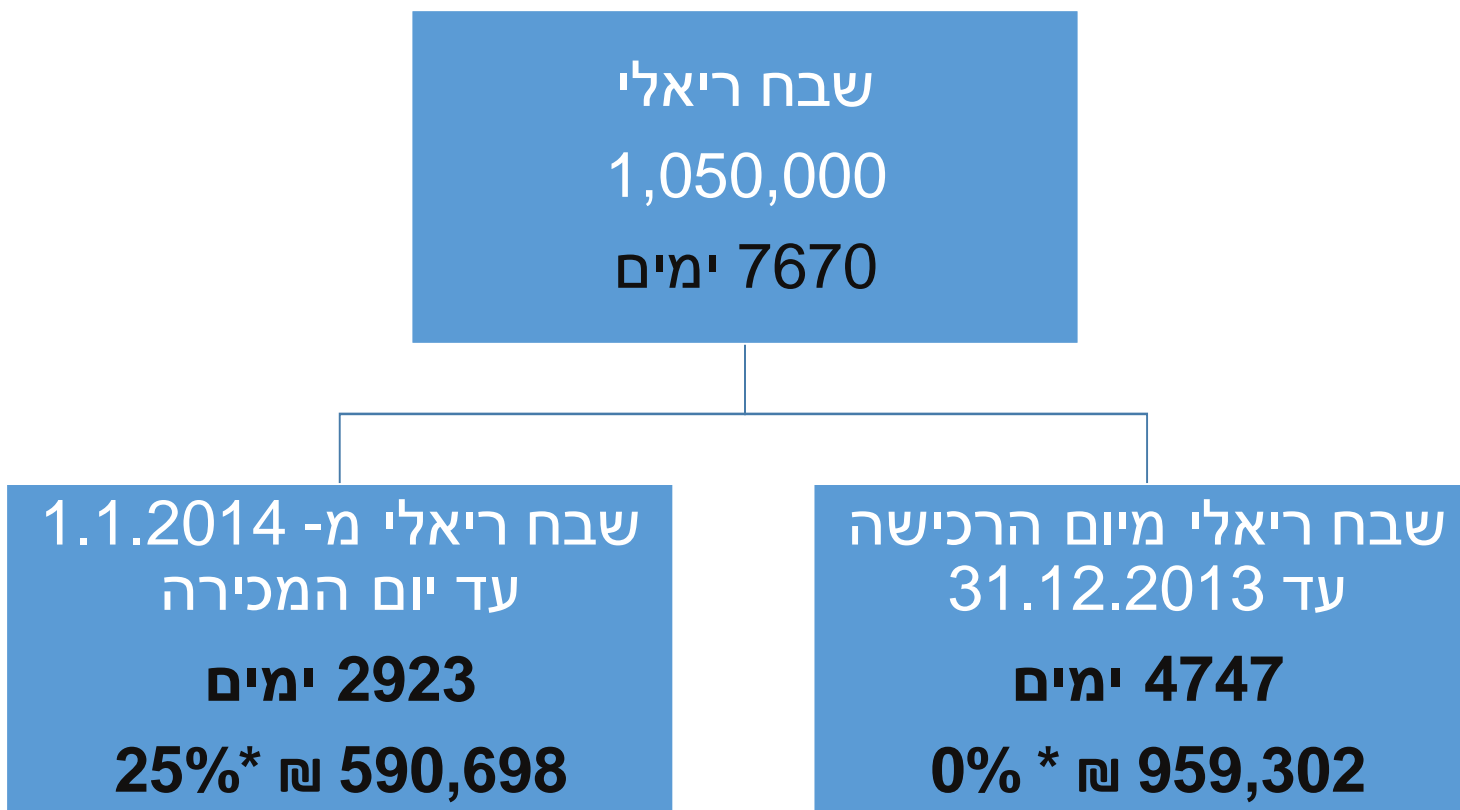


דוגמא מספרית 2 – המשך:

	<u>מכירת אחת מהדירות</u>	
	3,000,000	שווי מכירה
$((1-75\%) * 1,000,000)$	250,000	שווי רכישה
	<u>1,200,000</u>	השבחה
	1,550,000	שבח
	147,674 ₪	סה"כ מס שבח



דוגמא מספרית 2 – המשך:





דוגמא מספרית 3 – עסקת תמ"א 38 עם מס שבח

בבניין שבו 4 דירות בבעלות 4 אנשים שונים נערכת עסקת תמ"א 38/2. הדירות הן בנות 75 מ"ר כל אחת.

בבניין החדש ניתן לבנות 16 דירות בנות 100 מ"ר כל אחת. כל אחת מהבעלים יקבל שתי דירות, ואת 8 הדירות הנותרות יקבל היזם.

- עלות בניה למ"ר – 10,000 ₪;
- שווי דירה עתידית – 3,500,000 ש"ח;
- שווי הרכישה של הדירה – 1,000,000 ₪.
- שווי נוכחי של הדירה ללא זכויות בניה – 2,500,000 ₪.
- יום הרכישה – 1/1/2001.
- יום החתימה על הסכם הקומבינציה – 1/1/2019.
- יום חתימה על הסכם מכירת אחת מהדירות – 1/1/2022.
- שיעור הקומבינציה – 50% (אם בעלי 4 דירות היוו 100% מהבניין, לאחר העסקה הם יהוו 50% מהבניין – 8 דירות מתוך 16).



דוגמא מספרית 3 – המשך:

עסקת תמ"א 38 – חלופת פטור סעיף 149ג1

$(2 * 100 * 10,000)$	2,000,000	שווי מכירה
$(100 * 10,000)$	1,000,000	שווי מכירה פטור
50% מכלל שווי המכירה	1,000,000	שווי מכירה חייב
$(50% * 50% * 1,000,000)$	<u>250,000</u>	שווי רכישה
	750,000	שבח ריאלי
	174,141	סה"כ מס שבח
$(8 * 100 * 10,000)$	8,000,000	שווי מכירה (יזם)
	400,000	מס רכישה (5%)



דוגמא מספרית 3 – המשך:

שבח ריאלי
750,000
6574 ימים

שבח ריאלי מ-1.1.2012
עד יום המכירה
2557 ימים
291,831 ₪* 25%

שבח ריאלי מ-7.11.2001
עד 31.12.2011
3706 ימים
422,802 ₪* 20%

שבח ריאלי מיום הרכישה
עד 7.11.2001
310 ימים
35,367 ₪* 47%



דוגמא מספרית 3 – המשך:

עסקת תמ"א 38 – חלופת פטור פרק חמישי 1 (דירה יחידה)

$(2 * 100 * 10,000)$	2,000,000	שווי מכירה
$(50% * 2,500,000)$	1,250,000	שווי מכירה פטור
37.5% מכלל שווי המכירה	750,000	שווי מכירה חייב
$(37.5% * 50% * 1,000,000)$	<u>187,500</u>	שווי רכישה
	562,500	שבח ריאלי
	130,605	סה"כ מס שבח
$(8 * 100 * 10,000)$	8,000,000	שווי מכירה (יזם)
	400,000	מס רכישה (5%)



דוגמא מספרית 3 – המשך:

שבח ריאלי
562,500
6574 ימים

שבח ריאלי מ-1.1.2012
עד יום המכירה
2557 ימים
218,874 ₪* 25%

שבח ריאלי מ-7.11.2001
עד 31.12.2011
3706 ימים
317,101 ₪* 20%

שבח ריאלי מיום הרכישה
עד 7.11.2001
310 ימים
26,525 ₪* 47%

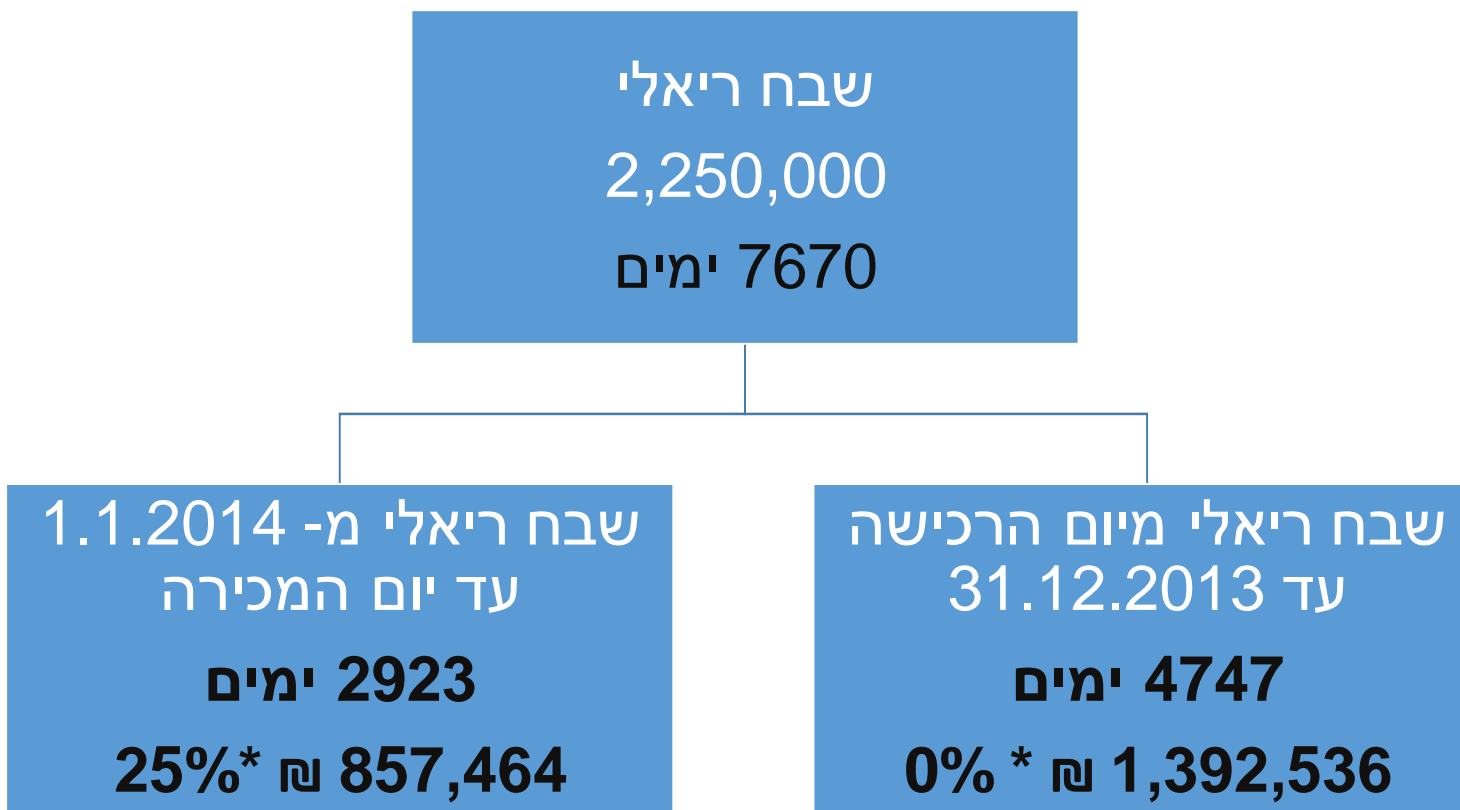


דוגמא מספרית 3 – המשך:

		<u>מכירת אחת מהדירות</u>
	3,500,000	שווי מכירה
$((1-50\%) * 50\% * 1,000,000)$	250,000	שווי רכישה
$(2,000,000 / 2)$	<u>1,000,000</u>	השבחה
	2,250,000	שבח
	214,366 ₪	סה"כ מס שבח



דוגמא מספרית 3 – המשך:





החלטת מיסוי 8293/17 – החלפת דירות

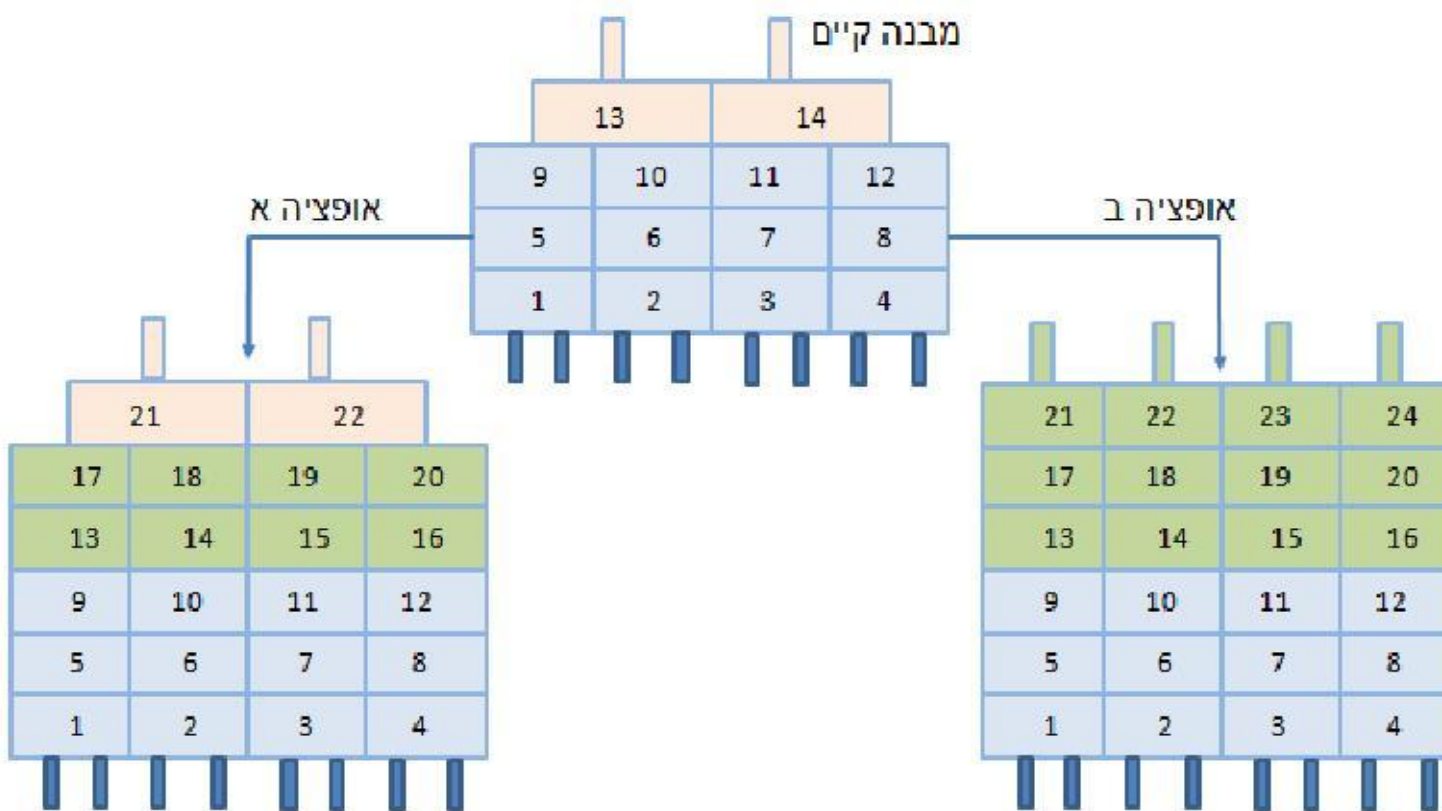
הוראת ביצוע 20/97 ותוספת מס' 1 להוראת הביצוע – רוכש דירה מקבלן בפרוייקט מגורים רשאי להחליף את הדירה בדירה אחרת באותו פרוייקט, והחלפה זו לא תיחשב למכירה ורכישה מחדש. אם שולמה לקבלן תוספת בגין ההחלפה, תוספת זו תיחשב לרכישת זכות חדשה, ויחול בגינה מס רכישה.

בהחלטת המיסוי נקבע שניתן להחיל את הוראת הביצוע גם בעסקאות תמ"א 38, בכפוף לתנאים הבאים:

1. ההסכם להחלפת הדירה ייחתם לכל המאוחר עד לסיום בנייתה של הדירה או בסמוך לאחר מכן;
2. הסכם להחלפת הדירה ידווח למיסוי מקרקעין;
3. החלפת הדירה נעשתה בתום לב, ואין בה משום מכירה חוזרת של דירת התמורה ממנה הפיק הדייר שבח ריאלי כלשהו ועוד.



החלטת מיסוי 5285/13 – שילוב של חיזוק והריסה ובניה





החלטת מיסוי 5285/13 – המשך:

על מנת לבצע לאפשר ניצול זכויות הבניה בעסקת תמ"א 38 חיזוק, יש להרוס את שתי דירות הפנטהאוז. בעלי דירות הפנטהאוז שיהרסו יקבלו במקומן דירות חדשות.

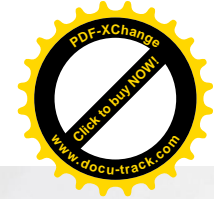
בהחלטה נקבע כך:

1. על הבעלים שמקבלים חיזוק ושיפוץ של הדירות הקיימות יחולו הוראות סעיף 49לג לחוק.
2. לגבי בעלי דירות הפנטהאוז, ככל שיומצא אישור קונסטרוקטור כי הריסת דירותיהם הישנות נדרשת כדי להוציא לפועל את תכנית החיזוק, יחולו הוראות סעיף 49לג1 לחוק על מכירת זכויות בעלי דירות הפנטהאוז וינתן לדיירים אלו פטור בהתאם לתקרות הפטור בסעיף זה.
3. ככל ששטח הדירות החדשות שיקבלו בעלי דירות הפנטהאוז יעלה על שטח הדירות שנהרסו ביותר מ-25 מ"ר, והזכויות הנוספות שנוצלו לא היו בבעלות בעלי דירות הפנטהאוז, תקום חבות במס רכישה בגין רכישת זכות במקרקעין.



נושאי המצגת

- עקרונות כלליים בחישוב מס שבח – שיטת החישוב, שיעורי המס.
- היבטי מיסוי מקרקעין של עסקת קומבינציה – שיטת החישוב, קביעת שווי המכירה (שירותי בניה או שווי המקרקעין).
- היבטי מיסוי מקרקעין של תמ"א 38 חיזוק ותמ"א 38 הריסה ובניה – פטורים ממס שבח, דחיית יום המכירה.



שאלות?

צוות המשרד עומד לשירותכם:

0722-405100

050-9048585

shai@ampeli-tax.co.il

www.ampeli-tax.co.il

מגדל משה אביב, קומה 39

רח' ז'בוטינסקי 7, רמת גן

תודה לכולם!

