

The logo for Ampeli Tax Law Offices features the word "AMPELI" in a bold, dark blue, sans-serif font. The letter "A" is stylized with a horizontal line through its middle. Below the word "AMPELI" is a thin horizontal line, and underneath that, the words "TAX LAW OFFICES" are written in a smaller, dark blue, all-caps, sans-serif font.

# AMPELI

TAX LAW OFFICES

ליצירת קשר:

0722-405100

054-2651516

[meori@ampeli-tax.co.il](mailto:meori@ampeli-tax.co.il)

[www.ampeli-tax.co.il](http://www.ampeli-tax.co.il)

# היזם והמס בהתחדשות עירונית – כנס לשכת עורכי דין

מרצה: עו"ד (רו"ח) מאורי עמפלי  
15 יולי 2021

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

- עסקת תמ"א ופינוי בינוי כעסקאות קומבינציה ייחודיות;
- היבטי מס - עסקאות תמ"א א 38;
- היבטי מס - פינוי – בינוי;
- היבטי מע"מ;
- טבלת השוואה.

**תמ"א 38 ופינוי בינוי –  
עסקאות קומבינציה  
ייחודיות**

# עסקת תמ"א 38 ופינוי בינוי כעסקת קומבינציה

## עסקת תמ"א 38

- **עסקת קומבינציה חלקית** - 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.

## עסקת פינוי בינוי

- **עסקת קומבינציה מלאה** - עסקת חליפין, בה בעל הקרקע מוכר את מלוא זכויותיו בקרקע לקבלן, ובתמורה מקבל נכס.
- היות שנמכרת כל הקרקע, אזי העסקה כוללת למעשה שתי עסקאות כאשר על כל אחת מהן מוטל מס בנפרד.

# 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?

**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 למנהל מקרקעי ישראל, אגרות בנייה וכו'.
- לצורך בחינת סבירות התמורה המוצהרת, יש להשוותה אל מול הערכות שווי של המקרקעין בעסקת "מזומן".

**ע"א 6672/19 יוסף יקותיאלי ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה (יוני 2021):**

- שווי התמורה הריהו שווי שירותי הבניה שצפויים להינתן לבעל המקרקעין - ולא 'הדירות'.
- שווי שירותי הבנייה אינו כולל את מרכיב הרווח היזמי.

# היבטי מס – עסקאות תמ"א 38



# תמ"א 38 – יתרונות וחסרונות

## יתרונות

- הליך תכנוני זריז (יחסית).
- הגדלת היצע הדירות בערי המרכז במהירות.
- פתרון "זול" מבחינה ציבורית לבניינים ישנים שאינם מחוזקים כנגד רעידות אדמה ואינם ממוגנים כנגד איומי טילים וטרור.

## חסרונות

- הרשויות המקומיות מתנגדות (פס"ד עיריית רמת גן, יולי 2021) :
  - בעיות תכנוניות (הגדלת ריכוזי אוכלוסיה ללא תכנון כולל).
  - עומס גדול על תשתיות ישנות ולא מותאמות.
  - פטור מהיטל השבחה שמקטין הכנסות מוניציפליות.
- אין כדאיות כלכלית לביצוע פרויקטים בפריפריה.

# ביטול תמ"א 38 – חודש אוקטובר 2022

- התמ"א צפויה להתבטל בחודש אוקטובר 2022;
- השרה שקד מקדמת חקיקה חדשה. במידה שהליך החקיקה לא יסתיים עד סוף השנה, תמליץ על הארכה של התמ"א הקיימת בשנה נוספת.
- עיקרי החוק המתגבש:
  - הגדלת סמכויות הועדה המקומית לתכנון ובנייה (עירייה) לאשר תוכניות נקודתיות ו/או עירוניות;
  - הגדלת אחוזי הבניה הסחירים מ-350% ל-400% בתמ"א הריסה;
  - ביטול מגבלת גובה למבנה;
  - תוכנית + היתר - מסלול מזורז המקדם במקביל תוכנית והיתר;
  - סנקציית הענקת סמכות מקבילה לוועדה המחוזית;
- רשויות מקומיות יוכלו להגישה למועצה הארצית הצעות אלטרנטיביות לתמ"א 38 לעירן.

# סעיף 49לג לחוק מיסוי מקרקעין – פטור ממס שבח (חיזוק)

## פטור ממס שבח 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 – פטור ממס שבח (חיזוק) - 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 התוכנית;**
- התקנת מעלית;
- עיצוב המבנה ושיפוצו;
- 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 – פטור ממס שבח (חיזוק) - 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 המפרט על פי צו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח-2008.
- תוספת תמורה מצד הקבלן, בין במזומן, בין בשטחי בנייה ובין באמצעות הטבה אחרת שאינה מופיעה בהוראת ביצוע **10/2009**, מקימה חבות במס שבח למוכר הזכויות כמכר של זכות אחרת במקרקעין.
- קיומה של עסקת נטו מול הקבלן.

# סעיף 49לג1 לחוק מיסוי מקרקעין – פטור ממס שבח - 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 49(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;

סכום הפטור בסעיף 49(א)(2) לחוק מיסוי מקרקעין - 2,144,800 ₪ (נכון לשנת 2021).

# סעיף 49לג1 לחוק מיסוי מקרקעין – פטור ממס שבח - הריסה ובניה

(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 - פיצול ליניארי (סעיף 48ב(ב) לחוק מיסוי מקרקעין).

# סעיף 49לג1 לחוק מיסוי מקרקעין – פטור ממס שבח - הריסה ובניה

"(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).

• ראו החלטת מיסוי 2203/18 אשר קבעה כי המגבלה הנ"ל לא תחול כאשר העברה לקרוב הייתה ללא תמורה בפטור של דירת מגורים יחידה (49ב(2) לחוק). כמו כן, נקבע כי מניין תקופת הצינון בת 24 החודשים הנדרשת על פי הוראת החוק, תיבדק ביחס ל-24 החודשים שקדמו ליום חתימת ההסכם עם היזם ולא ביחס ליום המכירה הנדחה לפי סעיף 49לב1 לחוק.

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



# סעיף 49לג1 לחוק מיסוי מקרקעין – פטור ממס שבח - הריסה ובניה

"(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 – פטור ממס שבח - הריסה ובניה

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

- נמכרו זכויות בניה מכוח תמ"א 38/2.
- המוכר הוא בעלים של דירת מגורים מקורית אחת בבניין (על הדירות הנוספות ניתן לקבל הטבות אחרות כגון פיצול ליניארי מוטב).
- הדירה המקורית לא התקבלה מקורב בפטור ממס שבח לפי סעיף 62 לחוק ב-24 החודשים שלפני חתימת הסכם התמ"א.
- 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.
- שטח הדירה החדשה אינו עולה על שטח הדירה המקורית בתוספת 25 מ"ר, או לחלופין שווי הדירה אינו עולה על 2,144,800 ₪ (נכון ל- 2021) / 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).

# פסק דין אייוגה (ו"ע 60313-05-17) – דחיית יום המכירה – המשך:

פסק דינו של יו"ר הועדה כבוד השופט בורנשטיין בוועדת הערר של מחוז מרכז (2019). בפסק הדין נקבע כי מכירת מניות בחברה בעלת זכויות מכוח הסכמי תמ"א מול דיירים, אינה מהווה עסקה במקרקעין, כאשר העסקה נעשתה בטרם התקיימות התנאים המתלים בהסכמי התמ"א - קרי בטרם הגיע יום המכירה בעסקה על פי הוראות סעיף 149ב לחוק.

## משמעויות

1. דחיית מועד יום המכירה במסגרת פרקי התמ"א ופינוי בינוי בחוק הינה דחייה מהותית ולא רק לצרכי חישוב המס ולכן היא מגדירה הן את מועד העסקה והן את תוכנה.
2. עד מועד המכירה כהגדרתו בחוק החברות היזמיות מחזיקות זכויות חוזיות בלבד, ועל כן אינן מהוות איגודי מקרקעין.

יודגש כי על פסק הדין הוגש ערעור לבית המשפט העליון אשר עדיין לא הוכרע

# הוראת ביצוע 5/2013 – דחיית יום המכירה – המשך:

"הוראת ביצוע מס' 5/2013 - הרפורמה במיסוי דירות מגורים

על היחס בין הזכאות לפטור לדירת מגורים יחידה (סעיף 49ב(2) לחוק) לבין עסקאות תמ"א 38/2 ופינוי בינוי -

- גם לאחר חתימת הסכם התמ"א/א/ פינוי בינוי, ובטרם התקיימו התנאים המתלים, מתייחסת הוראת הביצוע לדייר כבעל דירת מגורים ולפיכך, אם ברשותו דירת מגורים נוספת, דירה נוספת זו לא תיחשב כדירה יחידה לצורך הפטור ממס שבח.
- לעומת זאת, כאשר התקיימו התנאים המתלים והגיע "יום המכירה", עמדת מיסוי מקרקעין היא כי דירה זו לא תיחשב עוד בבעלותו של אותו דייר אלא תהא בבחינת "דירה על הנייר" בלבד.
- **כב' השופט בורנשטיין (איוגה):** "העמדה האמורה לעיל יפה אף אם טרם נהרס הבניין לצורך הקמת הבניין החדש תחתיו, והדירה לפיכך עונה לכאורה על הגדרת "דירת מגורים" מבחינת הפונקציות הקיימות בה...אפשר אפילו כי אותה דירה המיועדת להריסה עדיין משמשת את הדייר למגוריו, כך שהיא "דירת מגורים" גם מבחינת השימוש בה בפועל."

# שיעור מס הרכישה בעסקאות 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 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."

על פי רוב, בעסקאות תמ"א, מכיוון שמועד העסקה נדחה למועד התקיימות התנאים המתלים – מס הרכישה יהיה 5%.

# דוגמא מספרית 1 – עסקת תמ"א 38/2 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 הרכישה של הדירה – 1,000,000 ₪;
- יום הרכישה – 1/1/2001;
- יום המכירה בעסקת התמ"א (תחילת הבניה) – 1/1/2019;
- שיעור הקומבינציה – 75% (אם בעלי 4 דירות היוו 100% מהבניין, לאחר העסקה הם יהוו 25% מהבניין – 4 דירות מתוך 16);



# דוגמא מספרית 1 – עסקת תמ"א 38/2 ללא מס שבח - המשך

## עסקת תמ"א 38/2 – השלכות המס:

| הערות                             | השלכות המס    | עסקת תמ"א 38/2            |
|-----------------------------------|---------------|---------------------------|
| (סעיף 149ג לחוק<br>מיסוי מקרקעין) | פטור ממס שבח  | מס השבח של הבעלים         |
| (4 * 100 * 10,000)                | 4,000,000 ש"ח | שווי הרכישה של היזם       |
| 4,000,000 * 5%                    | 200,000 ש"ח   | מס הרכישה של היזם<br>(5%) |

## דוגמא מספרית 2 – עסקת תמ"א 38/2 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 אחד מהבעלים יקבל דירה אחת חדשה, ואת 12 הדירות הנותרות יקבל היזם.

- עלות בניה למ"ר – 10,000 ₪;
- שווי הרכישה של הדירה – 1,000,000 ₪;
- יום הרכישה – 1/1/2001;
- יום המכירה בעסקת התמ"א (תחילת הבניה) – 1/1/2019;
- אינפלציה - 0%;
- שיעור הקומבינציה – 75% (אם בעלי 4 דירות היוו 100% מהבניין, לאחר העסקה הם יהוו 25% מהבניין – 4 דירות מתוך 16);

## דוגמא מספרית 2 – עסקת תמ"א 38/2 עם מס שבח - המשך

| הערות                     | השלכות המס (בש"ח) | עסקת תמ"א 38/2            |
|---------------------------|-------------------|---------------------------|
| (120 * 10,000)            | 1,200,000         | שווי המכירה של בעל דירה   |
| (105 * 10,000)            | 1,050,000         | שווי מכירה (חלק פטור)     |
| 12.5% מכלל שווי המכירה    | 150,000           | שווי מכירה (חלק חייב)     |
| (75% * 12.5% * 1,000,000) | 93,750            | שווי רכישה (של בעל הדירה) |
|                           | 56,250            | שבח ריאלי                 |
| לפי סעיף 48א(ב1) לחוק     | 13,061            | סה"כ מס שבח לכל בעל דירה  |
| (4*120 * 10,000)          | 4,800,000         | שווי מכירה יזם            |
| 5%                        | 240,000           | מס רכישה                  |

# סעיף 49לד לחוק מיסוי מקרקעין – שינויים בהצמדת רכוש משותף

"על אף האמור בסעיף 9, מכירת זכות במקרקעין שהיא רכוש משותף במבנה שלגביו ניתנו זכויות בניה לפי תכנית החיזוק תהא פטורה ממס וממס רכישה, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

- (1) המוכר והרוכש מכרו את הזכות הנמכרת בפטור ממס לפי הוראות סעיף 49לג;
- (2) המכירה נעשתה בסמוך למכירת הזכות הנמכרת;
- (3) לא ניתנה תמורה כספית בעד המכירה;"

הסעיף נועד להקל על מתן פיצוי בעין לבעלים שמתנגדים להסכם התמ"א, וזאת באמצעות מתן פטור ממס על הצמדת רכוש משותף לדירתם.

- דוגמה מתוך הוראת ביצוע **10/2009** - דייר בקומת הקרקע המסרב להסכים ליישום התמ"א מהטעם שתוספת המעלית אינה מטיבה עימו, או מהטעם שהחיזוק ייפגע לו באיכות החיים בשל פגיעה באחד מכיווני האוויר הקיימים לו בדירתו בטרם יישום התמ"א, מקבל הצמדה של חלק מהגינה המשותפת לכל הדיירים. כך חלק מהרכוש המשותף (הוא הגינה) יוצמד לדירתו. פעולה זו תהא פטורה ממס שבח ומס רכישה בידי הדיירים.

# החלטת מיסוי 8293/17 – החלפת דירות בעסקאות תמ"א 38/2

לפי הוראת ביצוע 20/97 ותוספת מס' 1 להוראת הביצוע – רוכש דירה מקבלן בפרויקט מגורים רשאי להחליף את הדירה בדירה אחרת באותו פרויקט, 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 8293/17 נקבע שניתן להחיל את הוראת הביצוע גם בעסקאות תמ"א 38, בין היתר בכפוף לתנאים הבאים:

1. ההסכם להחלפת הדירה ייחתם 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.
4. מקום בו יהיה הפרש שווי בין דירת התמורה שהוקצתה לדייר על פי ההסכם המקורי לבין הדירה החדשה, ימוסה הפרש שווי זה כעסקה נפרדת שיום מכירתה הוא יום חתימת הסכם המשנה.

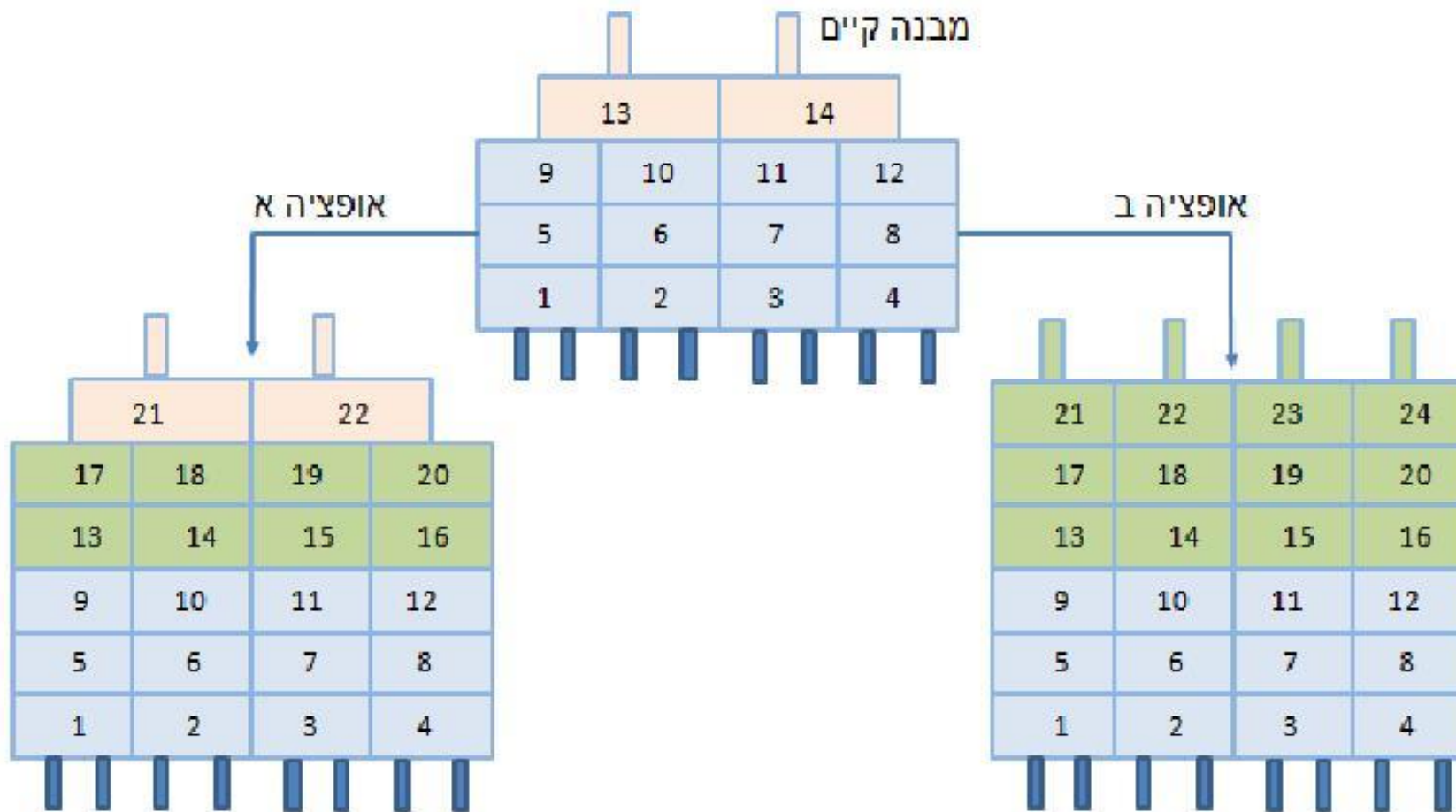
# החלטת מיסוי 5285/13 – שילוב של חיזוק והריסה ובנייה

על מנת 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 בין היתר כי:

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 ויינתן 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 לבעלי דירות הפנטהאוז.

# החלטת מיסוי 5285/13 – שילוב של חיזוק והריסה ובנייה - המשך



## החזקה משותפת בדירת תמ"א

- נכס המוחזק על ידי מספר בעלים קרובי משפחה, אשר אינם מהווים תא משפחתי אחד – ניצול הפטור באופן עצמאי עבור כל בעלים (החלטת מיסוי 6644/12 לעניין פינוי בינוי)
- מכירה חלקית של זכויות הבניה הנוספת על ידי הבעלים באופן שיאפשר להם להגדיל את דירת התמורה כנגד תשלום במזומן, ללא מס רכישה (קניה של שירותי בניה מהיזם, ללא קרקע).

יודגש כי עמדתנו כאמור אינה תואמת בהכרח את גישת מיסוי מקרקעין במשרדים השונים.



# היבטי מס: פינוי - בינוי

# הכרזה על מתחם פינוי בינוי – חוק ההתחדשות העירונית

חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016 –

סעיף 1 – מטרה:

"חוק זה מטרתו לקדם פעילות להתחדשות עירונית ולעודדה, להגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית ולהאיץ את ביצועם לשם הגדלת היצע הדיור במרקם העירוני הבנוי, בשים לב לחשיבות שימור השטחים הפתוחים, ייעול השימוש בקרקע, חיזוק העירוניות, שיפור פני העיר ושיפור איכות החיים של התושבים לרבות מתן מענה הולם לצורכי האוכלוסייה המתגוררת במתחמים המיועדים להתחדשות עירונית, והכול, בין השאר, באמצעות הקמת רשות ממשלתית להתחדשות עירונית שתפעל בהתאם להוראות חוק זה".

# הכרזה על מתחם פינוי בינוי – חוק ההתחדשות העירונית

## חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016 –

### חלק ה' -

#### מסלול רשויות מקומיות – סעיף 14 לחוק

הרשויות פונות מיוזמתן לוועדה בין משרדית על מנת שתמליץ לממשלה להכריז על מתחם פינוי-בינוי. במקביל נעשית עבודה עם חברת ניהול המהווה את הזרוע המבצעת של העיריה אל מול הדיירים.

#### מסלול מיסוי יזמים פרטיים – סעיף 15 לחוק

היזם פונה עצמאית לוועדה הבין משרדית ומבקש להכריז על האזור כמתחם פינוי בינוי לאחר שאסף חתימות מבעלי הדירות על הסכמי פינוי בינוי ביחס לזכויותיהם בקרקע. נדרשת הסכמת הרשות ולאחר מכן אישור הממשלה.

# סעיף 49כב(א)(1) לחוק מיסוי מקרקעין – פטור ממס שבח פינוי בינוי

"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";"

## תנאי הפטור:

1. תמורה המורכבת מזכות ביחידה חלופית (חובה) ותמורה כספית (אופציונאלי).
2. התמורה הפטורה מוגבלת **בתקרת שווי**.
3. הפטור חל על דירה אחת בבניין, לפי חלקו של הדייר בדירה המקורית אלא אם מדובר באיזור מוטב (סעיף 49כב(ב) לחוק).

# סעיף 49כב(א)(1) לחוק מיסוי מקרקעין – פטור ממס שבח פינוי בינוי

”תקרת השווי” - אחד מאלה, לפי הגבוה:

(1) 150% משווי יחידת המגורים הנמכרת, בניכוי שוויין של זכויות לבניה תוספת ביחידת המגורים הנמכרת, כמשמעותן בסעיף 49א(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.”

# סעיף 49כב לחוק מיסוי מקרקעין – תקרת השווי - המשך

- על פי רוב תקרת השווי שיעשה בה שימוש היא האפשרות השנייה - שווי של דירת 120 מ"ר חדשה במתחם.
- במקרים של דירות דיירים גדולות יעשה שימוש, פעמים רבות, דווקא באפשרות השלישית – דירה חדשה במתחם בשווי 150% ביחס לדירה המקורית.
- יש לשים לב שבחישוב שווי הדירה המקורית לוקחים בחשבון רק את הבנוי ולא זכויות בלתי מנוצלות.
- התקרה חלה על צירוף כלל התמורות שמקבל הדייר.

**לדוגמא -** אם שווייה של דירת מגורים 120 מ"ר חדשה במתחם, הוא 3 מיליון ₪ ודירתו הישנה של הדייר הינה 80 מ"ר ושווה 2 מיליון ₪, והיזם ישלם לו עוד 1 מיליון ₪ במזומן – **כלל התמורה פטורה**. אך, אם אותו פיצוי כספי במזומן יהיה גדול מ- 1 מיליון ₪, החלק בצירוף התמורות העולה על 3 מיליון ₪ לא יכנס בגדר הפטור.

# תקרת השווי – דוגמה מספרית

| שווי למ"ר      | גודל (ללא זכויות בניה נוספות) - ש"ח | שווי (ללא זכויות בניה נוספות) - מ"ר |                                |
|----------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|
| <b>דוגמא א</b> |                                     |                                     |                                |
| 12,000         | 600,000                             | 50                                  | דירת הדייר                     |
| 18,000         | 900,000                             | 50                                  | חלופה א - דירה חדשה 150% שווי  |
| 18,000         | 2,160,000                           | 120                                 | חלופה ב- דירה חדשה 120 מ"ר     |
| 18,000         | 1,350,000                           | 75                                  | חלופה ג' - דירה חדשה 150% גודל |
| <b>דוגמא ב</b> |                                     |                                     |                                |
| 12,000         | 1,200,000                           | 100                                 | דירת הדייר                     |
| 18,000         | 1,800,000                           | 100                                 | חלופה א - דירה חדשה 150% שווי  |
| 18,000         | 2,160,000                           | 120                                 | חלופה ב- דירה חדשה 120 מ"ר     |
| 18,000         | 2,700,000                           | 150                                 | חלופה ג' - דירה חדשה 150% גודל |

## סעיף 49כב(א)(2) לחוק מיסוי מקרקעין – החלק החייב

"על אף האמור בפסקה (1), עלה שוויה של הזכות ביחידת המגורים החלופית על תקרת השווי (בפרק זה - הפרש השווי), יחולו הוראות אלה:

(א) יראו את המוכר כמוכר זכות ביחידת מגורים ששוויה כתקרת השווי (בפרק זה - הזכות הנמכרת הפטורה), וזכות נוספת ביחידת מגורים ששוויה כהפרש השווי (בפרק זה - הזכות הנמכרת החייבת);

(ב) יראו את המוכר כרוכש זכות בדירת המגורים החלופית ששוויה כתקרת השווי (בפרק זה - הזכות החלופית הבסיסית), וזכות נוספת ששוויה כהפרש השווי (בפרק זה - הזכות החלופית הנוספת);

(ג) מכירת הזכות הנמכרת הפטורה, פטורה ממס."

קרי, ביחס לחלק החייב הוא ימוסה בנפרד הן בעסקת המכירה והן בעסקת הרכישה.



# החלק החייב – דוגמה מספרית

| יחידת מגורים חלופית                          |  | יחידת מגורים קיימת |   |
|--|--|--------------------|---|
| 1.1.2021                                     | מועד רכישה (מועד עסקת פינוי<br>(בינוי) | 1.1.1990           | מועד רכישה  |
| 2,100,000                                    | שווי רכישה                             | 250,000            | שווי רכישה  |
|  |  | 1,400,000          | תקרת שווי   |
| <b>מכירה במסגרת עסקת הפינוי בינוי</b>        |  |                    |   |
| תקרת השווי                                   | 1,400,000                              | שווי מכירה         | הזכות הנמכרת הפטורה   |
| 2,100,000-1,400,000                          | 700,000                                | שווי מכירה         | הזכות הנמכרת החייבת   |
| $250,000 * 700,000 / 2,100,000$              | 83,333                                 | שווי הרכישה        |   |
|  | 1.1.1990                               | מועד הרכישה        |   |
| <b>מכירה עתידית של יחידת המגורים החלופית</b> |  |                    |   |
| 250,000-83,333                               | 166,667                                | שווי רכישה         | הזכות החלופית הבסיסית   |
|  | 1.1.1990                               | מועד רכישה         |   |
| שווי המכירה של הזכות הנמכרת<br>החייבת        | 700,000                                | שווי רכישה         | הזכות החלופית הנוספת<br>(חבות במס רכישה במועד עסקת<br>פינוי הבינוי) |
|  | 1.1.2021                               | מועד רכישה         |   |

# הטבות מיוחדות לאוכלוסייה המבוגרת

סעיף 49יט לחוק מיסוי מקרקעין:  
"קשיש" - כל אחד מאלה:

(1) מי שבמועד שבו נחתם הסכם מכירה ראשון כאמור בסעיף 49כ על ידי אחד מבעלי הדירות בבית המשותף **מלאו לו 70 שנים** והתגורר ביחידת המגורים הנמכרת בתקופה של שנתיים רצופות לפחות בסמוך לפני אותו המועד וכן התגורר דרך קבע באותה יחידה במועד החתימה על ההסכם עמו;

(2) בן זוגו של מי שמתקיים בו האמור בפסקה (1), למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד;"

## קשיים:

- נכנס לתוקף בחודש אוקטובר 2018 במסגרת תיקון עקיף 94 שמקורו בתיקון 6 לחוק הפינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו – 2006 -  
"עסקת פינוי ובינוי ראשונה" – עסקת פינוי ובינוי שנחתמה על ידי אחד מבעלי הדירות בבית משותף, שלא קדמה לה עסקת פינוי ובינוי בין אותו יזם ובין בעל דירה אחר באותו בית משותף";

# הטבות מיוחדות לאוכלוסייה המבוגרת

- קשיש (מעל גיל 70 המתגורר בדירה הנמכרת לפחות שנתיים) זכאי לקבל במסגרת עסקת הפינוי בינוי בפטור שתי דירות חדשות בפרויקט כנגד דירה אחת שמכר (סעיף 49כב(א2) לחוק)
- קשיש העובר להתגורר בדירור מוגן זכאי לקבל את מלוא התמורה בגין עסקת הפינוי בינוי במזומן (חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו – 2006).
- קשיש זכאי למכור את זכויותיו בדירת המגורים החדשה שיקבל במסגרת עסקת הפינוי בינוי בפטור ממס שבח – במידה ורכש דירה חליפית לעצמו או יחידת דירור בבית אבות ששוויה לפחות 75% משווי הדירה הנמכרת (סעיף 49כב1 לחוק).
- אם הדירה תימכר ליזם הפרויקט, יהיה האחרון זכאי גם לפטור ממס רכישה בגין העסקה (סעיף 49כב2 לחוק).
- חוזר מיסוי מקרקעין 2021 – 1 - הטבות מס לדייר קשיש במתחם פינוי בינוי  
[https://www.gov.il/he/departments/policies/090221\\_realestatetaxationinst](https://www.gov.il/he/departments/policies/090221_realestatetaxationinst)

## סעיף 49כ ל חוק מיסוי מקרקעין – דחיית יום המכירה

"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."

יש למסור את ההודעה על דחיית יום המכירה תוך 30 ימים מיום חתימת הסכם הפינוי בינוי. ביום המכירה יש לערוך דיווח רגיל באופן מקוון.

## הוראות פטור נוספות

- פטור ממס רכישה - "49כד. על אף הוראות סעיף 9 במכירת יחידת מגורים כאמור בסעיף 49כב, פטור המוכר ממס רכישה ברכישת יחידת המגורים החלופית".
- שווי הרכישה של היזם - "49כה. 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. על פי רוב, בעסקאות פינוי בינוי, מכיוון שמועד העסקה נדחה למועד התקיימות התנאים המתלים – מס הרכישה יהיה 5%.
- פטור נוסף - "49כו. מוכר זכאי לפטור האמור 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".

# סעיף 49כז לחוק מיסוי מקרקעין – מכירה של זכות אחרת

- "האמור בסעיפים 49כב עד 49כו למעט בסעיפים 49כב(א2), 49כב1 ו-49כב2, יחול, בשינויים המחויבים, גם לגבי מכירה ליזם של יחידה אחרת במתחם שאינה מהווה מלאי עסקי בידי המוכר,
- ואולם הפטור לפי סעיף 49כב לא יחול על תמורה כספית נוספת, אם ניתנה,
- ובמכירת 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."

# סעיף 49יט(ב) לחוק מיסוי מקרקעין – תחולת הוראות הפטור

י"ב) לענין פרק זה -

(1) יראו מוכר ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18

שנים - כמוכר אחד;

(2) יראו מכירה ליזם של זכות דיירות מוגנת ביחידת מגורים לפי חוק הגנת הדייר

כמכירת זכות במקרקעין, ויחולו עליה לענין זה הוראות חוק זה החלות על מכירת זכות

במקרקעין בלבד.

(3) יראו תמורה המשתלמת למחזיק ביחידה שאינה מלאי עסקי כתמורה בשל מכירת

זכות במקרקעין, ויחולו עליה הוראות חוק זה החלות על מכירת זכות במקרקעין בלבד.

- סעיפים (2) ו-(3) מרחיבים את תחולת הפטור גם למי שאינו בעלים של המקרקעין הנמכרים במסגרת העסקה, אלא בעלי זכות החזקה ייחודיות כגון דיירים מוגנים או פולשים.

# החלטת מיסוי 6644/12 – סוגיות שונות בעסקאות פינוי בינוי

- מכירה של יחידת דיור בנוסף ליחידה חלופית (משרד/חנות) באותה עסקת פינוי בינוי – מאפשרת פטור לדייר בגין כל אחת מהמכירות.
- במקרה בו חיים ביחידת דיור מספר תאים משפחתיים שאינם בעלים, אלא "פולשים" – ניתן יהיה לקבל פטור עצמאי לכל אחד מהתאים המשפחתיים הנפרדים (קרי, כל אחד מהם יהא זכאי ליחידה חדשה חליפית במסגרת עסקת פינוי הבינוי בפטור ממס). זאת כל עוד הם חיו ביחידת הדיור הנמכרת **24 חודשים לפחות** קודם למועד החתימה על עסקת הפינוי בינוי.
- דייר המקבל שתי יחידות דיור חדשות במסגרת עסקת פינוי בינוי יהיה זכאי בכל מקרה לפטור ממס שבח בגובה תקרת השווי, על אף שיידרש לשלם מס רכישה מלא בגין הדירה החדשה הנוספת שקיבל בעסקה.
- יזם רשאי לתת לדייר דירת מגורים חדשה מחוץ למתחם פינוי בינוי, כאשר אותה יחידה הינה בבעלות היזם, ויחולו על עסקה זו הוראת הפטור. יודגש כי האמור אינו חל כאשר מדובר בעסקה משולשת בין דייר, מוכר צד ג' והיזם.



# החלטת מיסוי 3637/15 - מכירת חלק ממתחם פינוי בינוי מיזם ליזם

במכירה של זכויות היזם מכוח הסכמי פינוי בינוי, לגביהן טרם הגיע יום המכירה לפי הוראות סעיף 49כ לחוק יחולו ההוראות הבאות:

1. **סיווג הסכם הפינוי בינוי כ"הסכם אופציה"** - ביום המכירה, בהתאם לסעיף 49כ לחוק, יושלם מיסוין של מכירת מלוא הזכויות במגרשים הנמכרים, וזאת בדומה למימוש אופציה.

2. מכירת זכויותיו של היזם בחלק מהמתחם הינה עסקה החייבת במס הכנסה או במס שבח וכן במס רכישה, על אף שטרם הגיע יום המכירה לפי סעיף 49כ לחוק בעסקה. שווי העסקה יקבע לפי גובה התמורה בעסקה בין היזמים.

יודגש כי רשויות המס מחילות את הוראות החלטת המיסוי אך ורק בתנאים הספציפיים הקבועים בעובדות החלטת המיסוי. בין היתר, הוראה בהסכם בין היזם לדיירים כי עומדת לו האפשרות שלא לממש את ההסכם במידה ולא יתקיימו מלוא התנאים המתלים הקבועים בו במועדם.

• בסתירה לכאורה לפסק הדין בעניין **אייזווגה**.

# החלטת מיסוי 1239/18 - המועד הקובע לבחינת זכאות הדייר לפטור ממס בפינוי בינוי

- במתחם בו מקודם פרויקט פינוי בינוי, מחזיקים אם ובן בשתי דירות מגורים, כל אחד בנפרד.

נקבע -

- יום המכירה נדחה על פי סעיף 49כ לעניין חישוב השבח והמס בלבד, ולא לעניין זכאות הדייר לפטור ממס. לאור זאת, הזכאות לפטור מכוח סעיף 49כב של אותו דייר מקורי, **תבחן ליום חתימת הדייר על הסכם פינוי ובינוי מול היזם.**

- הזכאי לפטור ממס בהגיע יום המכירה לפי סעיף 49כ הוא הדייר המקורי. דהיינו, **מי שהיה בעל הזכות ביום החתימה על הסכם פינוי בינוי על ידי היזם.**

# היבטי מע"מ

# מע"מ בעסקאות התחדשות עירונית – כללי

סעיף 1 לחוק מע"מ:

"עסקה" - כל אחת מאלה:

- (1) מכירת נכס או מתן שירות בידי עוסק במהלך עסקו, לרבות מכירת ציוד;
- (2) .....
- (3) עסקת אקראי.

"עסקת אקראי" -

- (1) ...
- (2) מכירת מקרקעין לעוסק בידי אדם שאין עיסוקו במכירת מקרקעין"

# מע"מ בעסקאות התחדשות עירונית – עסקה במקרקעין

לצרכי חוק מע"מ, עסקאות התחדשות עירונית הן עסקאות חליפין (קומבינציה), המורכבות משתי עסקאות – מכירת מקרקעין מהבעלים ליזם (עסקת אקראי) ומכירת שירותי בניה מהיזם לבעלים.

**עסקת המקרקעין - תקנה 6 לתקנות מס ערך מוסף, התשל"ו – 1976:**

**"(א) במכירת מקרקעין שהיא עסקת אקראי בידי מי שאינו עוסק, מלכ"ר או מוסד כספי, יהיה הקונה חייב בתשלום המס.**

**(ב) החייב בתשלום המס לפי תקנת משנה (א) –**

**(1) אם הוא עוסק, יוציא במקום המוכר חשבונית ערוכה על שמו הוא, וידווח על המכירה בדו"ח שעליו להגיש לפי תקנה 23 בשל עסקאותיו;"**

## מע"מ בעסקאות תמ"א – שתי עסקאות

סעיף 31ב לחוק מע"מ – מע"מ בשיעור אפס בעסקאות תמ"א 38:

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

- מע"מ בשיעור אפס פירושו אי תשלום מס עסקאות ובמקביל ניכוי של מס תשומות (סעיף 30(ב) לחוק מע"מ).
- כל עוד יש זכאות לפטור ממס שבח על מכירת זכויות הבניה מכוח סעיפים 49לג ו-49לג1 לחוק מיסוי מקרקעין, יחול מע"מ בשיעור אפס על מתן שירותי הבניה.
- לפי עמדת רשויות מע"מ, כאשר במסגרת עסקת תמ"א 38 היזם משלם עבור שירותים הניתנים לבעלים (שכ"ט עו"ד, שכ"ט מפקח), המע"מ בגין שירותים אלו לא יותר בניכוי, כי מקבל השירות אינו היזם אלא הבעלים.

## מע"מ בעסקאות פינוי בינוי – שתי עסקאות

בדומה להוראות החוק לעניין עסקאות תמ"א, סעיף 31א לחוק מע"מ קובע מע"מ בשיעור אפס גם בעסקאות פינוי בינוי:

"(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 כמחירם שאינו עולה על תקרת השווי, בשיעור אפס."

מכיוון שעסקת פינוי בינוי כוללת שתי עסקאות במקרקעין – כולל חוק מע"מ הוראה נוספת הקובעת מע"מ בשיעור אפס גם במכירת דירת המגורים החדשה מהדייר הקשיש ליזם:

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

## מע"מ בעסקאות התחדשות עירונית – מועד החיוב במס

סעיף 28 לחוק מע"מ:

"(א) בעסקת מקרקעין חל החיוב במס עם העמדת המקרקעין לרשות הקונה או לשימוש, או עם רישום המקרקעין על שמו של הקונה בפנקס המתנהל על פי דין, לפי המוקדם.

(ב) בעבודות בניה חל החיוב במס עם השלמת העבודה או העמדת המקרקעין שבהם נעשתה העבודה לרשות הקונה או לשימוש, לפי המוקדם; הועמד חלק מהמקרקעין לרשות הקונה, חל החיוב לגבי אותו חלק מאותה שעה."

סעיף 29(1) לחוק מע"מ:

"בעסקה שסעיף 28 חל עליה ובסוג עסקאות אחרות שקבע שר האוצר - אם שילמו סכומים כל שהם על חשבון התמורה לפני מועד החיוב על פי פרק זה, יחול החיוב לגבי כל סכום ששולם כאמור, בעת תשלומו;"

הכלל - פס"ד ניכ"ן (ע"א 108/82) – מועד החיוב במע"מ הוא מועד העמדת המקרקעין לרשות היזם. וזאת, גם בעסקת המקרקעין וגם בעסקת השירותים.



## מע"מ בעסקאות התחדשות עירונית – מועד החיוב במס – המשך:

סעיף 29(א1) לחוק מע"מ:

**"בשירות שניתן בעסקה שמחירה מושפע מיחסים מיוחדים בין הצדדים, או שלא נקבע לה מחיר או שתמורתה כולה או מקצתה איננה בכסף, וכן בשירות שניתן על ידי עוסק שמחזור העסקאות שלו עולה על 15 מיליון שקלים חדשים בשנה וחלה עליו החובה לנהל פנקסי חשבונות לפי תוספת י"א להוראות מס הכנסה (ניהול פנקסי חשבונות), התשל"ג-1973, יחול החיוב במס עם נתינת השירות; ניתן השירות כאמור חלקים חלקים, יחול החיוב על כל חלק שניתן, ובשירות שנתינתו מתמשכת ושלא ניתן להפריד בין חלקיו - יחול החיוב לגבי כל סכום ששולם על חשבון התמורה, בעת תשלומו או עם גמר מתן השירות, לפי המוקדם; שר האוצר רשאי, בצו, באישור ועדת הכספים של הכנסת, להעלות את הסכום האמור בפסקה זו."**

## מע"מ בעסקאות תמ"א – מחיר העסקה:

סעיף 10 לחוק מע"מ:

**"עסקה שמחירה מושפע מיחסים מיוחדים בין הצדדים, או שלא נקבע לה מחיר, או שתמורתה כולה או מקצתה איננה בכסף, היא מחירה המחיר שהיה משתלם בעדה בתנאים רגילים; לא ניתן לקבוע את המחיר בדרך זו, היא מחירה עלות הנכס או השירות בתוספת הריווח המקובל באותו ענף."**

הכלל: פס"ד ניכנ (ע"א 108/82) – המחיר בעסקת שירותי הבניה ייקבע לפי שווי השוק של המקרקעין.

# טבלת השוואה תמ"א 38/פינוי בינוי

## טבלת השוואה תמ"א 38 - פינוי בינוי

| תמ"א 38/2  | תמ"א 38/1   | פינוי בינוי               |  |
|--|---|---------------------------|--|
| <p><b>קומבינציה חלקית</b></p> <p>הדיירים מוכרים חלק מזכויות הבניה תמורת שירותי בנייה</p> | <p><b>קומבינציה מלאה</b></p> <p>הדיירים מוכרים ליזם את דירותיהם ורוכשים מהיזם דירות חדשות. על פי רוב בעסקאות מסוג זה, היזם לוקח על עצמו את כל חבויות המס בעסקה.</p> | <p><b>סיווג העסקה</b></p> |  |

## טבלת השוואה תמ"א 38 - פינוי בינוי

| תמ"א 38/2  | תמ"א 38/1  | פינוי בינוי  |                             |
|--|--|--|-----------------------------|
| <p>תמורה פטורה - שתי אפשרויות (1ג49):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- תוספת של 25 מ"ר לגודל הדירה המקורית (לפי מדידה)</li> <li>- תמורה עד גובה תקרת הפטור לפי סעיף 49' לחוק (לא רלוונטי בדר"כ)</li> </ul> <p>+ הוצאות נלוות לדייר (הובלה, מעצב, שכ"ד, היטל השבחה וכו')</p> <p>תמורה שלא ניתנה בהתאם לפטור – מכר של זכות אחרת (מחויבת במס).</p> <p>[חל על דירה אחת בבניין, אלא אם אזור מוטב]</p> | <p>תמורה פטורה (1ג49):</p> <p>תנאים לפטור:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- תמורה בשירותי בניה</li> <li>- הבניין חוזק.</li> </ul> <p>תמורה שלא ניתנה בשירותי בניה – מכר של זכות אחרת (מחויבת במס).</p> | <p>תקרת הפטור - שלוש אפשרויות (49 כב):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- דירת 120 מ"ר ממוצעת בפרויקט.</li> <li>- דירה בגודל של 150% מהדירה המקורית הנמכרת (עד תקרה של 200 מ"ר).</li> <li>- דירה בשווי של 150% מהדירה המקורית הנמכרת.</li> </ul> <p>+ הוצאות נלוות לדייר (הובלה, מעצב, שכ"ד, היטל השבחה וכו')</p> <p>[חל על דירה אחת בבניין, אלא אם אזור מוטב]</p> | <p><b>הפטור ממס שבח</b></p> |

## טבלת השוואה תמ"א 38 - פינוי בינוי

| תמ"א 38/2   | תמ"א 38/1 | פינוי בינוי   |                              |
|---|-----------|---|------------------------------|
| <p>- באזור מוטב ניתן לקבל שתי דירות מגורים במקום דירה אחת – כל עוד תנאי הפטור מתקיימים.</p> | <p>-</p>  | <p>- במסגרת תקרת הפטור - ניתן לקבל דירה אחת ואת שאר התמורה במזומן.</p> <p>- פטור ממס לקשיש (מעל גיל 70) המקבל <b>שתי</b> דירות מגורים במתחם פינוי בינוי בעבור דירתו. כמו כן הקשיש יוכל למכור את זכויותיו העתידיות בדירות התמורה לצדדים שלישיים בפטור ממס שבח ובמידה ומכירת הזכויות כאמור תעשה ליזם הפרויקט – הפטור יהיה <b>כפול</b>, גם לקשיש המוכר ממס שבח וגם ליזם הרוכש ממס רכישה.</p> | <p><b>הטבות ייחודיות</b></p> |

## טבלת השוואה תמ"א 38 - פינוי בינוי

| תמ"א 38/2 | תמ"א 38/1 | פינוי בינוי  |                                |
|-----------|-----------|--|--------------------------------|
|           |           | 5% (שכן משולם כשיש היתר לבניה למגורים).  | <b>חיוב היזם<br/>במס רכישה</b> |
|           |           | מחושב לפי כלל התמורות שניתנו לדיירים / שווי זכויות הבניה שקיבל היזם. על פי רוב, היזמים מבקשים לבחור בשיטת כלל התמורות ואילו מיסוי מקרקעין מעדיף את חישוב שווי הזכויות. |                                |
|           |           | במועד החתימות שולחים הודעה למיסוי מקרקעין (סעיף 49כא).   | <b>דיווח</b>                   |
|           |           | דיווח ותשלום מס – דיווח תוך 30 ימים ממועד התקיימות התנאים המתלים בהסכם (בדר"כ במועד קבלת היתר).  |                                |

## טבלת השוואה תמ"א 38 - פינוי בינוי

| תמ"א 38/2 | תמ"א 38/1 | פינוי בינוי  |                        |
|-----------|-----------|--|------------------------|
|           |           | על עלויות הבניה הניתנות לדיירים – עד לתקרת הפטור של מס שבח. מעל תקרת הפטור יש חיוב גם במע"מ שירותי בניה. מכיוון שזה מע"מ 0 ולא פטור ממע"מ, <u>ניתן לקזז מס תשומות.</u> | דיירים - מע"מ בשיעור 0 |
|           |           | על רכישת זכויות הבניה מבעלי הקרקע (חשבונית עצמית). מחושב בדר"כ לפי שווי העסקה כפי שנקבע במיסוי מקרקעין.  | יזם - חיוב במע"מ       |



## טבלת השוואה תמ"א 38 - פינוי בינוי

| תמ"א 38/2   | תמ"א 38/1 | פינוי בינוי |         |
|---|-----------|-------------|---------|
| על ההכנסה ממכירת דירות היזם משלם מס הכנסה במסגרת טופס 50. מקובל להוציא אישור לפרויקט (אלא אם יש ליזם אישור שנתי מתחדש). |           |             | טופס 50 |

# AMPELI

TAX LAW OFFICES

**תודה לכולם!**

## שאלות?

**צוות המשרד עומד לשירותכם:**

0722-405100

054-2651516

[meori@ampeli-tax.co.il](mailto:meori@ampeli-tax.co.il)

[www.ampeli-tax.co.il](http://www.ampeli-tax.co.il)

מגדל ספיר, קומה 17

רח' תובל 40, רמת גן