

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)

# היבטי מס שבח מס רכישה ומע"מ בעסקאות פינוי בינוי

## מרכז הנדל"ן

עו"ד (רו"ח) מאורי עמפלי  
22 בדצמבר 2020

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 – היבטי מס פינוי בינוי

- מושגי יסוד;
- היבטי מיסוי מקרקעין;
- היבטי מע"מ;
- טבלת השוואה בין עסקות פינוי – בינוי לעסקאות תמ"א 38.

# מושגי יסוד בחוק מיסוי מקרקעין

## החבות במס שבח

סעיף 6 לחוק מיסוי מקרקעין משית מס על השבח במכירת זכות במקרקעין:  
"6. (א) מס שבח מקרקעין (להלן - המס) יוטל על השבח במכירת זכות במקרקעין.  
(ב) השבח הוא הסכום שבו עולה שווי המכירה על יתרת שווי הרכישה כמשמעותה בסעיף 47."

"מקרקעין" - קרקע בישראל לרבות בתים, בנינים ודברים אחרים המחוברים לקרקע חיבור של קבע;"  
"זכות במקרקעין": בעלות, או חכירה לתקופה העולה על עשרים וחמש שנים, בין שבדין ובין שביושר, לרבות הרשאה להשתמש במקרקעין, שניתן לראות בה מבחינת תכנה בעלות או חכירה לתקופה כאמור; ...

סעיף 7 לחוק - הטלת המס על פעולות באיגוד מקרקעין:  
"7. המס יוטל על פעולה באיגוד מקרקעין".  
"איגוד מקרקעין" - איגוד שכל נכסיו, במישרין או בעקיפין, הם זכויות במקרקעין.

# החבות במס רכישה

סעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין משית מס רכישה על רוכש זכות במקרקעין:

"9.(א) במכירת זכות במקרקעין יהא הרוכש חייב במס רכישת מקרקעין (להלן – מס רכישה); מס הרכישה יהיה בשיעור משווי המכירה או בסכום קבוע..."

החבות: סעיף 9(א) סיפא - מס הרכישה מוטל על מלוא שווי המכירה:

"שווי" של זכות פלונית" - הסכום שיש לצפות לו ממכירת אותה זכות על ידי מוכר מרצון לקונה מרצון, ובלבד שבמכירות -

- (1) שנעשו בכתב ושבהן שוכנע המנהל כי התמורה בעד הזכות במקרקעין או בעד זכות באיגוד נקבעה בתום לב ובלי שהושפעה מקיום יחסים מיוחדים בין המוכר לקונה, בין במישרין ובין בעקיפין - התמורה כאמור;
- (2) שלגביהן נקבע בחוק זה אחרת - השווי כפי שנקבע בחוק זה;"

# החבות במס רכישה

## שיעור המס

- זכות במקרקעין שאינה דירת מגורים: שיעור אחיד של 6% (עם הקלה).
- זכות באיגוד מקרקעין: שיעור אחיד של 6%.
- דירת מגורים: לפי מדרגות.
- פטורים והקלות במקרים מיוחדים.

# היבטי מס שבח ורכישה: 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 נוספת 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.
- דירת מגורים כהגדרתה בסעיף 9(ג) לחוק - "דירה המשמשת או המיועדת לשמש למגורים, ובדירה שבנייתה טרם נסתיימה, למעט דירה שאין עמה התחייבות מצד המוכר לסיים את הבניה";

# 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 גדולות יעשה שימוש, פעמים רבות, דווקא באפשרות השלישית – דירה חדשה במתחם בשווי של 150% ביחס לדירה המקורית.
- יש לשים לב שבחישוב שווי הדירה המקורית לוקחים בחשבון רק את הבנוי ולא זכויות בלתי מנוצלות.
- תקרת השווי חלה על צירוף כלל התמורות שמקבל הדייר.

**לדוגמא -** אם שווייה של דירת מגורים 120 מ"ר חדשה במתחם, הוא 3 מיליון ₪ ודירתו החדשה 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	שווי (ללא זכויות בניה נוספות) – ש"ח	גודל (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 המוכר 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 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 החייבת	700,000	שווי רכישה	הזכות החלופית הנוספת (חבות במס רכישה במועד עסקת 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;

- 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).

## 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" (קומבינציה מלאה).
- 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 (דירת מגורים יחידה/ דירת ירושה)"

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

- "האמור בסעיפים 49כב עד 49כז למעט בסעיפים 49כב(א2), 49כב1 ו-49כב2, יחול, בשינויים המחויבים, גם לגבי מכירה ליזם של יחידה אחרת במתחם:

## סייגים:

- 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. "הסבר – יחידה אחרת (חנות/ משרד) לא תהנה מכל הטבות המס החלות על דירת מגורים בעת מכירה.

# 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 לבין הדיירים לפי היזם רשאי שלא לממש את ההסכם במידה ולא יתקיימו מלוא התנאים המתלים הקבועים בו במועד.

**פסק דין אייווגה – תמ"א 38**



# 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 כתוצאה ממתנה שניתנה לבן.

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. פינוי בינוי מהווה עסקת קומבינציה מלאה (בניגוד לעסקת תמ"א 38 המהווה עסקת קומבינציה חלקית) – יש מכר מלא של זכויות הדיירים ליזם ובתמורה היזם מוכר לדיירים דירה חדשה ולא רק שירותי בניה.

**עסקת המקרקעין - תקנה 6ב 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 פינוי בינוי – שתי עסקאות

סעיף 31א לחוק מע"מ קובע מע"מ בשיעור אפס לעסקאות 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 ניכנ (ע"א 108/82) – מועד החיוב במע"מ ככלל הוא מועד העמדת המקרקעין לרשות היזם גם בעסקת המקרקעין וגם בעסקת השירותים.

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

לגבי שירותי הבנייה -

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 התחדשות עירונית – 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 ניכן (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> <ul style="list-style-type: none"> <li>תנאים לפטור:</li> <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 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 עלות שירותי 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 ככלל לפי שווי העסקה כפי שנקבע במיסוי מקרקעין. ברת קיזוז.	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 על ההקשבה!

## שאלות?

צוות המשרד עומד לשירותכם:

0722-405100

054-2651516

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

[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