

**מיסוי התחדשות עירונית** ✓

**חלופות מס ותכנוני מס**



**בעסקאות פינוי בינוי ותמ"א 38**



**הרשמה לדיוור לעדכוני מיסוי**

**אתר מיסים ועסקים [rami@ralc.co.il](mailto:rami@ralc.co.il)**

**רמי אריה עו"ד רו"ח**

**[rami@ralc.co.il](mailto:rami@ralc.co.il)**

# המעוניינים בהתחדשות עירונית

הרשויות	יזמים/ קבלנים	בעלי דירות	בעלי קרקע
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ המדינה</li> <li>▪ הרשות המקומית</li> <li>➤ תמ"א 38 – חיזוק</li> <li>נגד רעידות אדמה</li> <li>➤ פינוי בינוי –</li> <li>התחדשות עירונית</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ניצול</li> <li>הזדמנות</li> <li>לרווח</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ מימוש זכויות</li> <li>בנייה</li> <li>▪ שיפור איכות</li> <li>הדיור</li> <li>▪ חיזוק נגד</li> <li>רעידות אדמה</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ מימוש</li> <li>המקרקעין</li> <li>▪ השבחת</li> <li>המקרקעין</li> </ul>

# צורות יישום להתחדשות עירונית

חסרונות	יתרונות	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• סיכוני בנייה גדולים</li> <li>• צורך במימון עצמי</li> <li>• מיסוי חלקי מיידי</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• רווחיות גדולה</li> <li>• דחיית המיסוי</li> <li>• למימוש בעתיד</li> </ul>	➤ בנייה עצמית
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מיסוי מלא מיידי</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• רווחיות מוקטנת</li> </ul>	➤ עסקת קומבינציה
<ul style="list-style-type: none"> <li>• אין פטור מהיטל</li> <li>• השבחה, מע"מ וממס</li> <li>• שבח יחסי</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• חוסר סיכון</li> <li>• פטור ממס בתנאים מסוימים</li> </ul>	➤ מכירת זכויות בנייה
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מוגבל בתנאים בחוק</li> <li>• עלויות חיזוק גבוהות</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• חוסר יחסי בסיכון</li> <li>• פטור ממיסים</li> </ul>	➤ יישום תמ"א 38
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מוגבל בתנאים בחוק</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• חוסר יחסי בסיכון</li> <li>• פטור ממיסים</li> </ul>	➤ יישום תכניות פינוי בינוי

# שיקולים לבחירת אופן ההתחדשות העירונית

✓ שיקולים כלכליים- מימון עלויות, רווחיות.

✓ שיקולי סיכון.

✓ שיקולי שיפור איכות הדיור.

✓ צורך בהסכמת הבעלים/דיירים- רוב של 2/3 מבעלי הדירות בבניין

(4/5 בתמ"א 38/2).

✓ שיקולי מיסוי.

✓ שיקולי מניעת קריסה עקב רעידות אדמה.

✓ התקשרות משפטית- מערכת החוזים.



# סוגי מיסים בעסקאות מקרקעין

## מס שבח

בגין מכירת זכויות בנייה לזזם

## היטל השבחה

בגין קבלת זכויות הבנייה  
מהרשות המקומית

## מס הכנסה

בגין המכירה ע"י  
הזזם לאחר  
הבנייה והמימוש  
של זכויות הבנייה

## מס ערך מוסף

בגין קבלת שירותי  
הבנייה ע"י  
הדיירים מהזזם

## מס רכישה

בגין רכישת זכויות  
הבנייה במקרקעין  
ע"י הזזם מבעלי  
הדירות

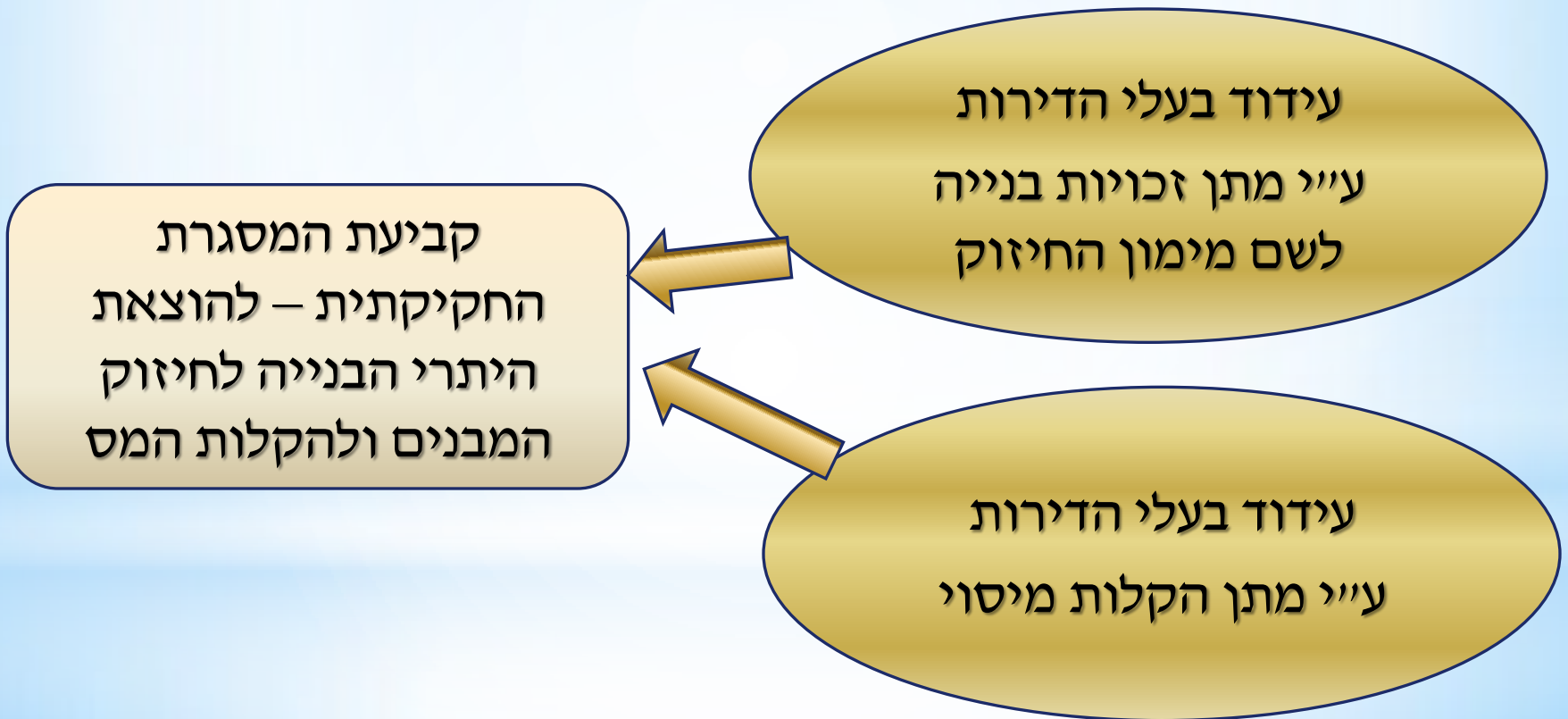
# סוגי התחדשות עירונית בחוק מיסוי מקרקעין

מיסוי הזכות במקרקעין	סוג העסקה
חוק מסמ"ק בכללותו	מכירת מקרקעין
חוק מסמ"ק בכללותו + פסיקה רלוונטית	עסקאות קומבינציה
פטור ממס במכירה עם דירה עד תקרה של ₪ 1,935,300	מכירת זכויות בנייה
פרק חמישי 5- פטור ממס בגין שירותי חיזוק בלבד	תמ"א 38
פרק חמישי 4- פטור ממס עד שווי דירה חלופית (בתנאים)	פינוי בינוי

# תמ"א 38 - מטרת התוכנית

חיזוק מבנים שנבנו עד 1.1.1980 כנגד רעידות אדמה,

לפי תוכנית מתאר ארצית (תמ"א) 38



# מהותה של תוכנית תמ"א 38

חיזוק בנייני דירות שנבנו עד 1.1.1980

לצורך שיפור עמידותם ברעידות אדמה

לפי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008  
ותיקוני חקיקה משלימים בחוק התכנון והבנייה, מיסוי מקרקעין ומע"מ

## היזם/קבלן

רוכש זכויות בנייה לצורך בנייה  
עליהן (מס רכישה+מע"מ?)  
נותן שירותי בנייה לחיזוק דירת  
הדיירים (מע"מ? מס הכנסה)

## בעלי הדירות

מקבלים מהרשות זכויות  
בנייה (היטל השבחה?)  
לצורך מכירתן ליזם (מס  
שבח?+מע"מ?)



# תמ"א 38 התפתחות החקיקה

14/4/2005

החלטת ממשלה על אישור  
תוכנית מתאר ארצית - תמ"א 38

חוק המקרקעין(חיזוק בתים משותפים מפני  
רעידות אדמה), התשס"ח -

2008

תיקון 2 לתמ"א - הריסה לשם בנייה מחדש  
(בניה חלופית)

פברואר 2010

תיקון 3 לתמ"א  
הגדלה ל-2.5 קומות

יולי 2012



# תנאים כלליים ליישום תמ"א 38

בניין דירות שנבנה לפני 1.1.1980 ✓

הסכמת 2/3 מהדיירים בבניין בתכנית חיזוק ✓

הסכמת 4/5 מהדיירים בתכנית הריסה ובנייה 38/2

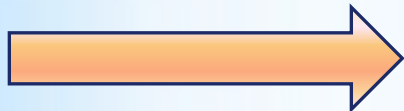
התנגדות שלא בתום לב תחייב את המתנגד בפיצוי נזיקין

ת"א 09-173473 יצחקי ואח' נ' יהלי בנה לי בע"מ ואח'



# התאמה לתוכנית מתאר ארצית תמ"א 38

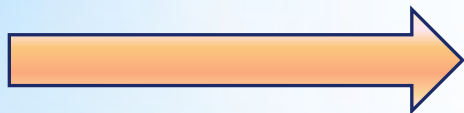
1. ההנחיות לחיזוק מבנים כדי לשפר עמידותם לרעידות אדמה.



2. אישור מהנדס לצורך בחיזוק ובתוכנית החיזוק.

3. מותרת סגירה ומילוי של קומה מפולשת.

4. מותרת הקמת עד שתי קומות נוספות או הקמת אגף נוסף לבניין.



5. מותרת חצי קומה נוספת על הגג.

6. מותרת הרחבת קומות קיימות בבניין.

7. מותרת תוספת של עד 25 מ"ר לכל דירה קיימת (כולל ממ"ד).

# התאמה לתוכנית מתאר ארצית

## תמ"א 38

ניתן לקבל רק הטבות חלקיות לחיזוק בבניינים שבהם עד שתי קומות  
ושטח עיקרי עד 400 מ"ר

לחילופין, הריסת הבניין ובנייה מחדש

תותר תוספת מעלית, חניה, עיצוב המבנה.

אישור רשויות  
המס

אישור תוכנית הבנייה  
והחיזוק ע"י הועדה  
לתכנון ובנייה

# הקלות המס בתמ"א 38

הפטור	סוג המס
פטור לפי פרק חמישי 5 לחוק מסמ"ק (בתנאים)	מס שבח
פטור לפי ס' 19 (ב)(10) א לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה 1965. לתוכנית חיזוק + לתוכנית הריסה ובינוי	היטל השבחה
פטור בשל שירותי הבנייה לפי תוכנית החיזוק לפי ס' 31ב לחוק מע"מ לכן, היזם/קבלן אינו זכאי לקיזוז מע"מ בשל שירותים אלו	מס ערך מוסף
היזם/קבלן – חייב במס רכישה (למעט לגבי רכוש משותף)	מס רכישה
היזם/קבלן – חייב במס הכנסה	מס הכנסה

# פרק חמישי 5 - לחוק מסמ"ק

תנאים לפטור במכירת זכות במקרקעין שתמורתה מושפעת  
מזכויות בנייה לפי תמ"א 38-



תכנית חיזוק לפי תמ"א 38

תכנית חיזוק בדרך של הריסה ובניה מחדש

לפי תמ"א 38/2

# תנאים להקלות במס שבת

## ביישום תמ"א 38 "תכנית חיזוק" - (ס' 49 לג)

אישור ועדת תכנון ובנייה לעמידה  
בתנאי תמ"א 38

➤ הפטור רק לשירותי הבנייה שניתנו לפי תכנית החיזוק:

1. הוצאות חיזוק המבנה
2. עיצוב המבנה ושיפוצו
3. הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה.
4. הוצאות הכרוכות בשירותי הבנייה לפי תכנית החיזוק.
5. התקנת מעלית המבנה

➤ ביצוע בהתאם להוראות תכנית החיזוק



# חייב תמורה נוספת במס שבח

תמורה נוספת בכסף או בשירותי בנייה שלא לפי תכנית החיזוק-  
חייבת במס שבח כמכירת זכות אחרת במקרקעין על השבח המיוחס  
לאותה תמורה יחסית:

➤ מיום רכישת הזכות ועד 6.11.2011 - מס שולי עד 48%

➤ מיום 7.11.2011 ועד 31.12.2011 - 20%

➤ מיום 1.1.2012 ועד יום המכירה - 25%

➤ ובתוספת מס יסף - 2%





# תנאים להקלות במס שבח ביישום תמ"א 38/2 – הריסה לצורך בנייה

- ✓ אישור ועדת תכנון ובנייה לעמידה בתנאי תמ"א 38/2
- ✓ הפטור רק לשירותי הבנייה עד גובה שווי הזכויות לפי תכנית החיזוק
- ✓ ניתנה למוכר תמורת הזכות הנמכרת אחת מאלו:
  - דירה חלופית אחת בשטח הדירה הקודמת + 25 מ"ר
  - דירה אחת ששווייה כד התקרה הפטורה בסעיף 49 ז (א)(2)-1,935,300 ₪,
  - או - : דירה ששווייה אינו עולה על דירת המגורים הנמכרת.
- תמורה נוספת בעבור דמי השכירות לתקופת הריסת המבנה ובנייתו מחדש וכיסוי הוצאות כרוכות.
- ב- "אזור מוטב": נגב או אשכול סוציו אקונומי 6-1 - שתי דירות חלופיות כנ"ל

# תנאים נוספים להקלות במס שבח

- ניתן לתת למוכר **זכות בניין** שאינה דירת מגורים  
(כגון: שטח מסחרי)
- לא יינתן פטור **לדירת מגורים חלופית** שהתקבלה תמורת  
זכות שאינה דירת מגורים בבניין
- **ביצוע בהתאם להוראות תכנית החיזוק** (הוראות תמ"א 38  
והועדה לתכנון ובנייה)

# תנאים להקלות במס שבח-תמ"א 38/2

תמורה נוספת בכסף או בשירותי בנייה

שלא לצורך קבלת הדירה/ות החלופית/יות

חייבת במס שבח כמכירת זכות אחרת במקרקעין על השבח היחסי  
לאותה תמורה יחסית:

➤ מיום רכישת הזכות ועד 6.11.2011 - מס שולי עד 48%.

➤ מיום 7.11.2001 ועד 31.12.2011 - 20%

➤ מיום 1.1.2012 ועד יום המכירה - 25%

➤ ובתוספת מס יסף-2%

**טרם נקבעה הוראת פטור בחוק מע"מ**

# הוראות נוספות לעניין תמ"א 38 ולעניין תמ"א 38/2 בחוק מסמ"ק

## "יום המכירה" (ס' 49 לב 1)

מועד חתימת החוזים, ➤

או כשיש תנאי מתלה (אישור התמ"א) ➤

במועד המוקדם שבין:

■ מועד קיום התנאי או מימוש האופציה

■ מועד תחילת מתן שירותי הבנייה

## חובת הודעה ודיווח ( ס' 49 לב 2 )

■ הודעה תוך 30 יום מיום חתימת ההסכמים

■ דיווח תוך 40 יום מיום המכירה

# הוראות נוספות בחוק

✓ יחול פטור ממס רכישה ומס שבח גם לגבי הרכוש המשותף בבניין

(ס' 49 לד לחוק)

✓ לא יינתן פטור לגבי זכות במקרקעין שהיא מלאי עסקי.

✓ הפטורים ממס שבח בתמ"א 38- לא פוגעים באף פטור ממס אחר המוקנה למוכר

**תחולת הפטורים ממס**

**עד ליום 31.12.2016**

# חלופה לתמ"א 38 –

## מכירת זכויות הבנייה - (ס' 49ז')

### יתרונות וחסרונות

#### ➤ החסרונות

אין פטור מהיטל השבחה ומע"מ

#### ➤ היתרונות

אין צורך לעמוד בעלויות הכבדות לאישור וביצוע עלויות החיזוק.

אין תנאים והגבלות באופי התמורה המתקבלת.

### הפטור

- פטור מלא במכירת דירת מגורים וזכויות בנייה עד שווי של 1,935,300 ש"ח
- הפטור ממס לא יעלה על כפל שווי הדירה ללא זכויות הבנייה
- הפטור ממס בשל הדירה וזכויות הבנייה לא יפחת מסך של 484,700 ש"ח
- יתרת שווי המכירה מעל התקרה תחויב במס מלא כזכות אחרת במקרקעין

# חלופה לתמ"א 38/2 - מכירה בדרך של פינוי בינוי

פרק חמישי (4) לחוק מסמ"ק

- מתחם פינוי בינוי שאושר לפי ס' 33 לחוק התכנון והבניה.
- פטור ממס שבח בגין דירת מגורים חלופית ותמורה כספית נוספת, עד תקרת שווי, לפי אחד מאלו:
  - ❖ 150% משווי הדירה הנמכרת בניכוי שווי זכויות הבניה שלה
  - ❖ שווי דירה באותו מתחם ששטחה 120 מ"ר
  - ❖ שווי דירה באותו מתחם, ששטחה 150% משטח הדירה הנמכרת ולא יותר מ- 200 ממ"ר
- פטור ממע"מ לפי ס' 31 לחוק מע"מ,
- פטור מהיטל השבחה לפי ס' 19(ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה

# חלופה לתמ"א 38/2 - מכירה בדרך של עסקת קומבינציה

**יתרונות** - שימוש בפטור יחסי ממס שבח לפי  
סעיף 49א (ב) לחוק מסמ"ק.

אין עלויות חיזוק

אין תנאים ומגבלות בנייה בקבלת תמורות לבעלי  
הדירות

**חסרונות** - אין פטור ממס שבח, מהיטל  
השבחה ומע"מ





# הוראות ביצוע ופסיקה רלוונטית

- **ע"ר (מחוזי) 85099/10 מיום 17.1.2013** נקבע כי במכירת נכס שחלה עליו תמ"א 38 לא יחול חיוב בהיטל השבחה, למרות שטרם בוצע מימוש התמ"א 38 באותו בניין (ס' 19 (ב)(10)(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה
- **ת"א 173473-09 - דייר חויב לפצות יתר הדיירים בשל סרוב לביצוע פרויקט בתנאים שביקשו הדיירים, היות ודרש לבצעו בעצמו.**
- **הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין 10/2009 מיום 23.11.2009**
- **תמ"א 38/2 - הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין 11/2002 מיום 31.12.2002**
- **קיימות החלטות מיסוי שבעיקרן כבר לא רלוונטיות.**

# מצב נוכחי של הגשת בקשות, אישורי בנייה והשלמות בינוי לפי תמ"א 38

➤ מתחילת תמ"א 38 במאי 2005 ועד אפריל 2014 - הוגשו 2,460 בקשות.

➤ אושרו רק 1,650 בקשות, 136 תכניות נדחו, כ-700 תוכניות עדיין בדיון.



➤ **בשנת 2013- הוגשו:**

\* במחוז תל אביב 570 בקשות.

\* במחוז חיפה הוגשו 225 בקשות

\* במחוז המרכז הוגשו 185 בקשות.

# בחלוקה לפי ערים בשנת 2013

- רמת גן: הוגשו 46 בקשות, ואשרו 40 ( כולל בקשות שהוגשו ב-2012)
- בני ברק: הוגשו 29 בקשות, אושרו 32
- קריית אתא: הוגשו 27 בקשות, אושרו 21.
- תל אביב: הוגשו 110 בקשות, אושרו 20 בלבד !!

**מתוך נתונים שנמסרו לכנסת, באפריל 2014**  
**ע"י מנהל התכנון והבנייה במשרד הפנים.**



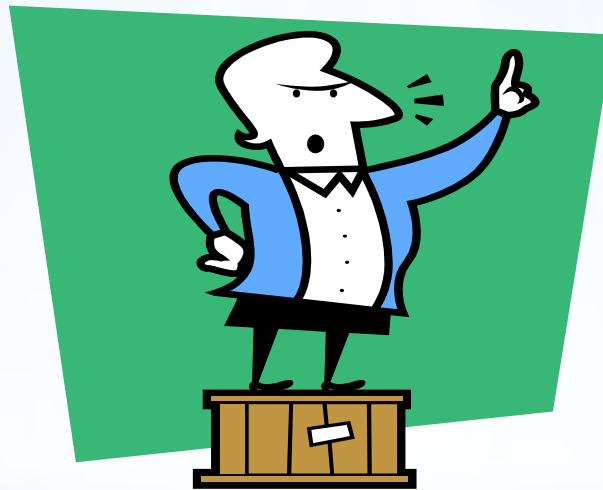
# תוכנית מתאר ארצית 38 – מנוע צמיחה חדש בשוק הנדל"ן

**שיקולים רבים שיש לקחת בחשבון**

**כדאי לבדוק לכל אחד מהם יתרונות וחסרונות!!**



# תודה על ההקשבה



אתר מיסים ועסקים

[www.ralc.co.il](http://www.ralc.co.il)

\*רמי אריה, עו"ד רו"ח

[rami@ralc.co.il](mailto:rami@ralc.co.il)