מיסוי עסקאות פינוי בינוי

אהרון צ'יסמדיה עורך דין (רו"ח)
Aharon Tzismadia Adv. (c.p.a)
משה דיין 14, פתח-תקוה ■ טל': 03-9047294/050-6209895 ■ פקס: 03-9333252 ■ www.atz-law.co.il

תוכן עניינים

1. מבוא
2. עקרונות מיסוי, דחיית יום המכירה
3. נקודות ציון חשובות בפרויקט
4. תנאי הפטור ממס שבח וממס רכישה
5. תיקון 94 לחוק מיסוי מקרקעין
6. דוגמא מספרית
7. הפטור ממע"מ

מבוא

- פינוי בינוי הינו באופן כללי כינוי למיזם בו רוכש יזם זכות לבנות על מקרקעין מבונים ומיושבים.
- היזם מתחייב לפנות את הדיירים המתגוררים במתחם, להרוס את המבנים הקיימים, ולבנות במקומם מבנים חדשים, בד"כ בצפיפות בניה גדולה יותר ואיכות גבוהה יותר אותם הוא יכול לשווק ולמכור.
- הדיירים מקבלים בתמורה דירות מגורים, חנויות וכו' בבניינים החדשים שיבנו במתחם ו/או מחוץ למתחם או תמורה אחרת כפי שיסוכם עם היזם.

עקרונות ודחיית יום המכירה

לפרויקטים של פינוי בינוי יש חשיבות ציבורית הבאה לידי ביטוי ב:

1. שיפור מרכזי ערים.
2. שיקום אזורים מוזנחים.
3. שימוש יעיל בתשתיות ומוסדות ציבור.
4. ניצול שטחים מבונים לצורך ציפוף הבניה במקום לבנות בשטחים פתוחים שהולכים ונגמרים.
5. ניוד אוכלוסיות חזקות לאזורים חלשים.

- ללא הוראות פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין היה ניתן לראות בכך עסקת חליפין עתירת מס.

עקרונות ודחיית יום המכירה

פרק חמישי 4 לחוק

- הפרק חוקק תחילה כהוראת שעה מיום 07.11.01 ועד ליום 31.12.03 במסגרת תיקון מס' 50. לאחר מכן הוראת השעה הוארכה עד 31.12.06.
- החל מיום 01.01.07 הפרק הפך להוראת קבע.
- באופן כללי הפרק מעניק פטור לדייר שמוכר את זכויותיו ליזם ומקבל יחידה חלופית.

עקרונות ודחיית יום המכירה

הוראות הפרק חלות על "מתחם" - ישנן 3 חלופות:

1. **מתחם פינוי בינוי** - שחל עליו צו הכרזה לפי הוראות סעיף 14 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
2. **מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי** - שחל עליו צו הכרזה לפי הוראות סעיף 15 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
3. הכרזות ממשלה – מתחמי התחדשות עירונית (סעיף 49ל לחוק מיסוי מקרקעין)

עקרונות ודחיית יום המכירה

- הפטור מתייחס הן ל-"**יחידת מגורים**" והן ל-"**יחידה אחרת**"
(הגדרה שונה מדירת מגורים, יחידה אחרת - לא מלאי עסקי).
- הפטור יחול גם על שוכר, פולש, דייר מוגן, תחול חזקת התא המשפחתי – וללא פגיעה בזכאות לפטור לפי פרק חמישי 1.
- הקלה ליזם בתשלום מס הרכישה.

עקרונות ודחיית יום המכירה

<u>סעיף 15(ג) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (התקבל ביום 4/8/16)</u>

על אף האמור בסעיף קטן (ב), בתקופה שעד יום י"ט בטבת התשפ"ד (31 בדצמבר 2023), השר רשאי, לבקשת יזם, בהמלצת הוועדה, ועל פי הכללים האמורים באותו סעיף קטן, להכריז **בצו הכרזה במסלול מיסוי על שטח שיש בו 12 יחידות לפחות כעל מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי**, ובלבד שהן כלולות בתכנית לפינוי ובינוי שהופקדה, הכוללת 24 יחידות לפחות (בסעיף זה – השטח המתוכנן), ויראו את כל השטחים שהוכרזו עליהם כמתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי שהם חלק מהשטח המתוכנן, כמתחם אחד.

עקרונות ודחיית יום המכירה

במכירה של כל הזכויות ביחידה במתחם או בשטח שלגביו הוגשה בקשה להכרזה במסלול מיסוי שמותנית בתנאי מתלה או באופציה, יום המכירה (בניגוד להלכת "אלדר שרון") הינו המוקדם מבין:

1. מועד התקיימות התנאי המתלה.
2. מועד מימוש האופציה.
3. מועד בו החלה בניה במתחם.

- יש להודיע למנהל תוך 30 יום מהחתימה.

עקרונות ודחיית יום המכירה

7006

נא לסמן √ בריבוע המתאים

רשות המסים בישראל

הודעה - פינוי ובינוי

עפ"י סעיף 49 כא (א) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג - 1963

א. נמסרת בזה הודעה על הסכם למכירת זכויות שנחתם בתאריך ___/___/___

❑ ההסכם מותנה בתנאי מתלה. תאריך משוער להתחלת תנאי המתלה ___/___/___

❑ ההסכם הוא מכירה של זכות לרכישת זכות ביחידה (אופציה). תאריך משוער למימוש ___/___/___

ב. פרטי העסקה

פרטי הנכס

חלקה	גוש	כתובת

פרטי המוכרים

שם	מספר זהות	שם	מספר זהות

ג. ייעוד ותכנון של הזכות הנמכרת עפ"י תב"ע

אחוזי בנייה מותרים	אחוזי בנייה מנוצלים	שטח הקרקע נטו במ"ר	שטח הקרקע ברוטו במ"ר	ייעוד לפי תכנית בניין ערים

ד. פרטי היזם

שם (פרטי + משפחה)	מספר זהות	כתובת

ה. פירוט מרכיבי התמורה שמקבל המוכר מהיזם

תמורה כספית ________ החזר הוצאות (כגון: שכ"ד הובלה וכו') ________

תמורה אחרת ________

ו. תיאור המתחם

❑ **מתחם פינוי בינוי** - שחל עליו צו הכרזה לפי הוראות סעיף 33א לחוק התכנון והבנייה מסלול "רשויות מקומיות" - סעיף 14 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

❑ **מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי** - שחל עליו צו הכרזה לפי הוראות סעיף 15 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

❑ **מתחם התחדשות עירונית** - שהוכרז ע"י הממשלה כמתחם להתחדשות עירונית (פינוי בינוי) לפני תחילתו של סעיף 33א לחוק התכנון והבינוי - בהתאם לסעיף 49ל(א) לחוק

ז. הצהרת היזם

ידוע לי כי עלי למסור הצהרה לפי סעיף 73 לחוק לפי יום המכירה שיהיה המוקדם מבין המועד בו התקיים התנאי המתלה או המועד בו מומשה האופציה

אני מצהיר כי כל הפרטים עליהם הצהרתי בהצהרתי זו נכונים ושלמים ואני מאשרם בחתימת ידי

תאריך ________ חתימה ________

אימות החתימות ע"י עורך דין/פקיד משרד מיסוי מקרקעין

אני, ________ (שם) ________ (מספר זהות) ❑ עו"ד ❑ פקיד מיסוי מקרקעין ________ (מספר רשיון)

מאשר/ת בזה כי בתאריך ________ הופיעו בפני: ________ (שם פרטי + שם משפחה) ________ (מספר זהות)

זיהיתי אותם על פי תעודות הזהות ולאחר שהזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת, חתמו בפני על הצהרה זו

תאריך ________ חתימה ________

ר"י, החטיבה לארגון ומערכות מידע (מעודכן ל - 8.2018)

הודעה למנהל תוך 30 יום מהחתימה.

עקרונות ודחיית יום המכירה

- הפרק עוסק בפרויקטים של פינוי בינוי או עיבוי בינוי:
  - פינוי בינוי – פינוי, הריסה ובנייה מחדש.
  - עיבוי בינוי – הרחבת דירות קיימות והוספת דירות נוספות.
- יינתן פטור ממס שבח למי שמוכר ליזם את הזכויות שיש לו (ולעניין פינוי בינוי – כל הזכויות שיש לו) ביחידת מגורים נמכרת במתחם בתנאים מסוימים.
- יינתן פטור ממס רכישה למוכר, בעת רכישת הזכות החלופית.

נקודות ציון חשובות בפרויקט
(מסלול מיסוי)

תנאי הפטור - סעיף 49כב

סעיף 49כב – פטור ממיסים (לאחר תיקון 67)

הפטור ממס שבח יינתן עד "**תקרת השווי"** (הגבוה מבין 3 חלופות):

1. 150% משווי יחידת המגורים הנמכרת בניכוי שווים של זכויות בניה נוספות ביחידה.
2. שווי דירת מגורים חדשה באותו מתחם ששטחה 120 מ"ר.
3. שווי דירת מגורים חדשה באותו מתחם ששטחה 150% משטחה של יחידת המגורים הנמכרת, ולא יותר מ- 200 מ"ר.

(מדובר בשטח דירה נמכרת שנבנה כחוק בלבד)

- **לא יינתן פטור כאשר התמורה ניתנה בכסף בלבד!**

תנאי הפטור במכירת יחידת מגורים

- הפטור חל על מכירת יחידת מגורים במתחם ליזם.
- בשונה מסעיף 1 לחוק, **יחידת מגורים** יכולה להיות **גם מלאי עסקי וגם בבעלות חברה.**
- בתמורה, הדייר קיבל רק זכות ביחידת מגורים חלופית (לאו דווקא באותו מתחם) + תמורה כספית אחרת (אם קיימת) שאינה עולה (שניהם ביחד) על **"תקרת השווי"** הגבוהה מבין 3 החלופות הבאות:
  - 150% משווי יחידת המגורים הנמכרת בניכוי שוויין של זכויות לבניה נוספות ביחידה הנמכרת.
  - שווי דירת מגורים חדשה באותו מתחם (גם אם מקבל במקום אחר) ששטחה 120 מ"ר.
  - שווי דירת מגורים חדשה באותו מתחם ששטחה 150% משטחה של יחידת המגורים הנמכרת, ולא יותר מ- 200 מ"ר.

תנאי הפטור במכירת יחידת מגורים

סעיף 49כב(א1) – החלפת דירת מגורים במתחם, בזכות למגורים בבית אבות.

- התמורה ניתנה בכסף בלבד.
- בתוך 12 חודשים שלפני המכירה או 12 חודשים שלאחריה רכש המוכר בכספי התמורה (או בחלקם) זכות למגורים בבית אבות, לו או לבן זוגו.
- מלאו לאחד מהם 60 שנים או שאחד מהם נזקק לשירותי סיעוד

בוטל בתיקון 94

"בית אבות" - מקום מגורים קבוע לשלושים אנשים או יותר, שהם או בני זוגם בני 60 שנים לפחות או שהם נזקקים לשירותי סיעוד, שהוא אחד מאלה: (1) דיור מוגן; (2)מקום המעניק שירותי סיעוד לנזקקים, שניתן לו רישיון על פי חוק הפיקוח על המעונות, התשכ"ה-1965;

תנאי הפטור במכירת יחידת מגורים

- "תקרת השווי" לא כוללת תשלום עבור דמי שכירות בתקופת בניית יחידת המגורים החלופית ולכיסוי הוצאות כרוכות שקבע המנהל.
- אם קיבל יותר מתקרת השווי יש לפצל לחלק פטור (עד התקרה) ולחלק חייב.
- הפטור לפי הפרק הינו **בנוסף** לכל פטור אחר, כולל פרק חמישי 1.
- הפטור ניתן רק בגין מכירת יחידת מגורים אחת במתחם (מוכר מוגדר כתא משפחתי).
- פולשים – ראו הו"ב 6644/12

תיקון 94 (29/10/18) הקלות לקשישים

הטבות מס לקשיש – סעיפים 49כב(א2), 49כב1 ו-49כב2

- במסגרת תיקון 94 לחוק הורחבו תחולתן של הטבות המס להן זכאי דייר קשיש בפרויקט גם לחלופות תמורה אחרות, שאינן נמנות על חלופת התמורה הבסיסית.
- הוספה בסעיף 49יט לחוק מיסוי מקרקעין הגדרת "קשיש" שהוא מי שהתקיימו בו אלה:
  - תנאי הגיל - מי שבמועד שבו נחתם הסכם מכירה ראשון, כאמור בסעיף 49כ לחוק מיסוי מקרקעין, על ידי אחד מבעלי הדירות בבית המשותף **מלאו לו 70 שנים**. (בחוק פינוי ובינוי - 75 שנים).
  - תנאי המגורים - הקשיש התגורר ביחידת המגורים במשך תקופה של שנתיים רצופות, לפחות, במועד שבו נחתם הסכם מכירה ראשון, כאמור, וכן התגורר ביחידת המגורים במועד החתימה על ההסכם עמו.
- הטבות המס שנקבעו בתיקון 94 לחוק יחולו גם אם המוכר אינו עונה להגדרת "קשיש", אולם בן זוגו, הגר עמו דרך קבע עונה להגדרה זו.

תיקון 94 (29/10/18) הקלות לקשישים

סעיף 49כב(א2)

מעניק פטור ממס לקשיש, המוכר ליזם את כל הזכויות שיש לו ביחידת המגורים הנמכרת במתחם, שתמורתה ניתנו לו **שתי יחידות מגורים חלופיות** (בניגוד לדירת מגורים חלופית אחת בלבד + תמורה כספית אחרת למי שאינו קשיש) לפי הוראות הפרק הרגילות ובתנאים הקבועים בו, ויחולו על שתי היחידות החלופיות ההוראות החלות על יחידת מגורים חלופית.

תיקון 94 (29/10/18) הקלות לקשישים

<u>סעיף 49כב1</u>

קשיש המוכר את כל הזכויות שיש לו (לכל אדם) ביחידת מגורים חלופית, שקיבל בעסקת פינוי בינוי כאמור, זכאי בשל המכירה לפטור ממס ובלבד שהתקיימו 4 התנאים הבאים:

1. לפני המכירה, נקלטה במוסד התכנון המוסמך לפי חוק התכנון והבנייה בקשה להיתר בנייה מכוח תכנית לפינוי ובינוי, לגבי הבית המשותף שבו נמצאת היחידה הנמכרת;
2. הקשיש רכש, בתקופה שתחילתה ביום שהוגשה בקשה להיתר בנייה וסיומה שישה חודשים לאחר מועד הפינוי של יחידת המגורים הנמכרת **<u>או</u>** שנה מיום המכירה של יחידת המגורים החלופית, לפי המאוחר, זכות שהיא אחת מאלה (בסעיף זה – יחידת המגורים הנרכשת):
   - א- זכות במקרקעין שהם דירת מגורים כהגדרתה בסעיף 9(ג), לחילוף דירת המגורים החלופית;
   - ב- זכות למגורים בבית אבות כהגדרתה בסעיף 49יג(ד), למגוריו או למגורי בן זוגו;
3. שווי יחידת המגורים הנרכשת לא פחת מ-75% משווי המכירה של יחידת המגורים החלופית;
4. המכירה אינה לקרוב כהגדרתו בסעיף 49כב(ב) **(לפי ההגדרה בסעיף 1 - מניעת תכנוני מס).**

תיקון 94 (29/10/18) הקלות לקשישים

סעיף 49כב2

- הסעיף עוסק במכירת יחידת המגורים החלופית מאת הקשיש **ליזם** וקובע כי מכירה ליזם של זכות ביחידת מגורים חלופית, שקיבל הקשיש בעסקת פינוי בינוי כאמור, **תהא פטורה ממס שבח וממס רכישה**, ובלבד שהקשיש מכר את הזכות ביחידת המגורים החלופית ליזם **בסמוך** לרכישת אותה יחידת מגורים מהיזם ושהתקיימו תנאים 2-4 המפורטים לעיל.
- כמו כן נקבע, כי סעיף זה יחול גם לגבי מוכר שאינו קשיש, אך הוא או בן זוגו נזקק לשירותי סיעוד משמעותם בסעיף 49יג(ב) לחוק, ובלבד שבכספי התמורה, כולם או חלקם, הוא רכש זכות למגורים בבית אבות (כאמור בתנאי 2(ב) המפורט לעיל), לו או לבן זוגו, והתקיימו יתר התנאים שבפסקאות (2) עד (4) של אותו סעיף, בשינויים המחויבים.

✓ גם מתן אופציה ליזם לרכוש את היחידה החלופית שניתנה בסמוך לרכישה, תיחשב עומדת בתנאי הסעיף.

✓ גם רכישה בנאמנות ע"י היזם עבור הקשיש, של דירת מגורים חדשה / דירה בבית אבות – עומדת בתנאי.

תיקון 94 (29/10/18) הקלות לקשישים

עקרונות התיקון

הטבות המס יחולו גם על קשיש אשר התקשר בעסקת פינוי ובינוי עם היזם, אולם:

1. בחר להדיר את רגליו מהפרויקט ולהעתיק את מקום מגוריו לדירת מגורים מחוץ למתחם, באמצעות מכירת הדירה החלופית חזרה **ליזם, לצד שלישי או באמצעות מעבר לבית אבות**.

(ערב התיקון יכל היה להשתמש בפטור האישי לפי פרק חמישי 1 בלבד, בתנאי שיום המכירה טרם הגיע ודירת מגוריו עומדת על כנה – בעקבות התיקון יכל למכור את דירתו בכל שלב ובכל סטאטוס, גם אם נהרסה).

2. קשיש שבחר בחלופת תמורה אחרת בתוך המתחם, שאינה החלופה הבסיסית, כגון שתי דירות קטנות או דירה קטנה ותמורה כספית אחרת.

- **הכל בכפוף למספר התנאים המפורטים בסעיף.**
- הסדר הפטור ממס שבח יחול גם לגבי מוכר שאינו קשיש אך הוא או בן זוגו נזקק לשירותי סיעוד כמשמעותם בסעיף 49יג(ב), ובלבד שבכספי התמורה, כולם או חלקם, הוא רכש זכות למגורים בבית אבות לו או לבן זוגו והתקיימו שאר התנאים שבסעיף 49כב1(ב).

תיקון 94 – שמירת עיקרון רציפות המס

- לעניין דרך חישוב השבח במכירת הזכות החלופית הנמכרת, כהגדרתה **בסעיף 49כג(7)** לחוק, נקבע, כי ככל שהתקבלה בעסקת פינוי בינוי תמורה כספית נוספת, אשר לא עברה ביחד עם יחידת המגורים החלופית את תקרת השווי (ולכן לא מוסתה בעבר), הרי שבעת מכירת הזכות החלופית הנמכרת תתווסף תמורה זו לשווי המכירה כשהיא מתואמת מיום המכירה בעסקת פינוי בינוי ועד ליום מכירת הזכות החלופית.
- התמורה הכספית הנוספת שלא שולם עליה מס במועד עסקת ה"פינוי בינוי" תמוסה במועד המימוש הסופי של הזכות החלופית – **גם אם הועברה בהמשך בירושה או במתנה.**
- **סעיף 49כב1(ג)** – כאשר הדירה שרכש הקשיש, שווה פחות משווי המכירה של הדירה שקיבל מהקבלן – היא תיחשב כדירה חלופית ואת יתרת הכסף שנשאר בידי הקשיש כ "תמורה כספית נוספת" **שתיווסף לשווי המכירה של הדירה החלופית בעתיד.**

תיקון 94 – שמירת עיקרון רציפות המס

- **סעיף 49כב1(ד)** – כאשר הדירה שרכש הקשיש, שווה **יותר** משווי המכירה של הדירה שקיבל מהקבלן, יראו את הקשיש כרוכש 2 זכויות:
  1. יחידת מגורים נרכשת, ששוויה כשווי המכירה של הדירה שקיבל מהקבלן – והיא תיחשב **כיחידת מגורים חליפית** (הרכישה תהא פטורה ממס רכישה, והדירה תקבל את יום ושווי הרכישה של הדירה הישנה במתחם).
  2. זכות נוספת במקרקעין בגובה יתרת הסכום, **עליה ישולם מס רכישה כדירת מגורים,** והיא תקבל יום ושווי רכישה חדש.

1. **סעיף 49כב(א2)** – במקרה שהקשיש קיבל 2 דירות כתמורה לדירתו הישנה במתחם, יראו ב-2 דירות התמורה, כיחידה חליפית ויחולו על שתיהן הוראות החלות על יחידת מגורים חלופית.

תנאי הפטור במכירת יחידת מגורים
החלטת מיסוי 5586/17

ניתן להחיל את הוראות פרק חמישי 4 לחוק גם על עסקת הקומבינציה (המהווה כאמור מכר חלקי ולא מכר מלא כנדרש לפי הוראות פרק חמישי 4 לחוק), בהתאם לתנאים הבאים:

- שווי המכירה בעסקה בין בעלי הזכויות ליזם, יקבע בהתאם להוראת ביצוע 23/98 (לפי שווי שירותי הבניה שמעניק היזם לבעלי הזכויות) בהתחשב בתמורה הבסיסית וכן התמורה הכספית המוערכת.
- **חלופות "תקרת השווי" 1** ו- **3 יחולו באופן יחסי** בהתאם שיעור המקרקעין הנמכרים ליזם.
- **חלופה 2 ל"תקרת השווי",– תחול במלואה.**
- כל תמורה החורגת מהתקרות הנ"ל, תחויב במס שבח כדמי מכר של "זכות אחרת".
- בכל מקרה, הפטור ממס שבח לפי פרק חמישי 4 לחוק, לא יחול על יותר מדירת מגורים אחת לכל בעל זכות.
- שווי המכירה של היזם לצורך מס רכישה, יחושב לפי סעיף 49כה לחוק, דהיינו, על פי עקרון צירוף כלל התמורות, ללא שווי מרכיב הקרקע של הדירה החלופית שמעניק היזם לבעלי הזכויות - בהתאם לחלק היחסי הנרכש.

פטור ממס רכישה

- הדייר פטור ממס רכישה בגין יחידת המגורים החלופית.
- הפטור ניתן גם אם הדירה החלופית ניתנה במקום אחר, והוא אינו כפוף לתקרת שווי או שטח.
- אם הדייר הוסיף ליזם כסף אז בגין חלק זה לא יחול פטור ממס רכישה.

פטור ליחידה אחרת

- **במכירת <u>יחידה אחרת</u> <u>במתחם</u> <u>ליזם</u> יינתן הפטור באותם תנאים (בשינויים המחויבים) כמו ביחידת מגורים אך:**
  - הפטור לא יחול במכירת יחידה אחרת **<u>שהיא מלאי עסקי</u>**.
  - במכירת היח' החלופית (גם אם מדובר ביח' מגורים חלופית) לא יינתן פטור ממס (מלא או חלקי), שיעור מס מופחת, או דחיית מס לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין או הפקודה.
  - התקרה עדיין תחושב לפי שוויה של **<u>דירת מגורים</u>** בהתאם ל-3 התקרות.
  - עם זאת, הפטור לפי סעיף 49כב **"לא יחול על תמורה כספית נוספת, אם ניתנה..."** החל מ 01/08/2013 - הפטור הקבוע במכירת דירת מגורים שתמורתה בדירה חליפית ובכסף לא יחול על התמורה הכספית הנוספת במכירת "יחידה אחרת" ליזם.
  - עמדת הרשות – מדובר בתיקון מבהיר.

דוגמא מספרית - נתונים

1. **אבי, יוסי, יעל ומיכל** – בעלי דירות ישנות בשטח של 80 מ"ר בשווי (ללא זכויות בניה) של 600,000 ₪, במתחם פינוי בינוי. יום המכירה – 01/01/19.
2. פרט למיכל, כולם רכשו את הדירה ב 01/01/90 בסכום של 100,000 ₪.
3. מיכל פלשה לדירה.
4. הנחה, תקרת התמורה היא דירת 120 מ"ר חדשה במתחם בשווי 1,200,000 ₪.
5. לכולם דירות נוספות.

דוגמא מספרית – המשך נתונים

6. **אבי** – קיבל דירה חדשה מהיזם בשווי 1,200,000 ₪.
7. **יוסי** – קיבל דירה חדשה מהיזם בשווי 1,500,000 ₪.
8. **יעל** – בת 72 קיבלה דירה חדשה מהיזם בשווי 1,200,000 ₪, ומכרה אותה בחזרה ליזם בתמורה ל-1,400,000 ₪, ששימשו לרכישת דירה אחרת מחוץ למתחם – הכל ביום 01/01/19.
9. **מיכל** – קיבלה דירה חדשה מהיזם בשווי 1,200,000 ₪.
10. **הדיירים ימכרו לבסוף את הדירה החדשה ביום 01/01/21 תמורת 2,000,000 ₪.**

דוגמא מספרית – יום ושווי רכישה

אבי

- התמורה שקיבל ביום המכירה, אינה חורגת מתקרת הפטור ולכן קיבל פטור מלא ביום 01/01/19 בעסקת ה"פינוי בינוי".
- בעת מכירת הדירה החלופית:
  - שווי המכירה 2,000,000 ₪.
  - שווי הרכישה 100,000 ₪.
  - יום הרכישה 01/01/90.

דוגמא מספרית – יום ושווי רכישה

יוסי

- התמורה שקיבל ביום המכירה, חורגת מתקרת הפטור ולכן קיבל פטור חלקי **במכירה** ביום 01/01/19 בעסקת ה"פינוי בינוי", כדלקמן:
- זכות נמכרת פטורה – בשווי 1,200,000 ₪.
- זכות נמכרת חייבת – בשווי 300,000 ₪.
- בנוסף, יראו את יוסי **כרוכש** 2 זכויות:
  - זכות חלופית בסיסית – בשווי 1,200,000 ₪.
  - זכות חלופית נוספת – בשווי 300,000 ₪.

דוגמא מספרית – יום ושווי רכישה

יוסי

- זכות הנמכרת הפטורה – בשווי 1,200,000 ₪ - פטורה ממס.
- זכות נמכרת חייבת ביום 01/01/19:
  - שווי מכירה: 300,000.
  - שווי רכישה: $\frac{300,000}{1,500,000} \times 100,000 = 20,000$
  - יום רכישה 01/01/90

בעת מכירת הזכות החלופית ביום 01/01/21 בתמורה ל-2,000,000 ₪:

- 80% - שווי רכישה של 80,000 ₪ ביום 01/01/90 (הזכות החלופית הבסיסית).
- 20% - שווי רכישה של 300,000 ₪ ביום 01/01/19 (זכות החלופית הנוספת).

דוגמא מספרית – יום ושווי רכישה

יעל

- התמורה שקיבלה ביום המכירה, אינה חורגת מתקרת הפטור ולכן קיבלה פטור מלא ביום 01/01/19 בעסקת ה"פינוי בינוי".
- מאחר ויעל מוגדרת "קשיש" – גם מכירת הדירה חזרה ליזם תהא פטורה, בתנאי שתבוצע בסמוך ליום המכירה ובנוסף, רכישת הדירה האחרת תבוצע בטווח המועדים הקבועים בסעיף 49כב1(2).
- **בעת רכישת הדירה האחרת בסכום של 1,400,000 ₪ :**
  - סכום של 1,200,000 ₪ - יחשב כיחידת מגורים חלופית לכל דבר ועניין.
  - סכום של 200,000 ₪ - יחשב כרכישת זכות חדשה **בדירת מגורים** שתחויב במס רכישה.

דוגמא מספרית – יום ושווי רכישה

יעל

- **בעת רכישת הדירה האחרת בסכום של 1,400,000 ₪ :**
  - סכום של 1,200,000 ₪ - יחשב כיחידת מגורים חלופית לכל דבר ועניין.
  - סכום של 200,000 ₪ - יחשב כרכישת זכות חדשה **בדירת מגורים** שתחויב במס רכישה.

בעת מכירת הדירה האחרת ביום 01/01/21 בתמורה ל-2,000,000 ₪:

- 6/7 - שווי רכישה של 100,000 ₪ ביום 01/01/90 (הזכות החלופית).
- 1/7 - שווי רכישה של 200,000 ₪ ביום 01/01/19 (הזכות הנוספת).

דוגמא מספרית – יום ושווי רכישה

מיכל (פולשת)

- התמורה שקיבלה ביום המכירה, אינה חורגת מתקרת הפטור ולכן קיבלה פטור מלא ביום 01/01/19 בעסקת ה"פינוי בינוי".
- בעת מכירת הדירה החלופית קובע סעיף 49כג(6):
  - שווי המכירה 2,000,000 ₪.
  - שווי הרכישה 0 ₪.
  - יום הרכישה 01/01/19.

מע"מ –לפני תיקון 47 לחוק

- הקלה נוספת שניתנה בעבר ליזם בפרויקט פינוי בינוי, הינה בהתאם לסעיף 31א לחוק מע"מ, הפוטר ממע"מ את מכירת הזכות ביחידת המגורים החלופית ע"י היזם או את מתן שירותי הבניה הניתנים על ידו, בתמורה לרכישת זכות על ידיו ביחידת מגורים במתחם, כאשר גובה הפטור ממע"מ יהא עד ל"לתקרת השווי" כהגדרתה בסעיף 49כב לחוק.
- ואולם, לאור העובדה שמרכיב זה של הפרויקט פטור ממע"מ, הרי שהיזם לא היה רשאי לנכות את התשומות שבהן עמד לצורך בניית מרכיב זה ועליו לפצל את החשבוניות ולדרוש בניכוי רק את יתרת התשומות.

מע"מ – תיקון 47 לחוק (25/11/2014)

31א. (א) למונחים המופיעים בסעיף זה תהא המשמעות הנודעת להם בפרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (בסעיף זה - חוק מיסוי מקרקעין).

(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** במחירים שאינו עולה על תקרת השווי, **בשיעור אפס**.

(ג) הוראות סעיף זה יחולו גם לענין מכירה ומתן שירותי בניה, כאמור בסעיף קטן (ב), במתחם להתחדשות עירונית, כהגדרתו בסעיף 49ל(א).

(ד) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע כללים והוראות לענין סעיף זה.

ההקלה ליזם בדמות **מס בשיעור אפס** במקום פטור ממע"מ, מאפשרת ליזם לנכות את מלוא התשומות ששימשו בידיו בבניית הפרויקט.

מע"מ – תיקון 58 לחוק (29/10/2018)

31א(ב1) - במכירת יחידת מגורים חלופית, שחלות עליה הוראות סעיף 49כב2 לחוק מיסוי מקרקעין – יהיה המס בשיעור אפס.

- המטרה הייתה ששיעור המע"מ שיחול על מתן שירותי הבניה לדיירים קשישים יהיה 0 , מבלי שחלופת התמורה שבחרו תשפיע על תוצאת המע"מ בגין שירותי הבניה במתחם.
- לאחר שחלופת הבסיס נמכרה ליזם בחזרה, יחולו הוראות סעיף 5(ב) לחוק מע"מ, בעת מכירת הדירה החלופית ע"י היזם בשוק החופשי.

תודה רבה על ההקשבה!

אהרון צ'יסמדיה עורך דין (רו"ח)
Aharon Tzismadia Adv. (c.p.a)
משה דיין 14, פתח-תקוה ■ טל': 03-9047294/050-6209895 ■ פקס: 03-9333252 ■ ATz.tax@gmail.com