



בשביל זה הכל נועד. נסיק רעיית האדמה בני זילנד בשבוע שעבר

"הקו החם" של גלובס
 ענה השבוע לשאלות קוראים בנושא הכי חם בתחום המגורים - סוגיית המיסוי וההיתכנות הכלכלית של תמ"א 38 - התוכנית שמעניקה תוספת בנייה לבניינים ישנים, כתמריץ לחיזוקם מפני רעידות אדמה

● מיטב המומחים משיבים: עו"ד זיו שרון, עו"ד אורית קוך, עו"ד עמית גליק ורו"ח (משפטן) גיא בר און, ממשרד זיו שרון ושות' עורכי דין



היבטי מיסוי בתמ"א 38:

1 אילו מיסים חלים על הדיירים בעסקה לפי תמ"א 38? עסקה בה מוכרים הדיירים את זכויות הבנייה שבבעלותם ליום, חייבת בתשלום מס שבה עלידי הדיירים ובתשלום מס רכישה עלידי היום. הוראות פרק המיסוי 5 לחוק מיסוי מקרקעין קובעות כי מכירת זכויות בנייה לפי תמ"א 38 תהא פטורה ממס שבה אם התמורה ניתנה בשיירותי חיווק בלבד, ואם החיווק אכן בוצע בפועל. לפיכך, אם ניתנה לדיירים התמורה נוספת שאינה שירותי חיווק (כגון: תמורה כספית, שיפוץ פנימי בדירות הקיימות וכו'), תמורה זו תחויב במס שבה.

בנוסף, ככל שהמכירה כוללת זכויות בנייה הן לפי תמ"א 38 והן מכוח תוכנית אחרת (כגון תוכנית בנייה על גגות), יינתן הפטור רק בגין מכירת הזכויות שלפי תמ"א 38, ואילו בגין שווי זכויות הבנייה שלפי התוכנית האחרת - תהיה חבות במס שבה, גם אם התמורה בשיירותי חיווק בלבד.

2 אילו חבויים במע"מ צפויים במסגרת עסקת תמ"א 38? עסקה בה נרכשות מהדיירים זכויות

בנייה לפי תמ"א 38 תמורת שירותי חיווק, מעלית, הרחבת הירידות הקיימות וכיו"ב, מהווה עסקת חליפין: עסקה ראשונה בה הדיירים מוכרים ליום את זכויות הבנייה שבבעלותם - בעסקה זו, מאחר ולרוב מדובר ברכישה של יום עסק מאדם פרטי, יידרש היום להוציא חשבונית עצמית אך יוכל לקזח את התשלומים בגינה כך שלא תהא חבות אפקטיבית במע"מ; עסקה שנייה בה מוכר היום שירותי בנייה לדיירים - בעסקה זו יינתן ליום פטור ממע"מ בגין אותם שירותים שהדיירים קיבלו עליהם פטור ממס שבה, אך היום לא יוכל לקזח את התשלומים בגין מתן שירותים אלו. במכירת הדירות שיבנה היום יחול על המכירה מע"מ בשיעור רגיל.

3 מדי החטבה שמעניק חוק מס עיר מוסף ביחס לפריקטת תמ"א 38? בסעיף 331 לחוק מע"מ נקבע, כי בגין שירותי בנייה שניתנו בתמורה למכירת זכויות הבנייה לפי תמ"א 38 ושמכירתן הייתה פטורה ממס שבה - יינתן פטור ממע"מ, ולא מע"מ "בשיעור אפס". משמעות

הפטור, לעומת קביעת מע"מ בשיעור אפס, הינה כי הקבלן לא יוכל לקזח את התשלומים הכרוכות במתן שירותי הבנייה הפטורים ממע"מ. מכאן שהחטבה שמעניק החוק מע"מ הינה מצומצמת למדי, והמע"מ שייחשך לקבלן בפועל הינו רק המע"מ על הרווח התיאורטי במתן שירותי הבנייה לדיירים הקיימים.

4 האם הטבות המס יחולו גם על הריסת מבנה בהתאם לתמ"א 38/2? תמ"א 38/2 מאפשרת קבלת זכויות בנייה ע"י תמ"א 38 גם בעת הריסת המבנה והקמתו מחדש, ולא רק בעת חיווק מבנה קיים. אולם, בהחלטת מיסוי 5887/11 שהתפרסמה ב' 22.02.2011 נקבע, כי במקרה זה לא יחולו הטבות המס הניתנות בפריקטת תמ"א 38. לטעמנו, גישה זו של רשויות המס הינה גישה רדוקטית שאינה מחייבת מלשון החוק ואף פוגעת במטרה העומדת ביסוד תוכנית התמ"א 38. לפי גישה זו נוצרת עדיפות מיסויית לחיווק ושיפוץ מבנה קיים, רעוע ככל שיהיה, הגם

שמבחינה בטיחותית ברוב המקרים הריסה ובנייה מחדש עדיפה בהרבה על חיווק גרידא של המבנה הקיים. אנו מקווים כי בערבו של יום גישה זו תידחה, בין אם ע"י בית המשפט ובין אם ע"י המחוקק עצמו בחקיקה מפורשת.

5 אז איך תמורה עסקה לפי תמ"א 38/2? על פי עמדת רשויות המס, כפי שבאה לידי ביטוי בהחלטת מיסוי 5887/11, מדובר בעסקת קומבינציה לכל דבר ועניין. הדיירים חייבים בתשלום מס שבה בגין מכירת חלק מזכויותיהם במקרקעין, היום יהיה חייב במס רכישה. הדיירים יהיו חייבים לנצל את הפטור המגיע למיכור דירת מגורים מוכה בכפוף לתקרה הקבועה בסעיף 149 לחוק (כפל שווי דירת המגורים ללא זכויות בנייה נוספות או 1,777,600 שקל - לפי הנמוך) ובכפוף לרינים האחרים החלים על מיסוי עסקת קומבינציה בה מבקש המוכר פטור לדירת מגורים (הלכת יוניאדאה). מבחינת המע"מ - בגין רכישת זכויות הבנייה מהדיירים יוציא היום חשבונית עצמית. בגין מכירת

שירותי בנייה לדיירים - על היום להוציא חשבונית ולשלם את המע"מ הכלול בה או לגבותו מהדיירים, כאשר עולה שאלה נכבדה לגבי חיקפו של החיוב. במקרה זה היום יוכל לקזח את כל התשלומים שנוצרו לו בבניית הבניין כולו, מכיוון שלא קיים רכיב פטור ממע"מ.

6 האם במקרה של הריסת בניין והקמתו מחדש לפי תמ"א 38/2 יובלו הדיירים לבקש פטור בגין מכירת דירה לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין (וגילת החיצע של דירות מגורים - הוראת שעה), התשע"א - 2011? לגישת רשות המיסום, כפי שעלתה בדיונים על החוק בוועדת הכספים של הכנסת, לא ניתן לעשות שימוש בפטור של הוראת השעה במקרה של עסקת קומבינציה. לטעמנו, תכלית החקיקה אינה בהכרח גנישת רשות המיסום. יחד עם זאת, לטעמנו ניתן לתמוך בפרשנות לפיה מוכר בעסקת קומבינציה המבקש פטור בגין דירת מגורים מוכה, וכאן לפטור מכוח הוראת השעה וזאת נוכח הפסיקה שהשתרשה ולפיה



צילום: דוטרס

מייעד את הירידות שתיבנינה על-ידו למכירה ולא להשכרה, ובתלות בכמות הירידות, עשוי לחול חיוב במס שבה לפי סעיף 5 (ב) לחוק מיסוי מקרקעין על זכויות המקורות של היידי. על כל שאר הזכויות ובנייתן הוא עשוי להיחשב כקבלן, יחולו על המכירות על-ידו הוראות פקודת מס הכנסה והמס שישולם על ידו יהיה בשיעור המס השולי.

14 מהן השלכות המס כאשר רכישת זכויות הבנייה מבוצעת באמצעות קבוצת רכישה?

מבחינת מס השבח על היידיים - אין שינוי לעומת מכירה לקבלן. מבחינת מס הרכישה שיוחל על הרוכשים - אם מדובר ב"קבוצת רכישה" כפי הגדרתה בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין, כפי שתוקן לאחרונה בחוק ההסדרים - או מס הרכישה יוטל על שווי הדירה הגמורה שיקבל כל אחד מהרוכשים. מבחינת מע"מ - לאור התיקון שחל לאחרונה במסגרת חוק ההסדרים בחוזרות חוק מע"מ, הרי שלכאורה מכירת זכות מהיידיים, שבמרבית המקרים אינם מהווים "עוסק", לקבוצת רכישה עלולה להיות חייבת במע"מ על-ידי המוכרים. אולם יש לזכור, כי לא כל התארגנות על-ידי מספר רוכשים לרכישת קרקע ולבנייה עליה מהווה קבוצת רכישה כהגדרתה בחוק. על כן, לא בהכרח שהתארגנות של מספר רוכשים לרכישת זכויות בנייה מכוח תמ"א 38 ולמימושן תוביל להגדרת התארגנות כקבוצת רכישה, להטלת מס רכישה

שבה וזוהו "יום המכירה"? לאחרונה, במסגרת תיקון 68 לחוק, נקבע כי "יום המכירה" במכירת זכויות בנייה לפי תמ"א 38 המתנית בתנאי מתלה, או במכירת אופציה לרכישת זכויות בנייה לפי תמ"א 38, יהיה באחד משני המועדים הבאים, לפי המוקדם: 1. מועד התקיימות התנאי המתלה או מועד מימוש האופציה; 2. מועד החלת מתן שירותי בנייה לפי תוכנית החיזוק. עוד קובע החוק, כי יש להודיע למנהל על חתימת ההסכם תוך 30 יום מעת החתימה, אולם "יום המכירה" לצורך הגשת ריווח על העסקה כחוק, לצורך חישוב הפרשי ריבית והצמדה, לצורך חישוב קנסות ואף לצורך קביעת "שווי המכירה" (אשר כידוע נקבע ל"יום המכירה") - ידחה למועד כאמור לעיל.

11 כיצד ייקבע האם זכויות הבנייה ניתנות מבחב תמ"א 38 או מבחב תוכנית אחרת?

באופן כללי, היבטי המיסוי העירוני וביניהם אגרת היתר הבנייה והיטל ההשכחה בגין מימוש זכויות הבנייה, ישמשו כהוכחה שזכויות בנייה הן מבחב הוראות תמ"א 38. ההקלות העיקריות בהיבטי המיסוי העירוני ביחס לתמ"א 38 הינן תשלום מחצית משיעור האגרה למתן היתר בנייה וכן היטל השכחה בשיעור 10% בלבד, כאשר לאחרונה עבר בקריאה ראשונה שינוי בחוק לפיו יינתן פטור מלא. ככל שהקלות אלו במיסוי העירוני יינתנו ביחס למימוש זכויות בנייה, יחולו על זכויות הבנייה הטבות המיסוי השונות במס שבה ובמע"מ.

9 כחלק מפרויקט תמ"א 38 יוצמד חלק מגינת הבית, שהיא רבוש משותף, לדיירות בקומת הקרקע. האם מדובר בעסקה החייבת במיסוי? בסעיף 149"ד לחוק מיסוי מקרקעין נקבע, כי עסקאות ברכוש המשותף בין היידיים לבין עצמם יהיו פטורות ממס שבח וממס רכישה ובתנאי: 1. היידיים מכרו זכויות בנייה לפי תמ"א 38 בתמורה לשירותי חיזוק בפטור ממס שבח לפי הוראות פרק המישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין; 2. העסקה ברכוש המשותף נעשתה כסמך למכירת זכויות הבנייה; 3. לא ניתנה תמורה כספית בגין מכירת הרכוש המשותף. הוראה זו נועדה לאפשר שינויים ברכוש המשותף על מנת להקל על הוצאתו לפועל של פרויקט תמ"א 38, ולתת כלי לפיצוי דיירים שמסכרים למכור את זכויותיהם בטענה שנגרם להם נזק.

10 התמנו עם יום על ההכב למכירת זכויות הבנייה לפי תמ"א 38, אולם ההסכם כולל דריבה תנאים מתלים. מתי יש לדווח על ההכב זה למנהל מס?

שכר דירה לכל תקופת השיפוץ היה ועפ"י התוכנית נדרש פיננסי והטבי של היידי, הוצאות להובלת ריהוט וציוד בדרך מקובלת וסביבה והוצאות נוספות הקשורות במישרין ליישום התמ"א.

8 אני בעלים של דירת גג לה צמוד כל גג הבניין. זכויות הבנייה מהוות רבוש משותף. לשם מימוש פרויקט הבנייה לפי תמ"א 38, רובש ממני חוזב את הדירה והגג הצמוד לה תמורת סכום כספי. האם אני חייב במס בגין מכירה זו? במקרה זה מדובר במכירה של דירה לה צמודים גג וחלק יחסי מזכויות הבנייה. במקרה כזה, כל התמורה שמקבל בעל הדירה תחוב במס שבה תוך שלמוכר זכות לנצל פטור בגין מכירת דירת מגורים מוכה (ככל שעומד בתנאי החוק לשם כך), כפוף למגבלת השווי שבסעיף 149 לחוק. במקרה זה עלולה להתעורר מצד רשות המיסים טענה כאילו זכויות הבנייה נפרדות מהדירה ולכן יש למסותן במס מלא, אולם לדעתנו זוהי טענה בעייתית שיש לנחותה.

במקרה כזה ימוסה המוכר כאילו מדובר בעסקת מכר מלא.

7 בתמ"א 38 נושא הקבלן גם בתשלום שכר טרחת עורכי הדין מטעם השוכרים, הנסקת היתרי הבנייה. האם סכומים אלו ייחשבו כחלק משירותי בנייה לפי תוכנית החיזוק ויהיו פטורים ממס? בחוק נקבעו מספר שירותים שיחשבו כ"שירותי בנייה לפי תוכנית החיזוק" לגביהם יחולו הטבות המס המנויות בחוק, בהם תשלום הוצאות כרוכות כפי שיקבע מנהל רשות המיסים. בהוראת ביצוע מס' 10/2009 פרטה רשות המיסים מהם השירותים הנחשבים כ"שירותי בנייה לפי תוכנית החיזוק": 1. חיזוק המבנה; 2. הרחבת הדיירות הקיימות ב"מ"ר מכוח התוכנית; 3. התקנת מעלית; 4. עיצוב המבנה ושיפוץ; 5. הסדרת חניות; 6. מחסנים; 7. מרפסות שמש; 8. תשלום לכיסוי הוצאות כרוכות - שכר טרחת עו"ד ויועצים נוספים שנשכרו לייצוג היידיים לרבות מספק בנייה,

כל מה שרצייתם לשאול

בגין שווי דירה גמורה ולהטלת מע"מ על המוכר. נוסף ונציין, כי לטעמנו במקרים מסוימים על אף הגדרת התארגנות כקבוצת רכישה עשויות להיות טענות טובות לפטור ממע"מ.

15 אני שכיר. החלטתי לעשות מעשה ולהתחייב דיירים בבניין שלי או בבניינים אחרים תוך התחייבות כלשהם לשיפוצים לפי הוראות תמ"א 38 ושיפוצים נוספים, ולמצוא קבלן שיבנה וישפץ. אילו מיסים יחולו עלי?

על פי הוראות פקודת מס הכנסה, אתה אמור ככל הנראה להתחייב במס הכנסה על הרווח שיבצע לך מן הדימוות הווי, ובמקביל ברמי ביטוח לאומי. בנוסף יחול על הרווח שלך מע"מ. משמעות האמור לעיל הינה שתחול עליך החובה להירשם כעוסק במשרד מע"מ, ולהודיע למס הכנסה על פתיחת עסק על אף היותך שכיר, כמו גם להגיש דו"ח למס הכנסה. ●

האמור לעיל הינו אך נרמטנה לשאלות ואינו מהווה ייעוץ משפטי.

12 האם הפטור "יורד" ממכרת הפטוריים?

בסעיף 149"ד לחוק נקבע, כי פטור במכירת זכויות בנייה מבחב תמ"א 38 לא ישיפע על פטורים אחרים מכוח החוק. בהתאם לכך, אדם שמכר דירה בפטור אחר לפי החוק יכול מיד לאחר מכן למכור את זכויות הבנייה שמכוח תמ"א 38 בפטור. כך גם אדם שמכר את זכויות בנייה מכוח תמ"א 38 בפטור, יוכל מיד לאחר מכן למכור דירה בפטור אחר, ככל שהוא זכאי לו.

13 מה קורה כאשר אחד היידיים בבניין מבקש לרכוש את זכויות הבנייה משאר החשבים, והזווית היזב של הפירוויקט?

מדובר בעסקה "רגילה" של תמ"א 38, למעט העובדה שהיידי-היום אינו צריך לרכוש מעצמו את זכויות הבנייה, ולכן שווי העסקה לצרכי מס מביא בחשבון רק את הזכויות שהוא קונה משכניו. יחד עם זאת, יתכן שרשויות המס יבקשו לטעון שהיידי-יום ביצע "שינוי ייעוד" בזכויות הבנייה והפכן למלאי עסקי, ובמקרה כזה ככל שהיידי הרוכש