

תוכנית 5000 ותוכנית הרובעים מהפכה בחישובי מס שבח?

מרצה: שי עינת, עו"ד (רו"ח)

טלפון: 03-7711777

מגדלי עזריאלי, המגדל העגול, קומה 34

19.3.2018



מכירת דירה לצד ג'

נתון:

1. דירת מגורים ישנה מאוד במרכז העיר.
2. 70 מ"ר בנוי. תוספת זכויות בניה.
3. שווי הדירה – 2,800,000 ₪.
4. שווי זכויות בניה – 1,540,000 ₪.
5. היטל השבחה צפוי 770,000 ₪.
6. מס שבח צפוי?

מכירת דירה לצד ג'

תמורה צפויה - 2,800,000 ש"ח

כפל פטור 49 - 2,042,500 ש"ח

תמורה חייבת 757,500 ₪

היטל השבחה 379,000 ₪

שבח חייב במס 378,000 ₪

מכירת דירה – חישובי עזר

שווי דירה ללא זכויות בלתי מנוצלות $1,260 = 2,800 - 1540$

שווי זכויות פטורות מכוח כפל פטור $782 = 2042 - 1,260$

שווי זכויות בלתי פטורות $758 = 1540 - 782$

$$379,000 \text{ ש"ח} = 770,000 * 758 / 1540$$



סכנה!

על פי הלכת אבשלום לשם (עמ"ש 188/91) יש לראות בזכויות הבנייה אשר מאפשרות בניית דירה נפרדת ולא הרחבת דירה קיימת, נכס נפרד ועצמאי מן הדירה, ולפיכך המוכר כלל אינו זכאי לכפל פטור לפי סעיף 49 לחוק.



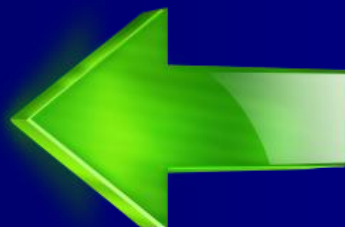
סכנה!

על פי הלכת פרוט הפטור ממס לפי סעיף 49ז
לחוק אומנם חל עד כפל פטור אך לאו דווקא
בשיעור מלוא כפל הפטור.
יש לפצל בין כלל הזכויות לבין הדירות וחלקן
היחסי בזכויות העודפות.

מכירת דירה במסגרת תמ"א 38

מתווה העסקה הריסה ובניה - הדיירים הקיימים
יקבלו דירה חדשה חלף הדירה הישנה.

מתווה העסקה חיזוק – הדיירים הקיימים יקבלו
חיזוק ושיפוץ חיצוני של הבנין.



מסלול יחודי – פרק חמישי(5)

תמ"א חיזוק – מכירת הזכויות העודפות ליזם פטורה ממס
שבח גם באם הזכויות אינן רק מכוח "תוכנית החיזוק"
(תמ"א 38) (הרחבה לאור תיקון 88 לחוק).

תמ"א הריסה ובניה – מכירת הזכויות העודפות ליזם
פטורות ממס שבח גם אם הזכויות אינן רק מכוח תוכנית
החיזוק (תמ"א 38) (הרחבה לאור תיקון 88 לחוק).
פטור מוגבל עד שטח דירה חדשה גדול ב-25 מ"ר מדירה
קיימת. שווי דירה חדשה אינו עולה על כפל פטור.

מסלול כללי

- סעיף 49ב(5) לחוק.
- סעיף 49ב(2) לחוק.
- סעיף 48א(ב2) לחוק.

תודה על ההקשבה!

האמור המצגת זו אינו תחליף לייעוץ פרטני

טלפון: 03-7711777

פקס: 03-7711776

מגדלי עזריאלי, המגדל העגול, קומה 34

רחוב מנחם בגין 132 תל אביב 67011

