

# עדכוני מסים בהתחדשות

## עירונית 7.4.19



מרצה: עו"ד שי עינת, רו"ח

שי עינת - משרד עורכי דין

מרכז עזריאלי - מגדל עגול

טל': 03-7711777



# פרשת אייוגה - העובדות

1. אייוגה ו"ע 60313-05-17 אייוגה נ' מנהל מס שבח מרכז, 23.2.2019.
2. חב' אייוגה הינה בעלת 1/3 ממניות חב' לומינה. חב' לומינה יחד עם חברות אחרות הקימו שותפות לצורך יזום פרויקט התחדשות עירונית ברח' רד"ק ברמת גן.
3. ביום 21.12.2013 התקשרה השותפות עם בעלי המקרקעין בהסכם תמ"א 38/2. הסכם עם תנאים מתלים: קבלת היתר בניה, קבלת מימון בנקאי.
4. היזם יכול לבטל במקרים הבאים: מגבלת שטח בניה, חבות במס שבח והיטל השבחה מעבר לסכום שהוערך.
5. ביום 31.1.2016 העבירה חב' ד.ס. הראל את כל מניותיה בחב' לומינה לחב' אייוגה. נקבע שווי אפס.

# הלכת אייוגה

1. המחלוקת – האם לומינה הינה איגוד מקרקעין?
2. בהתאם להלכת אייוגה הסכם תמ"א 38 הנחתם בין דיירים ליזמים אינו יוצר העברת "זכות במקרקעין" בין הצדדים עד להתקיימות התנאים האמורים בהסכם לאור העובדה שבעלי הדיירות עשו שימוש בהוראות סעיף 49לל לחוק.
3. הגם שחלק מן הדיירים עשו שימוש בפרק חמישי 1 לחוק הרי לאור מדיניות הרשות לאפשרות המרת הפטורים אין בכך כדי לאיין את ההסתכלות המלאה.

# כיצד נקבע באם אדם "חד דירתתי" או "רב דירתתי" לאור הלכת אייוגה

נתון:

1. לפלוני 2 דירות מגורים.
2. דירה א' ברח' ברודצקי בתל אביב.
3. דירה ב' ברח' הכובשים בגבעתיים. ביחס לדירה זו חתם על הסכם תמ"א 38 הריסה ובמסגרתו ביקש פטור לפי 49ל.ב.
4. הוא מבקש למכור את דירה א'. האם זכאי לפטור כדירה יחידה???

# פתרון

- הינו רב דירתי ולכן אינו זכאי לפטור כדירה יחידה.
- בהתאם להלכת אייוגה לא הגיע יום המכירה.
- בהתאם להוראות ביצוע 5/2013 שענינה הפטור לדירת מגורים – דירת מגורים לאחר שנחתם לגביה סכם תמ"א 38/2 ובטרם הגיע "יום המכירה" לפי סעיף 49לב1 תחשב כדירה נוספת. לאחר יום המכירה תחשב כדירה על הנייר.

# חשיבות עיתוי מכירת דירת מגורים

1. למר שרעבי בית מגורים בראש העין – דירה A
2. וגם דירה בגני תקווה – דירה B
3. וגם זכות לקבל דירה בפרויקט פינוי בינוי של חב' אאורה בקרית אונו – דירה C
4. הוא מתכוון למכור את דירות A-B ולרכוש את דירה D
5. מה תמליץ לו?

# פתרון ממולץ

1. למכור את דירה A ואת דירה B קודם לרכישת דירה D
2. את הדירה עם .....למכור אחרונה. לבקש פטור דירה יחידה.
3. ברכישת דירה D לטעון לדירה יחידה תוך מתן "התחייבות" למכור את דירה C תוך שנה מסיומה. מומלץ לשלם את מס הרכישה לפי 8%.
4. מכירת דירה C - כדאי לשקול את מכירתה תוך שנה ממועד סיום הבניה וקבלת החזר מס רכישה ביחס לדירה D אל מול המשך החזקתה וקבלת פטור במהשך כדירה יחידה.
5. לא ניתן לקבל פטור דירה יחידה שכן לא נחזיק בה 1.5 שנים מיום סיום הבניה. ישולם שם מס על בסיס חישוב מס לינארי מוטב כאשר יום הרכישה הינו יום הרכישה של יחידת הבסיס ( סעיף 49כג).





# חשיבות ההפרדה הרכושית בפרויקטים

## של התחדשות עירונית

1. הלכת יגאל שלמי ע"א 3178/17 קובעת כי חזקת התא המשפחתי ניתנת לסתירה בכפוף לקיומם של שני מבחנים:

2. הראשון, חתימה על הסכם ממון. הפסיקה בהמשך קבעה - המועד שבו נחתם ההסכם יכול להעיד על הכוונה האמיתית של בני הזוג.

3. השני, להראות באופן פוזיטיבי כי אכן בני הזוג מקיימים הפרדה רכושית. הפסיקה בהמשך קבע אינדיקציות לכך ובדיקה כי הסכם הממון לא "נזנח".



## שומרי הסף להפרדה רכושית בטוחה-

1. חתימה על הסכם ממון.

2. מתן תוקף של בית משפט.

3. עיתוי חתימה מוקדם ככל הניתן.

4. הפרדה רכושית גם לגבי זכות השימוש בדירה – "למרות המגורים המשותפים לא תפגע ההפרדה הרכושית".

5. חשבון בנק נפרד לדירות.

# פרשת קרן רוזנבוים וע' 17-03-16836

## להלן תאור העובדות:

1. לבעל ( שחף ) דירת מגורים שרכש קודם לנישואים. להלן - דירת שחף 1.
2. במסגרת הסכם ממון הוסכם כי הדירה שייכת לבעל בלבד כמו גם התמורה שתתקבל ממכירתה. הסכם הממון נחתם עובר לנישואים בינואר 2007.
3. שחף מכר את דירת שחף הראשונה ב-2009 ורכש דירת שחף 2 מתמורת דירת שחף 1 בלבד.
4. בני הזוג והילדים גרו כל השנים בדירה שחף 1 ודירה שחף 2.
5. לבני הזוג חשבון בנק משותף אליו נכנסו המשכורות. לשחף גם חשבון בנק נפרד שנפתח קודם לנישואים ולאישה זכויות עולות בו כפונקציה של שנות נישואין.
6. ביום 5.9.16 רכשו בני הזוג דירה משותפת להשקעה. המימון לרכישה מהחשבון המשותף.
7. בגין המחצית של קרן בקשה זו חישוב כ"דירה יחידה".

# פרשת קרן רוזנבוים וע' 17-03-16836

**עמדת מנהל מס שבח ת"א:**

**1. מגורים משותפים בדירות הבעל כל השנים וגידול ילדים בהן מלמד על שיתוף מכללא. האישה לא שילמה דמי שכירות לבעל.**

**2. הדירה המשותפת נועדה להשקעה ולא למגורים**

# הערכות נכונה לקראת פרויקט התחדשות עירונית לאור פרשת שלמי

ידועים הנתונים הבאים:

1. למשה דירת מגורים בקומה עליונה ברח' צה"ל בקרית אונו. הדירה מושכרת לסטודנטים ממכללת קרית אונו. יתכן שהפרויקט יועמד לפרוקיט התחדשות עירונית הריסה ובניה.
2. לרעיתו בית מגורים ברמת חן בו הם שוכנים.
3. כיצד תמליץ לו להעריך?

# הערכות נכונה לקראת פרויקט התחדשות

## עירונית

כללי אצבע:

- (1) ככל שהתמורה גבוהה יותר קיימת כדאיות רבה יותר לעשות שימוש בפטור לפי פרק חמישי 1 לחוק.
- (2) ככל שהתמורה נמוכה יותר כדאי לעשות שימוש בהוראות הפטור המיוחדות של התמ"א ופינוי בינוי.
- (3) במצב הענינים כעת משה נחשב מרובה דירות ולכן אינו זכאי לפטור פרק חמישי 1. כדאי לו להיערך בהתאם למבחנים שנקבעו בפרשת שלמי.
- (4) בפרשת קרן רוזנבוים בני הזוג גרו בדירה של בן הזוג אך בית המשפט קבע שאין בכך כדי לאיין את הפרדה הרכושית.





# קיצור תקופת המתנה של 24 חודשים



נתון:

- למר כהן 2 דירות במתחם המיועד להתחדשות עירונית.
- הסכם התמ"א עומד להיחתם בזמן הקרוב.
- מה תמליץ לו לעשות?



# פינוי בינוי – מגבלת העברה

## 49כב(ב)

- " הפטור לפי סעיף קטן (א) יינתן בשל מכירת הזכויות ביחידת מגורים אחת במתחם, ובלבד ששיעור זכותו של המוכר ביחידת המגורים החלופית לא יפחת משיעור זכותו ביחידת המגורים הנמכרת; הועברה יחידת מגורים לקרוב בפטור ממס לפי חוק זה, בתקופה של 24 חודשים שלפני ההסכם למכירה כאמור בסעיף 49כ לא יחול במכירתה ליזם פטור ממס לפי פרק זה; ... "

## תמ"א 38/2 – מגבלת העברה

### סע' 49לג1(ד)

- " הועברה דירת מגורים לקרוב בפטור ממס לפי חוק זה, בתקופה של 24 חודשים שלפני ההסכם למכירת הזכות הנמכרת, לא יחול במכירתה פטור ממס לפי סעיף זה; בסעיף קטן זה, "קרוב" ו"שליטה" - כהגדרתם בסעיף 49כב(ב). "

# כיצד להעביר נכון דירה במתנה לאחר 1.1.18

העברת דירה ממשטר  
מס חייב למשטר מס  
פטור – רעיון שווה  
בדיקה



נתון:

- 1) לאבא משה ואמא עמליה 3 דירות לרבות דירה בה הם גרים.
- 2) הם מבקשים להעביר דירה במתנה לאורי בנם (הבגיר).
- 3) לאורי אין כל דירה בבעלותו.
- 4) כיצד לעשות זאת נכון?

# כיצד להעביר נכון דירה במתנה לאחר 1.1.18

- (1) העברת הדירה במתנה תוך בקשת מס ליניארי מוטב ( ר' ה"ב 9/2009 מיום 16.7.09)
- (2) תשלום מס רכישה בשיעור 1/3 מכוח תקנה 20.
- (3) הבן מקבל "STEP UP" – שווי רכישה חדש!!!
- (4) יתכן כי הבן רשאי למכור את הדירה בעתיד לפי סעיף 49ב(2) בחלוקה 1.5 שנים ואינו חייב בתקופת ההמתנה לפי סעיף 49 לחוק. **זהירות** - טרם ידועה עמדת רשות המסים בענין זה!





# חוק עידוד השקעות הון בניה להשכרה גם למיזמי תמ"א 38

- ידועים הנתונים הבאים:
- בנין ברח' הרצל ברמת גן מבקש לבצע תמ"א מסוג חיזוק.
- הקבלן יקבל 6 דירות מעל קומה ג'.
- היזם מבקש לכלול דירות אלו במסגרת חוק עידוד השקעות הון בניה להשכרה.

# חוק עידוד השקעות הון בניה להשכרה גם למיזמי תמ"א 38/1

- עת"מ 59787-03-17 חברת קומותיים נ' כחלון שר האוצר. מחוזי י-ם. 26.11.17.
- בעקבות פסק הדין עודכן נוהל של מרכז השקעות – נוהל לענין אישור תכניות להקמה, הרחבה או רכישה של נכס שהוא בנין להשכרה למגורים. עדכון מיום 5.11.18.



**האמור במצגת זו אינו תחליף לקבלת יעוץ פרטני.**

**ט.ל.ח**