



AMPELI

TAX LAW OFFICES

ליצירת קשר:

0722-405100

054-2651516

Office@ampeli-tax.co.il

www.ampeli-tax.co.il

היבטים משפטיים ומיסויים בטיפול באוכלוסיית הגיל השלישי בהתחדשות עירונית מרכז הנדל"ן

עו"ד (רו"ח) מאורי עמפלי
1 פברואר 2022

אין באמור במצגת זו כדי להוות חוות דעת ו/או ייעוץ משפטי בסוגיות הנידונות ובכל אופן מומלץ להתייעץ עם מומחה מס לפני נקיטת צעדים משפטיים ו/או אחרים המסתמכים על מצגת זו.

היבטי מס: פינוי בינוי מסלול רגיל

היבטי מס: פינוי בינוי - מסלול רגיל סע' 49כב(א)(1) לחוק מיסוי מקרקעין – פטור ממס שבח

"המוכר ליזם את הזכויות שיש לו ביחידת מגורים במתחם (בפרק זה - יחידת המגורים הנמכרת), ולענין פינוי לשם בינוי - המוכר ליזם את כל הזכויות שיש לו ביחידת המגורים הנמכרת, שתמורתה ניתנה רק זכות ביחידת מגורים חלופית אחת ותמורה כספית אחרת, זכאי בשל המכירה לפטור ממס לפי חוק זה ובלבד ששווי הזכות ביחידת המגורים החלופית והתמורה הכספית הנוספת לא עלו על תקרת השווי";

תנאי הפטור:

1. תמורה המורכבת מזכות ביחידה חלופית (חובה) ותמורה כספית (אופציונאלי).
2. התמורה הפטורה מוגבלת **בתקרת שווי**.
3. עד תיקון 96 (18.11.2021) - הפטור חל על דירה אחת במתחם, לפי חלקו של הדייר בדירה המקורית... – ההגבלה בוטלה במסגרת תיקון 96 (סע' 49כב(ב)).

היבטי מס: פינוי בינוי - מסלול רגיל סעיף 49כב(א)(1) לחוק מיסוי מקרקעין – פטור ממס שבח

”תקרת השווי” - אחד מאלה, לפי הגבוה:

(1) 150% משווי יחידת המגורים הנמכרת, בניכוי שוויין של זכויות לבניה תוספת ביחידת המגורים הנמכרת, כמשמעותן בסעיף 49א(ב)(1);

(2) שווי דירת מגורים, כהגדרתה בסעיף 9(ג), באותו מתחם, ששטחה 120 מ"ר;

(3) שווי דירת מגורים, כהגדרתה בסעיף 9(ג), באותו מתחם, ששטחה 150% משטחה של יחידת המגורים הנמכרת, ולא יותר מ-200 מ"ר;

- והכל בתוספת תשלום בעבור דמי שכירות לתקופת בניית יחידת המגורים החלופית, ולכיסוי הוצאות כרוכות כפי שקבע המנהל.

היבטי מס: פינוי בינוי - מסלול רגיל תקרת השווי - המשך

- על פי רוב תקרת השווי שיעשה בה שימוש היא האפשרות השנייה - שווי של דירת 120 מ"ר חדשה במתחם.
- במקרים של דירות דיירים גדולות יעשה שימוש, פעמים רבות, דווקא באפשרות השלישית – דירה חדשה במתחם בשווי 150% ביחס לדירה המקורית.
- יש לשים לב שבחישוב שווי הדירה המקורית לוקחים בחשבון רק את הבנוי ולא זכויות בלתי מנוצלות.
- תקרת השווי חלה על צירוף כלל התמורות שמקבל הדייר.

לדוגמא - אם שווייה של דירת מגורים 120 מ"ר חדשה במתחם, הוא 3 מיליון ₪ ודירתו הישנה של הדייר הינה 80 מ"ר ושווה 2 מיליון ₪, והיזם ישלם לו עוד 1 מיליון ₪ במזומן – כלל התמורה פטורה. אך, אם אותו פיצוי כספי במזומן יהיה גדול מ- 1 מיליון ₪, החלק בצירוף התמורות העולה על 3 מיליון ₪ לא יכנס בגדר הפטור.

היבטי מס: פינוי בינוי הטבות לקשישים

היבטי מס: פינוי בינוי - הטבות לקשישים סעיף 49יט לחוק מיסוי מקרקעין

ההסדר נכנס לתוקף בחודש אוקטובר 2018 במסגרת תיקון עקיף 94 שמקורו בתיקון 6 לחוק הפינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו – 2006 (ובשמו הקודם – חוק פינוי ובינוי (פיצויים)) (להלן: "חוק פינוי בינוי").
חוזר מיסוי מקרקעין 2021 - 1 "הטבות מס לדייר קשיש במתחם פינוי בינוי" (להלן: "חוזר 2021") – רשות המיסים פרסמה הבהרות.

"קשיש" - כל אחד מאלה:

- (1) מי שבמועד שבו נחתם הסכם מכירה ראשון כאמור בסעיף 49כ על ידי אחד מבעלי הדירות בבית המשותף מלאו לו 70 שנים והתגורר ביחידת המגורים הנמכרת בתקופה של שנתיים רצופות לפחות בסמוך לפני אותו המועד וכן התגורר דרך קבע באותה יחידה במועד החתימה על ההסכם עמו;
- (2) בן זוגו של מי שמתקיים בו האמור בפסקה (1), למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד;

היבטי מס: פינוי בינוי - הטבות לקשישים

הגדרת "קשיש" - ביקורת

- אדם שמלאו לו 70 ושלא התגורר בדירה לאורך כל אותן שנתיים, משום שהיה מאושפז בבית החולים או במחלקה סיעודית, אינו זכאי להטבות המס במסגרת תיקון החקיקה.
- מועד החתימה הראשון ייחשב למועד בו הדייר הראשון בפרויקט חתם על החוזה גם אם היזם משהה את חתימתו (חוזר 2021).
- לפי חוק פינוי בינוי, דייר בן 75 או אדם המהווה "חולה הנוטה למות" (כהגדרתו בחוק) אינו חייב להתגורר שנתיים בדירה על מנת להיות זכאי להטבות במסגרת פרויקט פינוי בינוי. לא קיימת הוראה מקבילה בחוק מיסוי מקרקעין.

היבטי מס: פינוי בינוי - הטבות לקשישים חלופה ראשונה – קבלת שתי דירות (סעיף 49כב(א2) לחוק)

דייר העומד בהגדרת "קשיש" בחוק מיסוי מקרקעין זכאי לקבל במסגרת עסקת הפינוי בינוי בפטור שתי דירות חדשות בפרויקט כנגד דירה אחת שמכר.

- הדייר יוכל להתגורר בבוא העת באחת מהדירות ולהשכיר או למכור את הדירה השנייה.
- הפטור ממס מוגבל בגובה תקרת השווי - הדייר עלול לחוב במס שבח / רכישה בעת קבלת הדירות החלופיות אם שווין המצטבר של שתי דירות התמורה (הדירות החלופיות) יעלה על תקרת השווי הקבועה בחוק מיסוי מקרקעין לעסקאות פינוי-בינוי.

היבטי מס: פינוי בינוי - הטבות לקשישים חלופה שניה – מכירה לצד ג' (סעיף 49כב1(ב) לחוק)

דייר העומד בהגדרת "קשיש" בחוק מיסוי מקרקעין זכאי למכור את זכויותיו בדירת המגורים החדשה שיקבל במסגרת עסקת הפינוי בינוי לצד ג' בפטור ממס שבח – במידה ורכש דירה חדשה לעצמו או יחידת דיור בבית אבות ששוויה לפחות 75% משווי הדירה החלופית

- פטור ממס רכישה על שווי הדירה החדשה עד לשווי הדירה החלופית.
- המכירה של הדירה תתבצע רק לאחר שהוגשה על ידי היזם בקשה לקבלת היתר בנייה.
- הרכישה של הדירה החדשה תתבצע עד, לפי המאוחר:
 - ✓ 6 חודשים ממועד הפינוי מהדירה הקיימת; או
 - ✓ 12 חודשים ממועד המכירה של הדירה החלופית.
 - ✓ טרם נסתיימה הבנייה (חוזר 2021)
- שווי הדירה החדשה יהיה לפחות 75% משווי הדירה החלופית והמכירה אינה לקרוב.
יצוין כי קשיש העובר להתגורר בדיור מוגן זכאי לקבל את מלוא התמורה בגין עסקת הפינוי בינוי במזומן (חוק פינוי בינוי).

היבטי מס: פינוי בינוי - הטבות לקשישים חלופה שלישית – מכירה ליזם הפרויקט (סעיף 49כב2 לחוק)

דייר העומד בהגדרת "קשיש" בחוק מיסוי מקרקעין זכאי למכור את זכויותיו בדירת המגורים החלופית ליזם הפרויקט בפטור ממס שבח. במידה ורכש דירה חדשה לעצמו או יחידת דיור בבית אבות ששוויה לפחות 75% משווי הדירה החלופית הנמכרת. היזם יהיה זכאי לפטור ממס רכישה בגין העסקה.

- אותם תנאים הקבועים בחלופה השנייה. בנוסף -
- נדרש שהמכירה של דירת התמורה ליזם תעשה בסמוך למועד החתימה של הדייר על הסכם פינוי-בינוי. חוזר 2021 אף ממליץ לבצע את פעולת המכירה באותו ההסכם.
- חוזר 2021: במקרה בו לדוגמה, במסגרת ההסכם בין הדייר הקשיש לבין יזם, הסכימו הצדדים שלאחר שהדייר הקשיש ימכור את הדירה "הגדולה" חזרה ליזם, הוא ירכוש מהיזם דירה קטנה בתוך הפרויקט שעלותה נמוכה יותר, על הרכישה של הדירה הקטנה לא תהיה הטבת מס נוספת, והיזם יהיה חייב במע"מ מלא (בדומה למכירה לצד שלישי), אלא שעל הדייר הקשיש יחולו ההטבות לעניין מס רכישה מכיוון שיראו את הדירה שהוא רוכש בכספי התמורה כדירה חלופית.

היבטי מס: פינוי בינוי - הטבות לקשישים – הערות נוספות

- **ביקורת (חלופה שניה ושלישית)** – הדירה החדשה צריכה להיות בשווי 75% לפחות משווי המכירה של דירת התמורה. ככל ששווי דירת התמורה יהיה גבוה יותר, גם שווי הדירה החדשה הנרכשת צריך להיות גבוה בהתאמה. קרי, הדייר עלול להיות מוגבל במסגרת ההטבה לרכישת דירה גדולה ויקרה, על אף שהיה מעדיף לרכוש דירה צנועה יותר, בתוספת סכום כסף מסוים במזומן, על מנת שלא יאבד את הפטור ממס שבח בגין מכירת דירת התמורה לצד שלישי או ליזם.
- החלופה השלישית חלה גם לגבי מוכר שאינו קשיש אך הוא או בן זוגו נזקק **לשירותי סיעוד** כמשמעותם בסעיף 49ג(ב).
- עיקרון רציפות המס בעת מכירת הדירה החלופית/הדירות החלופיות או הדירה החדשה בעת המכירה, בהתאם לחלופות הרלוונטיות.
- הקבלן שימכור את הדירה החלופית יהיה רשאי להשתמש במנגנון של סעיף 5(ב) לחוק מע"מ.
- הוראות התיקון אינן חלות על "דירה אחרת".

העדר הסדר מקביל לאוכלוסייה המבוגרת במסגרת עסקאות תמ"א

היבטי מס: פינוי בינוי – חוק ההסדרים החדש

היבטי מס: פינוי בינוי

תיקון 96 לחוק מיסוי מקרקעין ("חוק ההסדרים החדש")

התאמת הגדרת קשיש בחוק הפינוי לזו הקבועה בחוק מיסוי מקרקעין

- אדם המבוגר מגיל 70 ואשר חי לפחות שנתיים בדירה במועד החתימה על הסכם הפינוי בינוי.
- מי שאינו חי שנתיים בדירה – חוק פינוי בינוי הוריד את גיל החתימה מ- 80 ל- 75 או כאשר מדובר על אדם הוא חולה הנוטה למות. נדגיש כי להרחבת ההגדרה האמורה שלכך אין מקבילה בחוק מיסוי מקרקעין.

ביטול המגבלה על מספר דירות הנמכרות בפטור ממס שבח במסגרת פרויקט

פינוי בינוי

- ביטול ההגבלה על העברה של דירה לקרוב 24 חודשים לפני מועד החתימה על ההסכם.
- מע"מ בשיעור אפס ללא הגבלה על מס' דירות נמכרות (בכפוף לעמידה בתנאי החוק).
- תחולה בפרויקטים שיום המכירה שלהם החל מיום 18.11.2021 (יום פרסום החוק).
- מסייע בעסקאות פינוי בינוי בבניינים הכוללים דיור ציבורי (עמידר לדוגמא).

היבטי מס: פינוי בינוי תיקון 96 לחוק מיסוי מקרקעין ("חוק ההסדרים החדש")

דירה שנהרסה במסגרת פרויקט התחדשות עירונית תמשיך להוות "דירת מגורים מזכה"

- ניתן למכור בפטור ממס שבח גם בתקופת הבניה.
- יכול לפגוע בפטור/ הטבות מס רכישה לדירה יחידה בתקופת הבניה (הדירה ההרוסה נחשבת במניין הדירות).
- רשויות המס מתייחסות לתיקון זה כ"תיקון מבהיר" (תוקף רטרואקטיבי)

אי הכרה בשווי העסקה (שירותי הבנייה) בפרויקט פינוי בינוי כהוצאות בעסקה עתידיית בדירה החדשה (חוזר 2021)

אי הכרה בשווי העסקה (שירותי הבנייה) בפרויקט תמ"א כהוצאות בעסקה עתידיית בדירה החדשה

AMPELI

TAX LAW OFFICES

תודה על ההקשבה!

שאלות?

צוות המשרד עומד לשירותכם:

0722-405100

054-2651516

office@ampeli-tax.co.il

meori@ampeli-tax.co.il

www.ampeli-tax.co.il

מגדל ספיר, קומה 17

רח' תובל 40, רמת גן