אושר חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית: יסיר חסמי מס כדי להקל על פרויקטים להגיע לכדאיות כלכלית

החוק מקטין את מינימום הדירות הנדרש למסלולי פינוי־בינוי וקובע פטור ממס שבח לכלל זכויות הבנייה בפרויקט ● נשיא לשכת יועצי המס: "זו בשורה משמעותית להתרחבות של שוק הדיור" ● אחד מיוזמי הצעת החוק: "החוק מגדיל את הכדאיות והוודאות הכלכלית של היזם"

אריק מירובסקי

בשבוע שעבר פורסם חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית שמסדיר את הקמתה של רשות ממשלתית ייעודית, כדי לעודד ולהגדיל את היצע הדירות. החוק גם מסיר חסמי מס, שמנעו בשנים האחרונות מפרויקטים רבים של התחדשות עירונית להגיע להיתכנות ביצוע. כך, בעוד שעבודת הרשות תבוא לידי ביטוי בעתיד, מומחים בתחום סבורים כי הסרת חסמי המס יכולה להשפיע על היתכנות כלכלית בפרויקטים להתחדשות עירונית כבר בקרוב.

אחד התיקונים בחוק הוא הפחתת דרישת המינימום לצורך הכרזה על מתחם פינוי־בינוי במסלול מיסוי, מ־24 יחידות דיור ל־12 יחידות דיור בלבד. הקלה זו תאפשר לבצע גם פרויקטים קטנים של התחדשות עירונית.

חסם אחר נוגע לפטור ממס שבח שמגיע לבעלי דירות שמשתתפים בתמ"א 38 על זכויות הבנייה שהם מוכרים ליזמים בפרויקט. עד כה, הפטור ניתן רק על הזכויות החדשות שהעניקה התמ"א, ולא על זכויות הבנייה שהוקנו למבנים מתוקף התוכניות הקיימות, והדבר גרע מההיתכנות הכלכלית של הפרויקטים וסירבל מאוד את חישוב הזכויות. על פי התיקון, הפטור יינתן על מכלול זכויות הבנייה.

לדברי יו"ר ועדת הרפורמות לתיקוני חקיקה, ח"כ אלי כהן (כולנו), "במסגרת הקמת הרשות הלאומית להתחדשות עירונית נכללו תיקוני חקיקה עקיפים בנושא מיסוי שגובשו יחד עם רשות המסים ולשכת יועצי המס, אשר מפשטים ומשחררים חסמים ויסייעו להאיץ את התקדמות הפרויקטים. פרויקטי התחדשות עירונית מהווים בשורה חברתית, מעבר להיותם פרויקט נדל"ני, שכן בניינים חדשים יחלפו בניינים ישנים, יהיו אפשרויות דיור חדשות, בעיקר באזורי הביקוש, וכך יהיו הזדמנות חברתית לשדרוג ופיתוח השכונות שהוקמו בעבר על ידי המדינה – והוזנחו".



התחדשות עירונית בירושלים צילום: אמיל סלמן

נשיא לשכת יועצי המס, ירון גינדי, שהיה בין יוזמי תיקוני החקיקה, אמר כי "החקיקה הנוכחית מהווה זרז משמעותי בהקלה לבעלי הדירות, שמעוניינים שהבניינים שבבעלותם ייכנסו לפרויקטים של התחדשות עירונית, ולא היו יכולים לעשות זאת עד כה. זוהי בשורה של ממש בתחום שהפוטנציאל שלו הוא משמעותי להתרחבות של שוק הדיור בישראל ככלל ולחיזוק הפריפריה בפרט".

לדברי עו"ד רו"ח יוסי אלישע, ראש מחלקת מיסוי במשרד עוה"ד ליפא מאיר ושות' ואחד מיוזמי ההצעה, התיקון מגדיל את הכדאיות ואת הוודאות הכלכלית שיש ליזם כאשר הוא בוחן אפשרות להתקשר מול דיירים בעסקה של התחדשות עירונית. "בעסקות מסוג תמ"א 38/2 (תיקון לחוק, המאפשר הריסה ובנייה מחדש; א"מ) במקרה שהתוספת בדירה החדשה אינה גבוה מ־25 מ"ר ביחס לדירה שאותה הדייר פינה, יחול פטור מלא מתשלום מס שבח – בין אם נמכרו זכויות מכוח התמ"א ובין אם מכוח התב"ע (תוכנית בניין עיר). מובן גם שיש כאן קיצור זמנים בהליך בחינת הכדאיות הכלכלית בעסקה על ידי היזמים", אמר אלישע.

אלישע הוסיף כי היקף שירותי הבנייה שנהנו ממע"מ 0% ישתנה בהתאם ולא יוגבל עוד בשווי זכויות התמ"א שנמכרו. כלומר, גם מבחינת מע"מ צפויה ליזם הטבה נוספת.

"צריך לשים לב שהתיקון יחול גם על עסקות שנחתמו בעבר מול הדיירים, ובגינן ניתנה כבר הודעה לרשויות המס, אך יום העסקה עדיין לא הגיע", אמר אלישע. "כמו כן, לגבי פרויקטים שבמסגרתם ביקשו הדיירים שלא לדחות את יום המכירה (בשל ניצול פטור אישי או חישוב לינארי מוטב) ועדיין לא התקיימו התנאים המתלים בעסקה, כמו הוצאת היתר, יש מקום לשקול לפנות לרשויות מיסוי מקרקעין בבקשה לתקן את השומה כך שיחולו לגביה ההוראות החדשות המעניקות פטור מלא. מובן, כי כל המכלול הזה צפוי להגדיל את היקף עסקאות התמ"א בישראל".