



פרויקט ירמיהו 27-29 תל אביב - קבוצת אלמוג

חידושים במיסוי עסקות תמ"א 38

אילו שינויי מיסוי מהותיים הביא עמו חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית?
מאורי עמפלי, עו"ד (רו"ח); שי ארז, עו"ד

המותנית בתנאי מתלה, או שניתנה במסגרתה אופציה ליזם, ניתן לדחות את יום המכירה, למקדם מבין הבאים: המועד שבו התקיים התנאי המתלה או מומשה האופציה; המועד שבו החלו שירותי הבנייה. מכאן, שגם בעסקות תמ"א 38 שכבר נחתמו, אך יום המכירה בגינם נדחה וטרם הגיע, ניתן ככל הנראה יהיה ליהנות מההטבה החדשה.

למרות הרחבת הפטור ממס שבח, הוא עדיין אינו מוחלט. למשל, בעסקות תמ"א 38/2, אם הבעלים קיבל תמורת דירתו הנוכחית כמה דירות חדשות, הפטור יחול רק לגבי דירה אחת (ובאזור ספר - שתי דירות), ואילו קבלת יתר הדירות נחשבת לעסקת קומבינציה "רגילה", החייבת במס.

עוד נציין, כי התיקון לחוק מיסוי מקרקעין משפיע גם על החיוב במע"מ בגין שירותי הבנייה של היזם. חוק מע"מ קובע כי יחול מע"מ בשיעור אפס בעסקות תמ"א 38, אם שירותי הבנייה ניתנו בתמורה למכירת זכות במקרקעין, הפטורה ממס שבח לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין. מכאן, שהרחבת הפטור ממס שבח מרחיבה גם את ההטבה של מע"מ בשיעור אפס על שירותי הבנייה. לבסוף יצוין כי החוק החדש לא שינה מבחינה מהותית את הטבות המס הניתנות בגין עסקות פינוי-בינוי.



בחוק מיסוי מקרקעין, לרבות הסרת התנאי שהפטור הייחודי ממס שבח בעסקות תמ"א 38 יהיה רק עד גובה השווי של זכויות הבנייה מכוח התמ"א. כלומר, הפטור ממס שבח יחול באופן גורף על כל זכויות הבנייה הנמכרות בעסקה, הן מכוח התמ"א והן מכוח תב"ע, בדומה לעסקות פינוי-בינוי. השינוי מיתר למעשה את הצורך בשימוש בהטבות מס השבח הכלליות.

תחולת התיקון תהיה על עסקות תמ"א 38 ש"יום המכירה" שלהן חל החל ממועד פרסום חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. בהקשר זה נציין כי בעסקת תמ"א 38

(ובאזורי ספר - שתי דירות מגורים), ששטחה אינו עולה על שטח הדירה המקורית בתוספת 25 מ"ר, או לחלופין, ששוויה אינו עולה על שווי הדירה המקורית ללא זכויות בנייה נוספות, או סך של 2,105,900 שקל, לפי הגבוה.

עד לאחרונה קבע חוק מיסוי מקרקעין כי בעסקת תמ"א 38, שבמסגרתה נוצלו זכויות בנייה מכוח תוכניות אחרות (תב"ע), הפטור ממס שבח יהיה חלקי, ויחול רק על מכירת הזכויות מכוח התמ"א בלבד. על מכירת זכויות בנייה אחרות חלו שיעורי המס ה"רגילים", שיכולים להגיע לכ-40%.

לכן, התלבטות נפוצה בעסקות תמ"א 38 היתה אם לעשות שימוש בפטור הייחודי הנ"ל, או בהטבות מס השבח הכלליות, המוענקות במכירת דירת מגורים: פטור ממס למוכר "דירה יחידה" ו"דירת ירושה"; ו"פיצול ליניארי מוטב", לגבי דירות שנרכשו לפני 2014. אך גם ההטבות הכלליות לא נתנו פתרון מושלם, היות שהן ניתנו רק עד החלק שנמכר ליזם על ידי הבעלים, ("שיעור הקומבינציה"), והיו מקרים שבהם לא חל פטור מלא על העברת זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות ליזם.

חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מביא עמו בשורה חדשה במיסוי עסקות תמ"א 38. החוק כולל תיקונים עקיפים

תמ"א 38 היא למעשה עסקת קומבינציה, שבה בעלים של דירה מוכר ליזם קרקע ו/או זכויות בנייה המוענקות מכוח תמ"א 38, בתמורה לשירותי בנייה. אי לכך, עסקה כזו עשויה להביא לחבות במס שבח, מס רכישה ומע"מ. בראשית אוגוסט 2016 עבר בקריאה שלישית חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, שטומן בחובו שינוי מהותי באופן המיסוי של עסקות תמ"א 38.

חוק מיסוי מקרקעין מעניק הטבות מס ייחודיות בעסקאות תמ"א 38. החוק קובע כי בעלים של דירה, המוכר זכויות בנייה מכוח תמ"א מסוג חיזוק (תמ"א 38/1), יהיה פטור ממס שבח, אם תמורת זכויות הבנייה בוצעו שירותי בנייה לפי תוכנית החיזוק, שירותי הבנייה כוללים חיזוק של המבנה מפני רעידות אדמה; הרחבת הדירות ב-25 מ"ר לכל היותר; התקנת מעלית; עיצוב המבנה ושיפוץ; הסדרת חניות; מחסנים; מרפסות שמש; תשלום לכיסוי הוצאות של הבעלים הכרוכות בשירותי הבנייה (שכר טרחת יועצים); שכר דירה, אם נדרש פינוי של הבעלים; הוצאות להובלת ריהוט וציוד.

עוד קובע החוק כי בעלים של דירה, המוכר זכויות בנייה מכוח תמ"א בדרך של הריסה (תמ"א 38/2), יהיה פטור ממס שבח, אם תמורת הזכויות קיבל דירת מגורים חלופית אחת