

תמ"א 38 היבטי מיסוי

הרצאתו של עו"ד יוני כהן

מבנה עסקת תמ"א 38

- בשנת 2005 אושרה תכנית מתאר ארצית מס' 38 העוסקת בחיזוק בניינים בפני רעידות אדמה.
- התוכנית מתירה תוספת זכויות בנייה להוספת קומה מעל הבניין הקיים ובתנאי שהבניין יחזק לפי התקן.
- תוספת זכויות בנייה הביאה להתעניינות מצד יזמים המבקשים להתקשר עם בעלי הדירות באופן שבתמורה לקבלת זכויות הבנייה מכוח התמ"א יממנו חיזוק הבניין ושיפוצו כך שיהיה עמיד בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן



הלכה ומעשה

מס שבח

הפטורים

ביום 6.3.2008 אישרה הכנסת את תיקון 62 לחוק מיסוי מקרקעין לפיו הוסף לחוק פרק חמישי 5- הדרן בפטור ממס שבח במכירת זכות במקרקעין שתמורתה מושפעת מזכויות בניה לפי תמ"א 38. תוקף החוק הינו מיום 18.5.2005 ועד ליום 31.12.2016. הוראות הפטור סויגו לאי תחולתן על מקרקעין שמוחזקים בידי המוכר כמלאי עסקי, כן נאמר כי הפטור ממס שבח כאמור אינו בא במקום כל פטור אחר לו זכאי מוכר במכירת דירתו.

מס שבח המשך...

היקף הפטור ממס שבח כפי שנקבע בחוק אינו מלא, הפטור יינתן לאחר שנבחנו הן התמורה הנמכרת מאת הדיירים, והן התקבול אותו מקבלים הדיירים, וככל שהתמורה הנמכרת הינה זכויות בניה מכוח תמ"א 38, ומולה התקבול הינו בשירותי בניה לפי תוכנית חיזוק, יוענק הפטור על העסקה, ואולם ככל שהתמורה הנמכרת אינה מהווה זכויות בניה לפי תוכנית חיזוק, כגון מכירת זכויות מכוח תב"ע קיימת, וכן ככל שהתקבול אותו מקבלים הדיירים אינו נכלל בהגדרת שירותי בניה לפי תוכנית חיזוק, תקום חבות במס.

מס שבת המשך...

**בחוק קיימת הגדרה לשירותי בניה לפי תוכנית חיזוק
שהינה כל אחד מאלה**

- **חיזוק המבנה.**
- **הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה.**
- **התקנת מעלית במבנה.**
- **עיצוב המבנה ושיפוץו.**
- **תשלום לכיסוי הוצאות כרוכות בשירותי הבניה לפי
תוכנית חיזוק כפי שיקבע המנהל.**



הלכה ומעשה

הפטורים

מס שבת המשך...

רשות המיסים הרחיבה את הגדרת שירותי בניה לפי תוכנית חיזוק וקבעה כי אף הסדרת חניות, בניית מחסנים ומרפסות שמש וכן תשלום לכיסוי הוצאות הכרוכות כגון שכ"ט עורך הדין מפקח בניה והיועצים הנוספים שנשכרו לייצוג הדיירים, שכר דירה לתקופת השיפוץ וכן הוצאות ההובלה והפינוי הינם בגדר שירותי בניה לפי תוכנית חיזוק.

מס שבת המשך...

**לאור האמור לעיל אם נבחן עסקת תמ"א 38 שכיחה
נוכל לראות כי כמעט תמיד תקבע חבות במס, מבחינת
התמורה הנמכרת, לרוב, לצד זכויות התמ"א, ישנן
זכויות בניה שאינן מכוח התמ"א, כגון זכויות לבניה
על גג הבניין מכוח תוכניות גגות או זכויות מכוח
תוכנית אחרת קודמת שהיתה תקפה קודם לאישור
התמ"א. הפטור יינתן רק לאחר**



מס שבח המשך...

בחינת הזכויות הנמכרות – רק למכירת זכויות בנייה מכוח התמ"א יוענק הפטור ממס שבח ולא מכוח תכנית אחרת. נשאלת השאלה מה דינם של זכויות בניה מכוח תמ"א 38 שאינם מוענקים מכוח התמ"א המקורית, אלא מכוח סעיף 23 לתמ"א בעקבות פניית הוועדה המקומית לוועדה המחוזית בבקשה להגדלת הזכויות בשל התנאים הייחודיים של היישוב. רשות המיסים הביעה עמדתה בעניין לפיה כדי לקבל את הפטור ממס שבח בגין מכירת זכויות אלו על המוכר לעבור מספר משוכות, האחת הינה להוכיח כי זכויות אלו מקורן בתמ"א 38, ולצורך זה יבדוק המנהל בהיתר הבניה כי זכויות אלו הוגדרו כזכויות מכוח תמ"א 38, כן יבדוק המנהל כי בגין זכויות אלו ניתן פטור מהיטל השבחה וכן פטור מאגרות בניה, ולאחר בדיקה זו מתנה המנהל קבלת הפטור בגין מכירת זכויות מכוח סעיף 23 לתמ"א בקבלת חוות דעת כלכלית הבוחנת את מידת הצורך בזכויות מוגברות באותו איזור, לצורך כיסוי עלויות החיזוק.

מס שבח המשך...

- בעסקה בה נמכרות גם זכויות אחרות מכוח תב"ע אחרת תקום חבות במס שבח ואולם כנגד השבח יותר בניכוי חלק יחסי מעלות רכישת הזכויות ככל שהיו קיימות במועד אישור התב"ע.
- בהתאם להו"ב 10/09 החבות במס תוקפא עד למועד הצפוי לסיום הבנייה.
- תיקון 68 לחוק- דוחה את יום המכירה בעסקאות תמ"א 38 למועד שבו התקיים התנאי המתלה או מומשה האופציה או למועד שבו הוחל במתן שירותי בנייה לפי תכנית החיזוק המוקדם מבין השניים.
תחולה 18.5.2005-31.122016
- אין פטור או הקלה במס הרכישה לזכויות מכוח תמ"א 38.



הלכה ומעשה

מע"מ

הפטורים

- **בהתאם לסעיף 31 ב' לחוק מס ערך מוסף על מתן שירותי בנייה לפי תכנית חיזוק חל פטור ממע"מ.**
- **כבחוק מיסוי מקרקעין גם בחוק מע"מ הפטור חל רק על מתן שירותי הבניה כנגד רכישת זכויות בניה הנובעות מכוח תמ"א 38, כך שמתן שירותי הבניה בתמורה לרכישת הזכויות מכוח התב"ע או תוכנית הגגות אשר כאמור קיימות לצד זכויות התמ"א תקום חבות במע"מ אשר בדרך כלל נושא בה היזום.**



הפטורים

- סעיף 41 לחוק מע"מ קובע כי מס תשומות יותר בקיזוז רק אם שימש לעסקה החייבת במס. אלא שכאמור בגין עסקת תמ"א 38 ניתן בסעיף 31ב לחוק מע"מ פטור ממס. יוצא אם כן כי בהתקשרות בעסקת תמ"א 38 אכן פטור היזם ממע"מ והוא אינו נדרש לתשלום מע"מ עסקאות בגין מתן שירותי הבניה, אך מנגד הוא אינו זכאי לקזז את מע"מ התשומות הגלום בעלויות הבניה בהן נושא ובכך בעצם חוזר נטל המס "בדלת האחורית" לעסקת התמ"א והוא רובץ על כתפו של היזם.
- ברכישת הקרקע היזם מוציא חשבונית עצמית לפי ס 6 ב'.



הלכה ומעשה

הפטורים

היטל השבחה

- **פטור 50% על אגרות בנייה.**
- **פטור 90% מהיטל השבחה, הוראת שעה לשלוש שנים 26.11.2007-26.11.2010.**



הלכה ומעשה

הפטורים

תכנוני מס

הפחתת שווי שוק- ניתן לקבוע את שווי המכירה בעסקת תמ"א 38 בשתי דרכים: שווי שוק של הממכר המתקבל אצל היזם או שווים של שירותי הבנייה המתקבלים אצל הדיירים. כאמור עמדת רשויות המס הינה לקבוע את שווי המכירה בהתאם לשווי שוק של זכויות הבנייה הנמכרות. שווי שוק זה נקבע בהתאם לשיטת החילוך לפיה מחלצים רווח יזמי בשיעור של 20%, עלויות בנייה בשווי ממוצע של 4,000 ₪ למ"ר ומע"מ. בשל העובדה כי עסקאות תמ"א 38 הינן עסקאות מורכבות ניתן לטעון לחילוך רווח יזמי בשיעור גבוה יותר וכן להפחית עלויות בנייה גבהות יותר דבר שיביא לשווי שוק מופחת.

תכנוני מס המשך...

- בהתאם לתיקון 68 לחוק מומלץ לקבוע בהסכם תנאי מתלה לצורך דחיית יום המכירה דבר שיביא לחיסכון בתשלומי הצמדה וריבית.
- בעסקאות בהן מקבלים הדיירים תמורה נוספת אשר לא נכללת בגדר שירותי בנייה בהתאם לתוכנית חיזוק ניתן לייחס תמורה זו כנגד זכויות הבנייה מכוח התב"ע.
- לצורך הפחתת המס ניתן לעשות שימוש בהטבות להם זכאים הדיירים כגון פריסה, הפסדים וכו'.
- מע"מ – העמסת עלויות על החלק של דירות הקבלן לפי מפתח הגיוני, דוגמת מעלית.

תכנוני מס המשך...

- תמ"א 38 שינוי 2- בהתאם להחלטת מיסוי 5887/11 לא יעניקו רשויות המס פטור ממס שבח בעסקת תמ"א 38 שינוי 2- הריסת הבניין הקיים ובנייתו של בניין חדש- שכן התמורה שניתנת לדיירים אינה במסגרת שירותי בנייה הניתנים בהתאם לתוכנית חיזוק ברם, רשויות המס רואים בעסקה מסוג זה כעסקת קומבינציה ולא תהיה מניעה מבחינתם להעניק פטור ממס שבח בהתאם לפרק חמישי 1 ובהתאם להלכת יוניזדה בכפוף לזכאותם של הדיירים בפטור.
- עסקת תמ"א 38 הינה למעשה עסקת עיבוי בינוי וכאשר עסקינן בבניין בן 24 דירות ניתן יהיה לבקש פטור ממס שבח בהתאם לסעיף 49כב-פטור ממס שבח בעסקת עיבוי בינוי וזאת בכפוף להכרזה על המתחם כמתחם עיבוי בינוי.