

תמצות מיסוי תמ"א 38 – בניה לפי תכנית חיזוק (שלא בדרך של הריסה)

בקליפת אגוז מדובר בעיסקה שלפיה מוענקות לדיירים זכויות בניה לדירות נוספות (בדו"כ על הגג). הדיירים בבניין מקבלים שירותי בניה לפי תכנית החיזוק הכוללים בעיקר הרחבת דירותיהם, ובתמורה. הקבלן מקבל מהדיירים את הזכויות לבניית דירות נוספות שהוענקו להם, בונה ובדו"כ מוכר את הדירות (לפעמים משכיר אותן).

מס שבח

חתימת הסכם דיירים - יזם הינה מכירת זכות לרכישת זכויות הבניה לדירות הנוספות העתידות להתקבל והינה אירוע מס המחייב תשלום מש"ח ע"י הדיירים ותשלום מס רכישה ע"י הקבלן. זאת משום שבהסכם זה כלולה הסכמת הדיירים לתת לקבלן את הזכויות לבניית דירות נוספות כאשר התמורה היא שירותי הבניה שלו שעיקרם הרחבת דירותיהם הקיימות (ראה להלן מה כלול בשירותי הבניה). בחוק מש"ח קיים מנגנון שנועד לפטור את הדיירים ממס על מנת לתמרץ אותם למיגון בפני רעידת אדמה. מנגנון זה חוקק בפרק חמישי 5 בחוק מש"ח.

הפטור ממס

ככלל היות ופרק זה נועד לתימרוץ מפני רעידת אדמה הפטורים לפי חלק זה חלים רק על זכויות בניה לפי התכנית מכח תמ"א 38. הם אינם חלים על זכויות הבניה שיש לדיירים המועברות לקבלן. שלא באו לדיירים מכח תמ"א 38. רק זכויות בניה נוספות מכח תכנית תמ"א 38 ככל שהועדה המקומית אישרה אותן ככאלו זכאיות לנצל את הפטור.

הפטור הינו על תקבול בידי הדיירים, בשלשה תנאים:

1. הפטור הינו בגובה שווי זכויות הבניה שלהם לדירות נוספות. ז"א הבסיס הוא שווי זכויות הבניה. אם שירותי הבניה שנתן הקבלן לדיירים גבוהים משווי זה (עקרונית הדבר ייתכן במקרים מסוימים. ראה למשל בפיסקה אודות שווי העיסקה) הרי שהדיירים קבלו תשלום שאינו פטור.
2. לא שולם לדיירים תשלום שאינו בשירותי בניה כמוגדר להלן.
3. בוצע חיזוק לפי תמ"א 38.

כאשר תנאים 1 ו- 2 אינם מתמלאים אזי הפטור הוא רק על החלק היחסי מהמכירה החוסה בצילו של הפטור ועל החלק האחר ישולם מס. כמובן שגם ההוצאות תיוחסנה בין החלק החייב והפטור לפי העניין. המס על החלק החייב ישולם לפי דחיות המס המקובלות בחוק מש"ח (סעיפים 91, 91א ו- 51 לחוק מש"ח).

כאשר זכויות בניה בבניין פלוני נמכרות תמורות שירותי בניה במבנה אחר (גם בו לפי תמ"א 38) – ייתכן והפטור חל.

הפטור חל רק על דירות הכפופות לחוק מש"ח – דירות פרטיות ודירות שהן רכוש קבוע של עוסק או של חברה. דירה שהיא מלאי עסקי אינה חוסה בצל הפטור.

הפטור לדיירים אינו פוגע בפטורים אחרים. לדוגמה – כאשר קיים פטור יחסי (ראה לעיל) ייתכן ויש דיירים שהיו זכאים לפטורים אחרים, כולל הפטור הנפוץ לדירת מגורים מזכה.

מס על חשבון הקבלן

למעט מקרים חריגים מס השבח וכן היטל השבחה, לפי ההסכם, מוטלים על הקבלן. ברוב המקרים אין חבות מס, לפי הפטור המוזכר לעיל. במקרים בהם אין פטור ממס או שיש פטור חלקי והמס נופל על כתפי הקבלן יש לגלם אותו בגילום מלא.

פעמים (בפרט במקרה של פטור חלקי) ומוטב להשתמש בפטור אחר (למשל פטור דירת מגורים הרגיל). על הקבלן לוודא היטב את מצבם החוקי של הדיירים לעניין הפטורים (שאלון מס לדיירים).

שירותי הבניה החוסים תחת הפטור

שירותי הבניה שיכול הקבלן לתת לדיירים כוללים:

1. חיזוק המבנה המדובר,
2. הרחבת דירות הדיירים (בדר"כ ב – 25 מ"ר).
3. התקנת מעלית.
4. עיצוב המבנה ושיפוצו.
5. תשלומים לכסוי הוצאות הכרוכות בבניה זו.

הערות:

1. הרחבת הדירה מעל 25 מ"ר אינה חוסה בצל הפטור כאשר הרחבה זו אינה מכח תמ"א 38.
2. הענקת דירה נפרדת של 25 מ"ר שאינה הרחבת הדירה הקיימת אינה חוסה בצל הפטור.
3. הוראת הביצוע של מש"ח נדיבה והכניסה לסעיף זה גם מרפסות שמש, חניות ומחסנים החוק עצמו מתיר במפורש עיצוב חיצוני של המבנה, טיפוח הלובי וסידור הגינה.
4. אין לטעות, שירותי בניה בדירות הדיירים הקיימות עצמן אינם חוסים בצל הפטור. כאשר נדרשת בניה בתוך דירות הדיירים הקיימות בהקשר הכללי של תכנית החיזוק (למשל שיפור מערכת האינסטלציה הקיימת והתאמתה לבניה החדשה) יש לשקול בזהירות ותוך היוועצות בגורמים המתאימים.
5. תשלומים לכסוי ההוצאות כוללים שכ"ט ליועצים לדיירים, כולל מפקח מטעמם. שכ"ד במקרים מסוימים בהם נדרש פינוי הדיירים בזמן הבניה וכן הובלה.

תאריך אירוע המס במכירת זכויות הדיירים

על פי החוק הרגיל תאריך המכירה הינו תאריך חתימת החוזה, אך ניתנה הקלה ולפיה אם מדובר במכירת זכות לקבל זכות (שזה בדרך כלל המצב טרם היות לדיירים זכויות בניה לדירות נוספות) או אם העסיקה תלויה בתנאי המתלה אותה (נניח השגת היתר, קבלת זכויות מדיירים נוספים ועוד) אזי יום המכירה הינו המוקדם מבין השניים

- א. יום התקיימות התנאי או יום קבלת הזכויות לבניה נוספת.
- ב. המועד בו החל מתן שירותי הבניה לפי תכנית החיזוק.

חובה להודיע למש"ח על חתימת ההסכם תוך 30 יום.

העברת שטחים בין דיירים ברכוש משותף

לא פעם קורה כי שכנים מסוימים מוצאים עצמם נפגעים מתכנית החיזוק יחסית לאחרים. דוגמה נפוצה - שכן מקומה ראשונה שאינו מרויח מאומה מהמעלית או אף נפגע מהקצאת השטח למעלית. דיירים אלו דורשים בדר"כ תוספת שטח מהרכוש המשותף (למשל בגינה או מחדר המדרגות). החוק נותן אפשרות להעביר שטחים ברכוש המשותף, בין דיירים המשתתפים במיזם ללא מס שבח וללא מס רכישה בשלשה תנאים:

1. הדיירים מכרו את הזכויות בפטור ממס לפי הפטור הספציפי לתמ"א 38 (ולא לפי כל פטור אחר!).
2. העברת השטחים נעשתה בסמוך למכירת הזכויות לקבלן.
3. לא ניתנה התמורה כספית.

הערות:

1. העברה בסמוך עניינה כך שיהיה ניתן להוכיח כי ההעברה כרוכה אכן בתכנית החיזוק.
2. העברת הזכויות בשטח המשותף צריכה להיות לאחר קבלת הזכויות לדיירים לבניה הנוספת.
3. בתנאים מסויימים, ניתן להצמיד חלק מהרכוש המשותף לדירה מסויימת לשם הרחבתה תמורת פיצוי כספי לשאר הדיירים והעברה זו פטורה ממס (סעיף 1249 לחוק) בתנאים מסויימים אך לא ניתן להצמיד לדייר גינה תמורת פיצוי כאמור בפטור ממס. אבל הצמדת חלק מגינה לדייר שאינו מרוויח מהמעלית מותרת.
4. על אף זאת מסתבר כי פיצוי בשווה כסף שאינו העברת שטחים ברכוש המשותף (כהעברת גינה) לא יחסה בצל הפטור המדובר אף שבחוק ננקבה דווקא "תמורה כספית".
5. יודגש כי במקרה כזה בו ניתן גם כסף לא הותר חיוב פטור יחסי, וכל העיסקה חייבת.

מס רכישה

הקבלן חייב במס רכישה. היות והזכויות הנקנות עדיין אינן דירת מגורים חל מס הרכישה הרגיל. התאריך הקובע הוא תאריך אירוע המס שנזכר לעיל.

שווי העסקה

בעסקה קונבנציונלית שבה התמורה היא רק שירותי בניה ואין זרימת מזומנים קשה לאמור את שווי העסקה. הגיוני כי שווי הזכויות הינו זהה לשווי שירותי הבניה הצפוי שהדיירים יקבלו, אלא ששני אלו אינם ידועים בוודאות במועד בו יש לדווח למש"ח על העסקה. בדר"כ השווי נקבע לפי הצהרת היזם למש"ח האמורה לאמוד את השווי. כאשר היזם יצהיר על שווי נמוך מידי (מתוך טעות או מתוך רצון לחסוך במס רכישה) יוכל פקיד המס לטעון כי שווי שירות בפועל היה גבוה יותר מאשר שווי הזכויות (שלפי ההצהרה היו נמוכים) וממילא חל רק פטור חלקי (כי הפטור חל רק עד גובה שווי זכויות הבניה). טענה זו נתונה לויכוח (מי אמר שההצהרה קובעת את שווי הזכויות ולא את התמורה בלבד).

מע"מ

על שירותי הבניה (כמשמעם לעיל) שמעניק הקבלן חל מע"מ בשיעור 0%. משמעות הדבר היא מתן אפשרות לזיכוי מע"מ תשומות בעוד שמע"מ עסקאות הינו 0. הטבה זו חלה על מקרים בהם הקבלן ירד לקרקע החל מתאריך 25.11.2014.

מכירת הזכויות לבניה נוספת ע"י הדיירים לקבלן חייבת מע"מ והקבלן ידווח אותה לפי תקנה 6ב לתקנות מע"מ בחשבונית עצמית. מועד עריכת החשבונית יהיה ביום בו ירד הקבלן לקרקע.

מס הכנסה

הקבלן חייב על הכנסותיו ממכירת הדירות שקבל את הזכויות לבנייתן, ככל קבלן. ייווצר צורך ב"טופס 50" ל"שחרור" ממס שבח.

לכל שאלה ויעוץ נוסף ניתן לפנות למשרדינו ואנו נשמח לסייע בכל נושא

02-5002747