

עסקאות תמ"א 38 שנחתמו עד סוף השנה (31.12.2021)



עסקאות תמ"א 38 שנחתמו עד סוף השנה (31.12.2021)

ימשיכו ליהנות מהטבות המס שבהוראת השעה גם אם מותנות בתנאים מתלים שטרם התקיימו עד סוף השנה

על פי פרק 5 לחוק מיסוי מקרקעין שנוסף במסגרת הוראת שעה שתוקפה יפוג ב-31.12.21, בעלי הדירות בפרויקטים של תמ"א 38, זכאים להקלה משמעותית בתשלום מס שבח על התמורה שמעניק להם היזם בתמורה לזכויות הבנייה הנוספות.

בפרק זה נקבע כי יום המכירה יחול רק לאחר התקיימות התנאים המתלים שבהם הותנו הסכמי המכר (כמו קבלת היתרי בנייה, למשל), ולא ביום החתימה של הסכמי המכר עצמם. (קביעה זו מאפשרת ליזמים ולבעלי הדירות לדחות את תשלום מס השבח ומס הרכישה בגין העסקה).

עם התקרבות מועד פקיעת התוקף של הוראת השעה, נוצרה אי ודאות בנוגע לעסקאות שנחתמו לפני פקיעת תוקפה של הוראת השעה, אך התנאים המתלים שבהם הותנו יתקיימו רק לאחר פקיעת תוקפה של הוראת השעה, שכן "יום המכירה" עד לא חל.

על מנת להבהיר את הנושא, פרסמה מחלקת מקרקעין וקבלנים מהחטיבה המקצועית ברשות המיסים עמדה רשמית, שלפיה ההטבות הניתנות במסגרת פרק 5 לחוק יחולו גם על עסקאות שנחתמו לפני פקיעת תוקפה של הוראת השעה, אשר התנאים המתלים לקיומן יתקיימו רק לאחר פקיעת תוקפה של הוראת השעה המדוברת.

”

עם זאת, החלת ההטבות מותנית בעמידה בכמה תנאים מצטברים:

1. על העסקה להיחשב לעסקה במסגרת תוכנית תמ"א 38;
2. הסכם המכר נחתם לפני 31 בדצמבר 2021 והיזמים ובעלי הדירות עמדו בחובת ההודעה והדיווח הקבועים בסעיף 49ל"ב לחוק מיסוי מקרקעין;

3. על הסכמי המכר לכלול תנאים מתלים שלא התקיימו ולא צפויים להתקיים עד 31 בדצמבר 2021 ;

4. על כל הצדדים לעמוד בכל התנאים המצוינים בפרק 5 לחוק."

ברשות המיסים מדגישים עוד כי אם בעתיד יתוקן החוק, יוארכו המועדים הקבועים בו או שתתפרסם החלטה חדשה בנושא – החלטה זו לא תחול על פעילות שתיעשה לאחר מועד השינוי בחקיקה או במדיניות רשות המיסים.

כרגע אין וודאות שההטבות יחודשו ולכן מומלץ למהר לחתום על הסכם המכר עד לסוף השנה וכמובן להעביר דיווח בזמן.

בברכה,

רודניק וורצל ושות'

רואי חשבון