

חוק ההתייעלות הכלכלית – תיקונים הרלוונטיים התחדשות

עירונית

במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית בוצעו תיקונים שונים בהקשר למיסוי עסקאות פינוי בינוי ותוכניות חיזוק. השינויים בחלקם מקלים וחלקם מחמירים. להלן תמצית השינויים בהתאם לסעיפי החקיקה

חוק מיסוי מקרקעין

פרק חמישי 4 – פינוי בינוי

49ט(א) - הגדרת קשיש הורחבה וכוללת גם מי שנזקק לשירותי סיעוד – בגדר ההגדרה - מי שהתגורר דרך קבע באותה דירה במועד החתימה על ההסכם ובמועד זה ובמועד החתימה על ההסכם המכירה הראשון על ידי אחד מהדיירים בבנין היה זכאי לגמלת סיעוד בהתאם לחוק הביטוח לאומי.

49כב – בוטל הפטור על תמורה כספית נוספת במכירת דירה ליזם אלא אם מדובר בדירה אחת, לגביה ניתן לקבל פטור עד לתקרות הקבועות גם על תמורה כספית.

עד לתיקון, הוראות הפרק חלו על מתחם פינוי עיבוי מכח הגדרת מתחם פינוי בינוי בהתאם לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות, במסגרת התיקון הוספו הוראות נפרדות ביחס לתוכנית פינוי עיבוי. בין היתר – פטור על תמורה שניתנה בשירותי חיזוק לפי ההגדרות. פטור בהתאם לתקרות והוראות החוק ביחס לתוכניות פינוי בינוי בגין תמורה שניתנה בדירת מגורים. וכ"ל פטור בגין תוספת מזומן לדירה אחת בכפוף לתקרות האמורות בתוכנית פינוי בינוי.

49כב(ב) הפטור לדייר במכירת הדירה היה חל רק אם הדייר קיבל דירת מגורים חלופית בשיעור שלא יפחת משיעור אחזקתו בדירה המקורית. בהתאם לתיקון הזכאות לפטור הצטמצמה ותחול רק אם שיעור ההחזקה בדירת התמורה יהיה שווה לשיעור ההחזקה בדירה המקורית אלא אם מדובר בדירת ירושה לגביה ימשיך לחול הנוסח הישן. התיקון בא למנוע מצב בו לדוי בעלים משותפים מכרו את זכותם בדירה לקבלן וקיבלו בתמורה דירה נפרדת בבעלות מלאה לכל אחד.

49כב(ג) תיקון ההוראה לפיה הפטור לא יחול על מי שקיבל דירה מקרוב בתקופה של 24 חודשים לפני החתימה על הסכם המכירה, כך שבהתאם לנוסח החוק אחרי תיקונו המעביר וקרובו יחשבו כמוכר אחד ולכן הסייג לאי תחולת הפטור יחול רק במידה והמעביר לא היה זכאי לקבל את הפטור לו הוא היה מוכר את הדירה.

49כב1 – פטור לקשיש במכירת דירתו המקורית לצד ג בעקבות תוכנית פינוי בינוי – במסגרת

התיקון נקבע מועד אחרון למכירה שיזכה בפטור – שישה חודשים לאחר מועד הפינוי בפרוייקט.

2כב49 – פטור נוסף לקשיש במכירת דירתו ליזם – הארכת תקופת מועד המכירה הזכאי לפטור. עד לתיקון - מכירה בסמוך לקבלת הדירה מהיזם המכירה. אחרי התיקון - מכירה עד למועד בו נקלטה בקשה להיתר מכח התוכנית.

49כג – בחישוב מס שבח החל במכירת דירה חלופית נקבע חישוב שונה המתאים למצב בו התקבלה תמורת הדירה המקורית - מזומן שמוסה בנוסף לדירת התמורה שהיתה פטורה. כך שהמחיר המקורי יגזר מהמחיר המקורי של הדירה המקורית מוכפל ביחס שבין שווי דירת התמורה לשווי דירת התמורה בתוספת המזומן.

49כד – במכירת זכות בפרוייקט התחדשות עירונית בין יזם קיים ליזם חדש, הזכות תיחשב כזכות במקרקעין אף אם העסקה מותנית בתנאי מתלה וטרם הגיע יום המכירה ויחולו עליה הוראות החוק. (מס שבח ורכישה במקום מס רווח הון)

למרות זאת - לענין מס רכישה, במידה וטרם הגיע יום המכירה שווי הזכות יהיה השווי נטו כלומר - בניכוי התחייבויות כלפי הדיירים. ואולם הקצאה ליזם חדש באיגוד מקרקעין בתקופה שלפני יום המכירה תיחשב לצורכי מס רכישה כעסקה בשווי אפס ולא ישולם מס רכישה.

לכשיגיע יום המכירה, העסקה תיחשב כמכירה מהדיירים ליזם החדש.

השינוי בחוק הינו בעקבות פס"ד איווגה בו נפסק כי מכירה כזו אינה עולה לכדי זכות במקרקעין. כעת עם התיקון פסיקת בית המשפט בנוגע לענין זה אינה רלוונטית.

פרק חמישי 5 – תוכנית חיזוק

הגדרת תוכנית חיזוק ותכנית חיזוק בדרך של הריסה עודכנה כך שתכלול גם את המתווה החדש בהתאם לחוק התכנון והבניה שאמור להחליף את תמא 38.

כמו כן נוספו והשתנו הגדרות רלוונטיות. בין היתר - בהגדרת דירת מגורים נוסף תנאי ששימשה למגורים שנתיים לפחות לפני מועד החתימה על הסכם המכירה הראשון.

49לב3 – הוראות בקשר לאופן מיסוי העברת זכות בפרוייקט מיזם ליזם בתקופה בה ההסכם מותלה, ההוראות מקבילות לסעיף 49כה

49לג1 – הרחבת הפטור במכירת דירת מגורים ליזם לשתי דירות במקום אחת (עד התיקון רק באזור מוטב) אולם התנאי לפטור באופן כללי צומצם כך שיחול רק ששיעור הזכות של הדייר בדירה החלופית יהיה שווה לשיעור בדירה המקורית. עד התיקון התנאי היה שלא יפחת מהשיעור בדירה המקורית, רק לגבי דירה שהתקבלה בירושה נשאר התנאי המקל שהשיעור לא יפחת.

החלת הפטורים הקיימים לקשיש (בהתאם להגדרה שהורחבה) בפרוייקט חיזוק מבנים בדומה להטבות הקיימות ביחס לפרוייקט פינוי בניו – לרבות קבלת שתי דירות תמורת דירה אחת ופטור

נוסף במכירת הדירה החלופית ליזם או לצד ג בהתאם לתנאים.

הרחבת הפטור ביחס למספר דירות בדירה ציבורית או באיזור פריפריאלי בהתאם להגדרות.

הרחבת הפטור ביחס לתמורה כספית במקרה שהמוכר הינו מוכר מוטב – קשיש או שזו דירתו היחידה בהתאם להגדרה.

תיקון ההוראה לפיו הפטור לא יחול על מי שקיבל דירה מקרוב בתקופה של 24 חודשים לפני החתימה על הסכם המכירה, כך שאחרי התיקון **המעביר וקרובו יחשבו כמוכר אחד כפי שנקבע גם ב-49כב**

2149 – הארכת תוקף פרק חמישי עד ל-31.12.33.

תחולת ההוראות תיקון החוק בפרק חמישי משתנה בהתאם לסעיף.

חוק מע"מ

הוספו סעיפים

31א(ב2) – החלת שיעור מע"מ אפס באזור מוטב בהתקיים התנאים והתקרות בסעיף המפנות לחוק מיסוי מקרקעין, גם ביחס ליחידות המשמשות לעסק (בגין עסקת מכירת יחידה חלופית בידי יזם ובגין שרותי הבניה הניתנים כנגד יחידה כזו), בהתאם לתנאי הסעיף.

31ב(ב1) – החלת שיעור מע"מ אפס על מכירת זכות בדירה חלופית מקשיש, לרבות נזקק לשירותי סיעוד ליזם שחלות עליו סעיף 49לג(ו1)(2) לחוק מיסוי מקרקעין.

לפרטים והרחבה ניתן לפנות למשרדנו