



החטיבה המקצועית

החלטת מיסוי : 5285/13

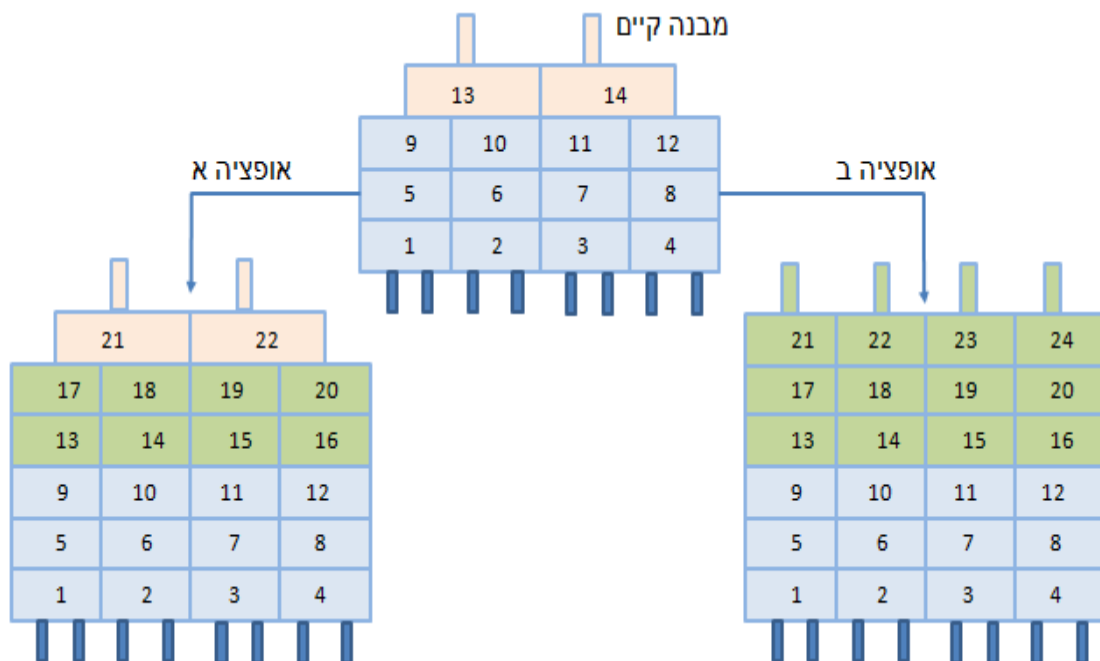
תחום החלטת המיסוי : מיסוי מקרקעין

הנושא : תמ"א 38 – שילוב של חיזוק והריסה – החלטת מיסוי בהסכם

העובדות :

1. בניין במרכז הארץ נבנה לפני 1980 (להלן: "הבניין"). הבניין בן 4 קומות וכולל 12 דירות סטנדרטיות של 4 חדרים בשלוש קומות ושתי דירות פנטהאוז בקונטור פנימי בקומה הרביעית (ר' תרשים "מבנה קיים" בסעיף 5 לעובדות).
2. על מנת לאפשר ניצולן של זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 (להלן: "התמ"א") וביצוע חיזוקו ושיפוץ של הבניין, יש להרוס את שתי דירות הפנטהאוז וזאת בשל מבנהו המיוחד של הבניין. בעלי דירות הפנטהאוז שיהרסו יקבלו במקומן דירות חדשות (אחת לכל אחד), אותן יבנה היזם מכוח זכויות הבניה עפ"י התמ"א.
3. קיימות שתי חלופות ליישום התמ"א עפ"י הנחיות הקונסטרוקטור (ר' תרשים בסעיף 5 להלן – אופציה א' ואופציה ב') שתיהן כאמור מותנות בהריסת דירות הפנטהאוז.
4. בכל אחת מהחלופות, יצטרכו דיירי דירות הפנטהאוז לשלם ליזם תמורה נוספת בכסף עבור שירותי בנייה בהיקף של כ-900 אלפי ₪.

5.



הבקשה

1. מכירת זכויות הבנייה מכוח התמ"א ליזם בתמורה לחיזוק ושיפוץ הבניין תהא פטורה ממס שבח בידי הדיירים בהתאם להוראות סעיף 49לג לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, רכישה), התשכ"ג-1963 (להלן - "החוק").
2. קבלת הדירות החדשות בידי בעלי דירות הפנטהאוז לא תקים חבות במס שבח ובמס רכישה בידי הדיירים מכוח הוראות סעיף 49לג לחוק.

החלטת המיסוי ותנאיה:

1. על מכירת זכויות הבנייה מכוח התמ"א (כפי שיפורטו בהיתר הבנייה), של דיירי הבניין, שמקבלים חיזוק ושיפוץ הדירות הקיימות בלבד, יחולו הוראות סעיף 49לג לחוק מיסוי מקרקעין. ראה לעניין זה הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין 10/2009.
2. לגבי בעלי דירות הפנטהאוז, ככל שיומצא אישור קונסטרוקטור כי הריסת שתי דירותיהן הישנות נדרשת כדי להוציא לפועל את תכנית החיזוק (משום שלדוגמה, עלות החיזוק ללא ביצוע ההריסה גבוהה מאוד ובשלה הפרויקט אינו כלכלי או שללא ההריסה ביצוע החיזוק באמצעים אחרים אינו כדאי), יחולו הוראות סעיף 49לג לחוק על מכירת זכויות דיירי דירות הפנטהאוז מכוח התמ"א וינתן לדיירים אלו פטור ככל ששווי/שטח הדירות החדשות לא עולה על התקרה הקבועה בסעיף זה.
3. יובהר כי, ככל ששטח הדירות החדשות לא עולה על שטח דירות הפנטהאוז שנהרסו ב-25 מ"ר, (חלופה א' בתקרת הפטור) תהא המכירה פטורה ממס. ככל ששטח הדירות החדשות יעלה על שטח הדירות שנהרסו ביותר מ-25 מ"ר, יש לבחון מקור הזכויות הנוספות שנוצלו וככל שלא היו בבעלות בעלי דירות הפנטהאוז, תקום חבות במס רכישה בגין רכישת זכות במקרקעין. לעניין הפטור ממס שבח, יש לבחון בהתאם לחלופה ב' בתקרת השווי ולהפחית את התמורה בכסף שישלמו דיירי דירות הפנטהאוז.
4. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.