

תאריך: 11 לספטמבר, 2016
סימוכין: 125982

אל: לקוחות המשרד

חוזר לקוחות
מס' 18.2016

א.ג.ב.,

הנדון: תיקון מס' 88 לחוק מיסוי מקרקעין- הרחבת הפטור ממס שבח ומע"מ על עסקאות מכוח תמ"א 38

ביום 21 באוגוסט 2016 פורסם חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 (להלן: "**החוק החדש**"), במסגרתו הוקמה רשות ממשלתית להתחדשות עירונית ותוקנו סעיפים מהותיים בחוק מיסוי מקרקעין ובחוק מע"מ בנוגע לפטור ממס שבח בעסקאות תמ"א 38. כפי שיוסבר להלן נקבע כי הפטור ממס שבח יחול הן על זכויות הבניה מכוח התמ"א 38 והן על זכויות הבניה מכוח התב"ע.

טרם החוק החדש, בהתאם להוראות פרק חמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין, בעסקאות תמ"א 38 בהן הדיירים מוכרים את זכויות הבניה שברשותם לקבלן/ים, הפטור ממס שבח לדיירים הוחל רק לגבי זכויות הבניה שמקורן בתמ"א. בעסקאות מסוג תמ"א 38/2 היו מגבלות לגבי דירת התמורה בידי הדיירים הקיימים כגון: קבלת דירה אחת כנגד הדירה הקיימת (באזור מוטב 2 דירות), דירת התמורה תהא בתוספת של עד 25 מ"ר, הגבלת שווי דירת התמורה ועוד.

נציין כי במקרים רבים בהם הדיירים לא יכלו לנצל את הפטור מכוח התמ"א, פנו בבקשה לפטור אישי כגון מכירת דירה יחידה או דירת ירושה.

התיקון

במסגרת החוק החדש נכלל תיקון עקיף מס' 88 לחוק מיסוי מקרקעין הקובע כי הפטור ממס שבח בעסקאות תמ"א 38 יחול לא רק על הזכויות הנמכרות שמקורן בתמ"א 38, אלא גם על הזכויות שמקורן בתב"ע.

תחולת התיקון נקבעה לגבי עסקות שיום המכירה שנקבע לגביהן חל ממועד פרסום החוק (21.8.2016). מכאן, שהתיקון יחול גם על עסקות שבגדרן התבקשה דחייה של יום המכירה ובמועד פרסום התיקון טרם הגיע מועד זה (התקיימות התנאים המתלים או המועד שבו הוחל בבנייה, לפי המוקדם).

עפ"י הוראות סעיף 49ל לחוק מיסוי מקרקעין יום המכירה יהיה כמוקדם מבין המועד שבו התקיים התנאי או שבו מומשה האופציה (ככל וישנה בחוזה) לבין המועד שבו הוחל במתן שירותי בנייה לפי תכנית החיזוק או המועד שבו החלה הבנייה לפי תכנית החיזוק בדרך של הריסה, לפי העניין. לפיכך, אם טרם התקיים אחד מהתנאים בפרויקטים קיימים נראה שלא תחול חבות במס על זכויות הבניה שלא מכוח התמ"א.

כמו כן, לתיקון ישנן השפעות לעניין המע"מ, שכן עד לתיקון בהתאם להוראות סעיף 31ב לחוק מע"מ על מתן שירותי בנייה בעסקאות תמ"א 38 יחול מע"מ בשיעור אפס. כעת, לאחר התיקון הפטור יחול גם על מתן שירותים כנגד זכויות בניה שלא מכוח התמ"א.

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עוריאלי 1 תל אביב, תד. 6701101 | 16593

תל אביב, 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

Seker - Deloitte
גיבורי ישראל 7
תד. 8458
4250407 נתניה דרום.

Deloitte Analytics
7 הסיבים
תד. 7796
4959368 פתח תקווה.

Deloitte
מרכז עוריאלי 3
תל אביב, 6701101

משרד אילת
המרכז העירוני
תד. 583
8810402 אילת.

משרד באר שבע
אלמות 12
פארק התעשייה עומר
תד. 1369
8496500 עומר.

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
תד. 5648
3105502 חיפה.

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 9777603
תד. 45396
9145101 ירושלים.

טלפון: 09-8922444
פקס: 09-8922440
info@deloitte.co.il

טלפון: 077-8322221
פקס: 03-9190372
info@deloitte.co.il

טלפון: 03-6070500
פקס: 03-6070501
info@deloitte.co.il

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
info-beersheva@deloitte.co.il

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

עוד נקבע כי תחולת פרק חמישי 5 לגבי עסקאות תמ"א תוארך עד ליום 31 בדצמבר 2021 וכך גם לגבי תחולת הוראות סעיף 31 לחוק מע"מ לגבי מע"מ בשיעור אפס במסגרת תמ"א 38 (כפי שנקבע בתיקון 62 לחוק מיסוי מקרקעין).

לקבלת פרטים נוספים אנא צרו קשר עם:

רו"ח אופיר סולמי, שותף, חטיבת המס בטלפון: 03-6085513 או בדואר אלקטרוני: osulami@deloitte.co.il
רו"ח ארז אסלן, חטיבת המס בטלפון: 03-7181701 או בדואר אלקטרוני: eraslan@deloitte.co.il

אנו עומדים לרשותכם בכל הסבר נוסף ככל שיידרש.

אין להסתמך על תוכן חוזר זה ו/או לעשות בו שימוש כלשהו מבלי לקבל עצה מקצועית מתאימה שכן אין מטרת החוזר אלא להסב את תשומת לבך לאמור בו.

בכבוד רב,

**בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited**

כל הזכויות שמורות ©

www.deloitte.co.il

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about for a more detailed description of DTTL and its member firms.

© 2016 Brightman Almagor Zohar & Co. Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited.