

הרפורמות בחוק ההסדרים 2023

חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המיידיות הכלכלית לשנות

התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג – 2023

פרק ג' סימן א': מיסוי בשוק הדיור - התחדשות עירונית

פרק ט': התחדשות עירונית

לקוחות יקרים,

ביום 23.05.2023 אושרה בכנסת ישראל בקריאה שניה ושלישית הצעת חוק ההסדרים (חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2023 ו - 2024), התשפ"ג - 2023, ובכלל זאת אושרו פרק ג' סימן א' בנושא מיסוי התחדשות עירונית ופרק ט' בנושא ההתחדשות העירונית.

הפרקים כללו תיקונים עקיפים במספר חוקים רלוונטיים, כמפורט להלן:

- חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 - תיקון מס' 143.
- התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, תיקון מס' 140.
- חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו - 2006, תיקון מס' 9.
- חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח - 2008, תיקון מס' 8.
- חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו - 2016, תיקון מס' 5.
- חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג - 1963 תיקון מס' 101.
- חוק מס ערך מוסף, התשל"ו - 1975, תיקון מס' 60.

פרק ג', סימן א', שעניינו "מיסוי בשוק הדיור - התחדשות עירונית" פורסם ברשומות ונכנס לספר החוקים ביום י"א בסיון התשפ"ג, 31.05.2023 ופרק ט' שעניינו "התחדשות עירונית" פורסם ברשומות ונכנס לספר החוקים ביום י"ז בסיון התשפ"ג, 06.06.2023.

תשומת ליבכם, כי לגבי חלק מההסדרים צוינו בחקיקה מועדים שונים לכניסתם לתוקף, עתידיים או בדיעבד, כפי שיפורט במזכר המצורף.

פרק משמעותי בחוק ההסדרים התייחס להחלת הסדרים קיימים בפרויקטים של פינוי בינוי על פרויקטים שיקודמו בהתאם לתוכנית החיזוק, ובכללם תמ"א 38, כמפורט להלן:

- הפחתת הרוב הנדרש לצורך נקיטה בהליכים משפטיים כנגד בעלי דירות המתנגדים לפרויקט.
- החלת עילות הסירוב הסביר.
- החלת חלופות הקשישים, שאושרו בשנת 2018 לגבי פרויקטים במסגרת פינוי בינוי, על פרויקטים על פי תכנית החיזוק לצד הרחבת הזכאות לחלופות גם לבעלי דירות סיעודיים.
- החלת הוראות חוק פינוי בינוי בעניין "צורתה ותוכנה של עסקה" (סעיף 1ה לחוק פינוי בינוי).
- החלת חובות גילוי ושקיפות (סעיף 6 לחוק פינוי בינוי).
- החלת הפטור ממס שבח על מרכיב המזומן בתמורה - קיימים הבדלים בין תמ"א 38 לפינוי בינוי.
- מתן אפשרות לזכאות לפטור בנסיבות של בעלות ביותר מדירה אחת בבניין במתחם - קיימים הבדלים בין תמ"א 38 לפינוי בינוי.

הסדרים אלו מצטרפים להוראות נוספות ולהסדרים נוספים שהמחוקק החיל על פרויקטים במסגרת תמ"א 38, בתיקונים קודמים שנערכו בחוקים אלו ובחוקים נוספים.

לאישור ההסדרים קדמו דיונים רבים ואינטנסיביים בוועדת הפנים ואיכות הסביבה בכנסת ישראל. התאחדות הקבלנים בוני הארץ ומשרדנו נטלו חלק פעיל ומשמעותי בכל הדיונים שנערכו בוועדה במסגרת קידום החקיקה בליווי ובהובלה של עו"ד ישי איציקוביץ, שותף, מנהל מחלקת עסקאות והתחדשות עירונית במשרדנו.

אנו סבורים, כי ההסדרים החדשים אשר ישפיעו באופן משמעותי על תחום ההתחדשות העירונית, ידרשו התאמות ושינויים בדרכי ההתנהלות, הן של יזמים והן של בעלי הדירות, וכן יצריכו עריכת התאמות בכל הקשור להליך החתמת בעלי הדירות כמו גם בניסוח ההסכמים והמסמכים השונים.

במזכר המצורף נפרט בהרחבה אודות הסדרי החקיקה החדשים ותחולתם.

תשומת ליבכם כי במסגרת המזכר המצורף נעשה שימוש במונח פרויקטים "בהתאם לתכנית החיזוק" זאת מאחר והחלת הסדרים על פרויקטים במסגרת תמ"א 38 ותיקון 139 (חלופות שקד) נעשתה בדרך של הרחבת הגדרת תכנית החיזוק בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח - 2008.

"תכנית החיזוק" – כל אחת מאלה:

- (1) תכנית מיתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), כפי שתהיה בתוקף מזמן לזמן;
- (2) תכנית שבין מטרותיה חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה שהוכנה לפי הוראות תכנית המיתאר הארצית האמורה בפסקה (1), הכוללת הוראות שמאפשרות מתן היתר מכוחה, לפי חוק התכנון והבנייה, בלא צורך באישור תכנית נוספת טרם מתן ההיתר, למעט תכנית כאמור החלה במתחם פינוי ובינוי;
- (3) תכנית החלה על מבנה הטעון חיזוק, כהגדרתו בסעיף 70 לחוק התכנון והבנייה, שמתנה את מימושה בחיזוק המבנה מפני רעידות אדמה בדרך של הריסה ובנייה מחדש או בדרך של חיזור לפי תקן לעמידות מבנים ברעידות אדמה כהגדרתו בסעיף האמור, למעט תכנית כאמור החלה במתחם לפינוי ובינוי.

תוכן העניינים למזכר זה (למעבר לחצו על הקישור):

1. **החלת הוראות פינוי בינוי על פרויקטים בהתאם לתכנית החיזוק (כולל תמ"א 38)**
 - א. הפחתת הרוב הנדרש לצורך נקיטה בהליכים משפטיים כנגד בעלי דירות המתנגדים לפרויקט
 - ב. החלת הוראות פינוי בינוי בעניין "צורתה ותוכנה של עסקה" (סעיף 1 לחוק פינוי בינוי)
 - ג. החלת חובות גילוי ושקיפות (סעיף 6 לחוק פינוי בינוי)
2. **שינויים בזכויות ובהטבות לקשישים והרחבת הזכרות לסיעודיים**
 - א. זכאות לדמי שכירות ולהתאמות לקשישים ולבעלי מוגבלויות בעסקת חיזוק
 - ב. בעלי דירות סיעודיים
3. **מחיקת הערות אזהרה שנרשמו על זכויות בעלי הדירות**
4. **הכרזה על מתחם פינוי בינוי ללא הסכמת הרשות המקומית**
5. **מינוי שמאי פינוי בינוי**
6. **מיסוי בשוק הדיור – התחדשות עירונית**
 - א. הארכת תוקף הפטור בתמ"א 38 עד לשנת 2032
 - ב. הטבות מס – עיבוי בינוי ומתחם מזכה
 - ג. פטור להטבות לקשישים ולסיעודיים, כולל תמ"א 38, הבהרות להסדרים קודמים ואי מימוש לצורך מועד חבות בהיטל השבחה
 - ד. פטור ממס שבח בגין מרכיב המזומן בתמורה
 - ה. ריבוי דירות מגורים – פטור ליותר מדירה אחת
 - ו. צמצום הפטור למספר בעלים בדירה
 - ז. העברת זכויות בדירה ללא תמורה
 - ח. מכירת זכויות בפרויקטים
 - ט. יחידות מסחר – מע"מ בשיעור אפס על שירותי הבניה

1. החלת הוראות פינוי בינוי על פרויקטים בהתאם לתכנית החיזוק (כולל תמ"א 38)

א. הפחתת הרוב הנדרש לצורך נקיטה בהליכים משפטיים כנגד בעלי דירות המתנגדים לפרויקט
תיקון סעיפים 1, 5(ב), 5א, 5ג(ב) לחוק המקרקעין (חיזור בתים משותפים מפני רעידות אדמה),
תשס"ח - 2008

- בהתאם להוראות הדין טרם התיקון החדש לחוק, לצורך נקיטה בהליך משפטי בפני המפקח/מפקחת על הבתים המשותפים, נדרש רוב בשיעור של 4/5 מבעלי הדירות בבית המשותף שלדירותיהם צמודים 80% מהרכוש המשותף.
- על פי ההסדר החדש, מעתה לצורך פנייה למפקח/ת יידרש רוב בשיעור של 2/3 מבעלי הדירות בבית המשותף שלדירותיהם צמודים 2/3 מכלל מהרכוש המשותף.
- ההסדר החדש מותנה בכך שהבית המשותף כולל 2 דירות לפחות ויותר משני בעלי דירות, לפיכך לגבי בתים משותפים אלו חל עליהם הסדר אחר.
- כמו כן, ביחס לבית משותף הכולל 6 דירות או יותר, החילו את הוראות סעיף 4 לחוק פינוי בינוי, שתוקנו בחוק ההסדרים הקודם (הוראות הקובעות הסדר מיוחד בנסיבות של בעלות ביותר - 30% מהדירות בבית המשותף).
- תשומת ליבכם, כי בנוסף לרוב הנדרש, על מנת שניתן יהיה לנקוט בהליכים, יש לעמוד ביתר הוראות החוק, ובכלל זאת נדרשת קבלת החלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים.
- לצד הפחתת הרוב, החילו את עילות הסירוב שבחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו-2006 ("חוק פינוי בינוי") ("סירוב בלתי סביר לביצוע עסקת פינוי ובינוי") גם על הליכים בפרויקטים המקודמים בהתאם לתכנית החיזוק.
- עילות הסירוב הנ"ל הינה בנוסף לנוסח הקיים בחוק החיזוק המפרט את שיקול הדעת של המפקח/ת על הבתים המשותפים בבואם לדון בהתנגדות להצטרפות לפרויקט.
- עילות הסירוב מפורטות בסעיף 2(ב) לחוק פינוי בינוי תחת ס"ק (1) - ס"ק (7). עילות אלו מתייחסות, בין היתר, לכלכליות, להעמדת בטוחות הולמות, להתאמות לבעלי מוגבלויות, לקשישים וכן לבעלי דירות סיעודיים (בהתאם להסדר החדש שנכלל בעניין זה בחוק ההסדרים, כפי שיפורט בפרק הרלוונטי בהמשך המזכר). ביחס לפרויקט חיזוק, החילו רק את עילות הסירוב הרלוונטיות.

- תחולתו של התיקון (למעט לעניין עסקת חיזוק) נקבעה ליום י"ב בתמוז התשפ"ג (1 ביולי 2023), אולם אם עד מועד זה התקשרו בעסקה 80% מבעלי הדירות בבית המשותף שלדירותיהם צמודים 80% מהרכוש המשותף, יחול הדין הקודם.
- יצוין, כי לאור ההוראות החדשות הנ"ל נערכו תיקונים והתאמות בחוק מיסוי מקרקעין לעניין הקשישים והסיעודיים, כפי שיפורט במזכר זה בהמשך.

ב. החלת הוראות פינוי בינוי בעניין "צורתה ותוכנה של עסקה" (סעיף 1 לחוק פינוי בינוי) תיקון סעיף 5 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח - 2008

- במסגרת התיקונים שאושרו בחוק ההסדרים בשנת 2021 נקבע לגבי פרויקטים במסגרת פינוי בינוי כי שר המשפטים (בהסכמת שר הבינוי והשיכון ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת), יקבע הוראות בתקנות לעניין התוכן והצורה של הסכם פינוי בינוי, לרבות הוראות שבהעדרן או בהפרתן יראו את ההסכם כבטל. לצד זאת, נקבע כי לממונה לעניין פניות הדיירים ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית ("הממונה על פניות הדיירים") נתונה הסמכות לקבוע כי ההסכם בטל ככל שהוא לא יעמוד בהוראות שיקבעו בתקנות.
- אמנם התקנות הנ"ל טרם הותקנו אך בחוק ההסדרים החדש (במסגרת הוספת סעיף 1ג5 לחוק) החילו הוראות אלו בשינויים קלים גם על עסקאות בהתאם לתכנית החיזוק, לרבות לעניין סמכותה של הממונה לתת אישור על בטלותה של העסקה.
- תחולתו של התיקון נקבעה ליום י"ב בסיון התשפ"ג, 01.06.2023.

ג. החלת חובות גילוי ושקיפות (סעיף 6 לחוק פינוי בינוי) הוספת סעיף 5 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח - 2008

- במסגרת תיקון מס' 2 לחוק פינוי בינוי משנת תשע"א-2011, התווסף סעיף שעניינו חובת גילוי ושקיפות בהתקשרות בהסכמי פינוי בינוי. מדובר בסעיף חשוב אשר, בין היתר, בנסיבות של הפרתו, מקים עילה לבעל דירה שהתקשר בעסקה לחזור בו מההסכם, אף אם חתם על הסכם התקשרות מחייב.
- בחוק ההסדרים החדש (במסגרת הוספת סעיף 5 לחוק) החילו את הוראות הסעיף, בשינויים המחויבים, גם על עסקאות בהתאם לתכנית החיזוק.
- תחולתו של התיקון לחוק נקבע ליום י"ב בסיון התשפ"ג, 01.06.2023.

2. שינויים בזכויות ובהטבות לקשישים והרחבת הזכרות לסייעודיים

א. זכאות לדמי השכירות ולהתאמות לקשישים ולבעלי מוגבלויות בעסקת חיזוק
הוספת סעיף 5(ב1) לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח -
2008

בתיקון מס' 5 לחוק החיזוק שאושר בשנת 2018 נקבע כי בפרויקטים במסגרת תמ"א 38 חיזוק, לא יאשר המפקח את ביצוע העבודות, אם אחד מבעלי הדירות הוא קשיש או אדם המרותק לביתו באופן קבוע, אלא אם כן הוצעו לבעל דירה זה מגורים חלופיים לתקופת ביצוע העבודות. כמו כן, ככל שבעל הדירה או בן משפחתו המתגורר עמו דרך קבע הוא אדם עם מוגבלות - המגורים החלופיים שהוצעו להם נדרשים לכלול התאמות, ככל שאלו היו בדירה או ככל שהן מתחייבות ממאפייניהם של המגורים החלופיים.

ההסדר נקבע ביחס לבעל דירה בבית המשותף שבמועד בו נחתמה עסקה ראשונה בהתאם לתכנית החיזוק, מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 80 שנים.

- חוק ההסדרים החדש הפחית את גיל הזכאות מ - 80 ל - 75 שנים.
- תחולה - ההסדר החדש יחול על בעל דירה בבית משותף שטרם חתם על העסקה עד ליום 1.6.2023 ובלבד שבאותו מועד חתמו על הסכם לכל היותר 30% מבעלי הדירות בבית המשותף.

ב. בעלי דירות סיעודיים

תיקון לסעיף 2(ב)(7) לחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו - 2006

בחק ההסדרים החדש החילו את ההוראות והחלופות החלות על בעלי דירות בני 75 (בתנאים המפורטים בחוק) גם על בעלי דירות סיעודיים ברמות סיעוד 5 ו - 6, בתנאים כמפורט להלן:

במועד חתימת עסקת פינוי בינוי ראשונה בבית המשותף וכן במועד חתימת ההסכם על ידי בעל הדירה היה זכאי לגמלת סיעוד לפי סעיף 224(א)(5) או(6) לחוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה - 1995.

מאחר וכפי שצוין לעיל, החילו את עילות הסירוב מחוק פינוי בינוי גם על פרויקטים בהתאם לתכנית החיזוק, ובכלל זאת את ס"ק 2(ב)(7), אזי הוראות דומות יחולו גם בפרויקטים בהתאם לתכנית החיזוק.

תחולה - ההסדר החדש יחול על בעל דירה בבית משותף שטרם חתם על העסקה עד ליום 1.6.2023 ובלבד שבאותו מועד חתמו על הסכם לכל היותר 30% מבעלי הדירות בבית המשותף.

3. מחיקת הערות אזהרה שנרשמו על זכויות בעלי הדירות

תיקון לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו - 2006

- במסגרת התיקונים שנערכו בשנים האחרונות בחוק פינוי בינוי, ובפרט בחוק ההסדרים שאושר בשנת 2021, הרחיבו את העילות על פיהן רשאי הממונה על פניות הדיירים לקבוע כי עסקת התחדשות עירונית בטלה או פקעה.
- לא אחת נרשמות הערות אזהרה על זכויות בעלי הדירות לאחר ההתקשרויות בהסכמים והערות אלו מכבידות על בעלי הדירות, לרבות בנסיבות של מכירת הדירה ו/או בנסיבות של רצון להתקשר בהסכם אחר או עם יזם אחר.
- בהתאם לסעיף 132 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 הערת אזהרה תימחק, בין היתר, אם הוכח להנחת דעתו של רשם המקרקעין, כי עילת ההערה בטלה, ובלבד שהרשם הודיע מראש לצדדים המעוניינים על כוונתו למחוק את ההערה ונתן להם זמן סביר לפנות לבית המשפט.
- בחוק ההסדרים החדש, קשרו בין החלטות הממונה לבין שיקול דעתו של רשם המקרקעין הנ"ל ובהתאם לכך נקבע, כי קביעת הממונה על ביטול או פגיעה של עסקה, תהא הוכחה להנחת דעתו של הרשם המקנה לו זכות למחוק את הערת האזהרה, בכפוף לכך שחלפו 45 ימים מיום קביעת הממונה והמצאת החלטה לעסקה.
- מאחר וענייננו בהחלטה בעלת השלכות קנייניות ומאחר ועל פי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו - 2016, הממונה על פניות הדיירים רשאי לערוך את בירור הפנייה בכל דרך שיראה לנכון כך שהוא אינו קשור להוראה שבסדר דין או בדיני ראיות, התווספה הוראה חדשה, לפיה לממונה יהיו נתונות הסמכויות הנתונות לוועדת חקירה לפי סעיפים 9 עד 11 ו-27(ב) לחוק ועדות חקירה, התשכ"ט-1968.

ההסדר יחול ביחס להחלטות הממונה בנושאים הבאים:

- צורתה ותוכנה של עסקה
- החתמה פוגענית.
- פגיעה של הסכמי ארגון (נושופים) בשל אי עמידה במועדים הקבועים בחוק.
- [סעיפים 1ה, 5ב לחוק פינוי בינוי עידוד מיזמי פינוי בינוי], התשס"ו - 2006, סעיפים 1ג5 או 5ד לחוק חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו - 2006 וסעיף 16(ג) לחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז - 2017].

8/16

4. הכרזה על מתחם פינוי בינוי ללא הסכמת הרשות המקומית

תיקון סעיף 14 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו - 2016

- על פי הוראות הדין טרם התיקון, לצורך מתן הכרזה על מתחם כמתחם לפינוי בינוי על ידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, נדרשה, בין היתר, הסכמת הרשות המקומית.
- מאחר וחלק מהתנאים להכרזה כוללים גם אישור תכנית, ראה המחוקק לנכון לבטל את הצורך בקבלת הסכמת הרשות המקומית לאחר אישור התכנית, בנסיבות בהן היא היתה שותפה או נתנה הסכמתה לקידום התכנית, בנסיבות המפורטות להלן:
 - ✓ הוועדה המקומית המליצה על התכנית לפי סעיף 62 לחוק התכנון והבניה.
 - ✓ התכנית שאושרה הינה בסמכות של הוועדה המקומית והיא החליטה על הפקדתה.
 - ✓ הרשות המקומית נתנה הסכמתה להגשת תכנית לותמ"ל לפי סעיף 9(ב1) לחוק הרלוונטי לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), התשע"ד-2014.
 - ✓ ההכרזה היא על שטח שיועד לתכנון מתחמי בתוכנית כוללת להתחדשות עירונית, ובלבד שהתוכנית אינה סותרת את התוכנית הכוללת. לענין תכנון מתחמי ותכנית כוללת להתחדשות עירונית - מפנה סעיף 14 בחוק הרשות להגדרות שבסעיף 64(ב) לחוק התכנון והבניה.
- להוראות שבסעיף לעיל, נקבעו חריגים, כמפורט להלן:
 - ✓ ככל שמדובר בהחלטות של רשויות מרחביות – נדרש אישור נציג של הרשות המקומית.
 - ✓ ככל שהתכנית שהופקדה או שאושרה להגשה לותמ"ל הגדילה את השטח המותר לבניה למגורים בשיעור של יותר מ - 45% מהתכנית המקורית וכן הרשות המקומית או הוועדה המקומית הגישה התנגדות שנדחתה, יש צורך בקבלת אישור מחודש של הרשות המקומית.
- תשומת ליבכם, כי על אף התיקון, בכל מקרה של אי התקיימות אחד מהסעיפים המפורטים בסעיף לעיל, עדיין תידרש הסכמת הרשות המקומית להכרזה, אף אם התכנית אושרה בהתאם ועל פי חוק התכנון והבניה.
- ביחס לקבלת אישור מקדמי על כוונה להכריז על מתחם פינוי בינוי על פי סעיף 14(ג) לחוק הרשות, ולעניין זה בלבד, בוטל הצורך של מנהל הרשות לקבל את הסכמת מהנדס הרשות המקומית הנוגעת בדבר או להיוועץ עימו.

9/16

5. מינוי שמאי פינוי בינוי

תיקון לסעיף 1 לחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו - 2006
 רוב מיוחס מבין בעלי הדירות לעניין קביעת כדאיות כלכלית (סעיף 1 לחוק פינוי בינוי)

- על פי חוק פינוי בינוי, זכאים בעלי הדירות ברוב מיוחס, לפנות למנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בבקשה למנות שמאי פינוי ובינוי לעניין סעיף 2(ב)(1), על מנת שיתן חוות דעתו האם עסקת הפינוי בינוי המוצעת כדאית כלכלית, ואם אינה כדאית - באילו תנאים תיחשב כדאית.
- בחוק ההסדרים החדש, נערך שינוי ברוב המיוחס בקרב בעלי הדירות לצורך פניה למינוי שמאי, כמפורט להלן:
- על פי ההסדר הקודם, לצורך פניה למנהל הרשות, נדרש שיעור של 2/3 לפחות מתוך כלל בעלי הדירות במקבץ שצמודים לדירותיהם 2/3 מהרכוש המשותף וכן 50% לפחות מבעלי הדירות בכל בית משותף שצמודים לדירותיהם 50% מהרכוש המשותף.
- על פי ההסדר החדש, יידרש שיעור של 40% לפחות מבעלי הדירות בכל בית משותף הכולל במקבץ שצמודים לדירותיהם לפחות 40% מהרכוש המשותף.
- בנוסף, בשל סוגיית ניגודי העניינים שהביאה לכך שברשימת שמאי הפינוי בינוי נכללו מספר מצומצם של שמאים, ניתנה סמכות לשר המשפטים, באישור ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנס, לקבוע בתקנות כללים והגבלות שיחולו על אותם שמאים ביחס לליווי פרויקטים אחרים על ידם.
- תחולתו של הסדר זה יהא ביום תחילתן של התקנות הנ"ל.

6. מיסוי בשוק הדיור – התחדשות עירונית

פרק ג', סימן א' לחוק ההסדרים
תיקון מס' 101 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963, תיקון מס' 101
תיקון מס' 60 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו – 1975, תיקון מס' 60
תיקון מס' 140 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, תיקון מס' 140

א. הארכת תוקף הפטור בתמ"א 38 עד לשנת 2032

- הוראת השעה לעניין הטבות המס בפרק חמישי 5 בחוק המקרקעין פקעה ביום 31.12.2021. ביום 16.5.2023, בסמוך לפני אישור חוק ההסדרים, אושרה הארכה של הטבות המס עד ליום ב' בסיון התשפ"ו, 18.5.2026 אף לגבי הסכמים שנחתמו לאחר יום 1.1.2023.
- בחוק ההסדרים החדש - הארכה הוראות השעה עד ליום ט' בטבת התשצ"ג 31.12.2033.
- בחוק ההסדרים החדש התווספה בחוק מיסוי מקרקעין הוראה מפורשת לפיה, על מנת שבעל דירה בתמ"א 38 יהיה זכאי לפטור, נדרש כי הדירה תשמש למגורים לכל הפחות שנתיים רצופות ממועד חתימת בעל הדירה הראשון בבניין.

ב. הטבות מס - עיבוי בינוי ומתחם מזכה

במסגרת חוק ההסדרים החילו את תקרות הפטור על בניין המיועד לעיבוי בניה במתחם מזכה. כמו כן, החילו על בניין המיועד לעיבוי בבניה במתחם, את תקרות הפטור, הוראות הפטור על מרכיב מזומן (לגבי יחידה אחת) וכן נכללו גם ההטבות לקשישים. במסגרת התיקון פורט מה נכלל במסגרת שירותי הבניה ומה היא מגבלת הפטור בפרויקטים אלו.

תחולת ההוראות נקבעה לגבי עסקאות שנחתמו החל מיום 1.10.2023.

"מתחם מזכה" - מתחם פינוי בינוי הכולל גם מבנים המיועדים לעיבוי בניה ונמצא באזור מוטב כהגדרתו בסעיף 49ל"א או מתחם פינוי בינוי הכולל גם מבנים המיועדים לעיבוי בניה שהמנהל, לאחר שהתייעץ עם מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, אישר לעניין זה מטעמים מיוחדים בהחלטה מנומקת בכתב.

ג. פטור להטבות לקשישים ולסיעודיים, כולל תמ"א 38, הבהרות להסדרים קודמים ואי מימוש לצורך מועד חבות בהיטל השבחה

▪ כפי שצוין לעיל, הוראות החוק בעניין העמדת חלופות לקשישים (על מנת שהסירוב שלהם לא יחשב סירוב סביר) הוחלו הן על פרויקטים בהתאם לתכנית החיזוק (לרבות תמ"א 38) והן על בעלי דירות סיעודיים בפינוי בינוי ובפרויקטים הנ"ל, העומדים בתנאי החוק. בהתאם לכך נערכו תיקונים והתאמות נדרשות בחוק מיסוי מקרקעין לעניין החלת פטור ותנאיו.

על מנת לקדם ודאות בשוק ההתחדשות העירונית נקבע, כי ההוראות החדשות יחולו על עסקאות שלגביהן נקבע יום המכירה לאחר 1.6.2023.

תשומת ליבכם, כי אין זהות מלאה בין ההסדרים, ובכלל זאת הוראות חוק מיסוי מקרקעין חלות גם על בן זוגו של מי שמתקיים בו האמור בפסקה (1) בסעיף, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד.

▪ הוראות המעניקות הטבות במס במימוש חלופות הקשישים נקבעו במסגרת הליך החקיקה שנערך בשנת 2018. מאחר ובמספר סוגיות שחוקקו בהסדר המקורי התעוררו אי בהירויות, אזי במסגרת חוק ההסדרים, תוקנו ההוראות שלהלן:

✓ מכירת דירה על ידי קשיש לצד ג' - לצורך קבלת הפטור נדרש, בין היתר, כי מכירת הזכויות בדירה החדשה תעשה עד 6 חודשים לאחר מועד הפינוי של הדירה הקיימת.

✓ מכירת דירה על ידי קשיש ליזם (חלופת המזומן) – לצורך קבלת הפטור נדרש, בין היתר, כי מכירת הזכות בדירה הקיימת ליזם תעשה עד למועד קליטת בקשה להיתר בניה בבניין שבו נמצאת הדירה.

התחולה נקבעה על עסקאות שלגביהן נקבע יום המכירה לאחר 1.6.2023.

נבהיר, כי לצד התנאים שלעיל, קיימים תנאים נוספים בהם נדרש לעמוד על מנת שהפטור יחול.

- על מנת שלא לסכל את מימוש הטבות המס החלות על קשישים במכירת הזכויות בדירה, נערך תיקון במסגרת חוק ההסדרים לתוספת השלישית לחוק התכנון הבניה בעניין היטל השבחה, על מנת שמכירה במסגרת פרק חמישי 5 לא תחשב מימוש המחייב בתשלום היטל השבחה והחבות לתשלום תומחה לרובש הזכויות. להלן נוסח התיקון:

"במכירת זכויות על ידי קשיש כמשמעותה בסעיף 49לג1(ו1) לחוק מיסוי מקרקעין, שמתקיימים בה כל התנאים האמורים באותו סעיף, שנעשתה עד מועד קבלת היתר כאמור בפסקאות (10) או (10א) שבסעיף קטן (ב), לא יראו אותה כמימוש זכויות לעניין השבחה לפי אותן פסקאות.

נמכרו זכויות כאמור, יראו לעניין תוספת זו ולעניין השבחה כאמור את מי שנמכרו לו אותן הזכויות כאילו רכש את הזכויות האמורות במועד שבו רכש אותן הקשיש."

ד. פטור ממס שבח בגין מרכיב המזומן בתמורה

- ביחס לפרויקטים במסגרת פינוי בינוי - הפטור עד תקרת השווי נותר כפי שהיה אך זה הוגבל לדירה אחת של מוכר במתחם. נקבעו הוראות ביחס לשיעור המס שיחול ככל שהתמורה תעלה על תקרת השווי או במקרה של דירה נוספת במתחם.
 - ביחס לפרויקטים במסגרת תכנית החיזוק (לרבות תמ"א 38) - התווסף פטור על מרכיב המזומן בתמורה עבור "מוכר מוטב" בלבד כאשר תחת הגדרה זו נכללים קשישים ובעלי דירה יחידה אחת לפי סעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין. הפטור הינו עד תקרת השווי. נקבעו הוראות ביחס לשיעור המס שיחול מעבר לתקרת השווי.
- ההוראות יחלו על עסקאות שנחתמו החל מיום 1.10.2023.
- תשומת ליבכם, כי על פי הדין הקיים, ככל שחלק מהתמורה שיינתן במזומן חסה תחת הפטור, אזי על פי הוראות סעיף 49כג, במכירה החדשה יתווסף לשווי המכירה סכום התמורה הפטורה שמתחת לתקרת השווי כשהוא צמוד למדד. לאור הוראות הסעיף, ראוי לתת חובת גילוי בעניין זה לבעלי הדירות המבקשים לקבלת חלק מהתמורה במזומן.

ה. ריבוי דירות מגורים - פטור ליותר מדירה אחת

- באשר לפינוי בינוי נערך תיקון במסגרת חוק ההסדרים שאושר בשנת 2021.
- במסגרת התיקון החדש, נקבע כי לגבי פרויקטים על פי תכנית החיזוק, הזכאות לפטור תחול עד 2 דירות בבית המשותף.
- ההגבלה לגבי 2 דירות לא תחול על הדיור הציבורי וכן בפרויקטים באזור פריפריאלי, כפי שמוגדר בחוק ובלבד ששיעור זכותו של בעל הדירה בדירת המגורים החדשה באזור זה, תהא שווה לשיעור זכותו בדירת המגורים הקיימת.

ו. צמצום הפטור למספר בעלים בדירה

- הוראות החוק טרם התיקון אפשרו הענקת פטור לכל אחד מבעלי הזכויות בדירה (מעבר לתא המשפחתי) עד תקרת הפטור ובלבד ששיעור הבעלים בדירה החדשה לא יהיה נמוך משיעור זכותו בדירה הקיימת. בדרך זו הייתה אפשרות להעניק לשני בעלים בדירה שתי דירות חדשות (במגבלת תקרת הפטור) ללא חבות במס.
 - בחוק ההסדרים החדש, צומצם הפטור בדרך של הוספת תנאי לפיו שיעור הבעלות בדירה החדשה נדרש להיות שווה לשיעור הבעלות בדירה הקיימת כך שעל פיו, בנסיבות כאמור תחול חבות במס שבח ובמס רכישה. יחד עם זאת באשר לדירה שכל זכויותיה התקבלו בירושה - ההסדר נותר כפי שהוא בתוספת תנאי לפיו שיעור הבעלות ביחידת התמורה לא יפחת משיעור הבעלים ביחידה הקיימת.
- ההוראות יחולו על עסקאות החל מיום 1.10.2023.

ז. העברת זכויות בדירה ללא תמורה

- בחוק ההסדרים החדש נקבע כי בנסיבות של העברת זכויות במתנה, נותן המתנה ומקבל המתנה הקרוב - יחשבו כמוכר אחד.
- ההסדר חל הן לגבי פרויקטים במסגרת פינוי בינוי והן לגבי פרויקטים על פי תכנית החיזוק אך מאחר וטרם התיקון, חלו הסדרים אחרים בעניין זה בפרויקטים השונים, נקבע מועד התחולה בתמ"א 38 על עסקאות שיחתמו לאחר יום 1.10.2023 ואילו לגבי פינוי בינוי ההסדר החדש יחול ביחס להעברות שנעשו לאחר 1.6.2023.

ההסדר חל גם על איגוד שולט ונשלט העונים להגדרה של "קרוב" כשבעניין זה נקבע תנאי סף של שיעור של 20% מהון המניות או הסכום וכן נקבעו הגבלות ותנאים באשר לתקופה בה תבצע העברה.

ח. מכירת זכויות בפרויקטים

- טרם התיקון עמדתה של רשות המיסים ביחס לעסקאות של מכירת זכויות בפרויקטים לא עלתה בקנה אחד עם הפסיקה בנושא זה, ובכלל זאת פס"ד איווגה, לפיו כל עוד לא הגיע "יום המכירה" - אין מדובר במכירת זכות במקרקעין.
- במסגרת חוק ההסדרים החדש, נקבעה הוראה ספציפית לנושא זה לפיה עסקאות כאמור יחשבו כמכירת זכות במקרקעין אולם מס הרכישה ישולם בהתאם לשווי הערכת התמורה בפועל או התמורה הישירה ששולמה (לא כולל התחייבויות). באשר להקצאת מניות נקבע כי שווי המכירה יעמוד על 0. תיקון זה יחול על עסקאות שבוצעו החל מיום 1.6.2023.

ט. יחידות מסחר - מע"מ בשיעור אפס על שירותי הבניה

- במסגרת התיקון החדש נקבע, כי בנסיבות של פטור ממס שבח יחול מע"מ בשיעור 0% על שירותי בניה גם על יחידות שנועדו לשמש לעסק במסגרת פרויקטי פינני בינוי וזאת בכפוף לתנאים הבאים:
- הנכס נמצא באזור מוטב:
 - הנכס נמצא בנגב, כהגדרתו בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב-1991, או בגליל, כהגדרתו בחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993.
 - הנכס נמצא באזור המסווג ברמה חברתית-כלכלית באשכול 1 עד 6 בדירוג הרמה החברתית-כלכלית לפי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
 - הפטור יינתן ליחידה אחת.
 - הפטור יינתן עד לתקרת השווי.
 - נדרש ששיעור השטחים המשמשים לעסק באותו בניין אינו עולה על 25% מכלל השטחים הבנויים באותו הבניין.

*הסקירה המצורפת הינה כללית ואין בה כדי להוות חוות דעת משפטית כמו כן אין היא ממצה ואינה מהווה תחליף לקריאת הוראות התיקונים בחוקים השונים על התנאים והסייגים המפורטים בהם.
אנו עומדים לרשותכם בכל שאלה או הבהרה נדרשת או פרשנות להוראות התיקון ונשמח לייעץ ולסייע לכם בסוגיות פרטניות בעניין

עו"ד ישי נ. איציקוביץ,
שותף, ראש מחלקת עסקאות נדל"ן והתחדשות
עירונית
ishaii@agmon-law.co.il



עו"ד אליהו דהן,
שותף, מחלקת עסקאות נדל"ן והתחדשות
עירונית
Eliyahu@agmon-law.co.il

