

## מיסוי מקרקעין - סמסטר ב' תשע"ח

23/2/18 - שיעור 1

חוק מיסוי מקרקעין

מערכת המס בעסקאות נדל"ן - ספר של המרצה

מבחן - 20 שאלות אמריקאי ללא בחירה בחומר סגור

טיפ של המרצה ללימוד החומר בנושא הזה: יש ללמוד עקרונות ומהם להסיק לגבי פרטים, לא ללמוד פרטים ומהם להסיק לגבי העקרונות.

מכירה של מקרקעין זה הונוי כמעט תמיד, לרוב באנשים. אבל אם זה קבלן שמוכר דירות, אז הדירות שהוא מוכר זה פירוטי. לעומת זאת אם הוא מוכר את המשרדים שלו אז זה פירוטי כי זה רכוש קבוע, זה חלק ממנגנון ייצור ההכנסה. מס שבח הוא מס הונוי והוא 25%. מס שוטף יכול להגיע עד 48% לפי מדרגות. לשניהם יש מס יסף.

מס הונוי - 25%

מס שוטף - עד 48%

על שניהם יש מס יסף של 3% אם סך כל ההכנסות עולה על 640,000 לשנה. והשלושה אחוז חל רק על החלק שמעל ה-640,000, רק על הדלתא.

השיעור הזה עוסק במס הונוי, כדוגמת ההבדלים בין הקבלן בין מכירת דירה או מכירת משרד.

אם הוא חברה הוא משלם מס חברות 25% ועכשיו מורידים את זה. בשלב שני הוא משלם מס על הדיבידנדים. כלומר הקורס הזה יעסוק באדם פרטי העוסק במקרקעין ועליו יחול מס הונוי.

חלק מהמבחנים להבדיל בין פירוטי להונוי הם ידע, ותדירות.

המס ההונוי הוא מס שבח לעניין זה.

בישראל המס ההונוי האמיתי הגיע ב-1965 - מס רווחי הון. לפני כן היה רק משנת 1949 "חוק מס שבח - מקרקעין" (לא טעות).

1965 - מס רווחי הון.

שני החוקים יחד הם המס ההונוי.

אין בשום מקום בעולם שהמס ההונוי מחולק לשני חלקים. רק בארץ.

מקרקעים - על הקרקע. רווחי הון - על שאר הנכסים. העניין הוא שרק במקרקעין הערך עולה. רוב הנכסים הזמן לא משביח אותם אלא פוגע בערכם. מה כן יש במס רווחי הון והזמן משביח אותה - מניות.

זה יוצר סיבוך כי יש שני חוקים המטפלים במס הון. אחד למקרקעין והשני לשאר. נכסי מקרקעין יש להם פטורים מסוג אחד ולנכסים אחרים יש פטורים מסוג אחר. יש פקידות שונה המתעסקת בזה, יש פסידיים שונים וכו'.

דוגמה לסיבוך: מתנה לקרוב לפי חוק מיסוי מקרקעין פטור. אם האב נותן לבנו מגרש פטור ממס שבח. זה במקרקעין. ס' 96 במס רווחי הון מתנה מספיק בתום לב, אפשר גם להעביר מניות. בשני חוקים שונים מעבירים מתנה, אם זה מקרקעין צריך שזה יהיה קרוב, אם זה לא מקרקעין מספיק שיהיה בתום לב כדי שיהיה פטור ממס.

אנחנו נעסוק במס ההונוי הקשור לנדל"ן. זאת לאחר שנגדיר מהו נדל"ן. עוסקים רק במקרקעים.

המס הזה של מקרקעין קדם למס רווחי הון. אלא שהיתה לו סיטוריה עגומה. היה הקצאה בהדחה. שנות ה-50 היו קטסטרופה מבחינת נדל"ן. חוק מיסוי מקרקעין לא הכניס כסף דמדינה. כולם הקימו חברות, אחת מהן היא חברת "גוש חלקה". נניח אדם קנה 10 יחידות קרקע, הקים חברה, ולא מכר חלקות, אלא מכר מניות. היו לו 10 מניות וכל מניה היתה בהתאם לחלקה. בברלין עד היום זה ככה. זה שותפות במקרקעין, ושותפות במקרקעין זה מוריד מהערך, קשה להגיע להסכמות. שמאים מעריכים שותפויות כגורם המוריד מהערך של הנכס בעד 25% משווי האמיתי כי קשה להגיע להסכמה בנוגע לשימוש ולמכירה. במגרשים היו עושים פטור ממס בדרך עקיפה.

### הקצאה והדחה:

נניח חברת חלקה 13 בגוש 108.

לחברה יש 9 מניות, לא משנה אם זה דירה או מגרש לא משנה. מה שהיו עושים, אם היו מוכרים את מניה מספר 1, זה חייב במס, אבל אמרו לא למכור את מניה 1 אלא מקצים את מניה 10 (חברה יכולה להקצות חברות) ומדיח את מניה

מס' 1. זה נקרא הקצאה והדחה. ככה נשאר סך של 9 מניות, מבלי שמכרו מניה מבחינה רישומית, אבל כן מכרו אותה מבחינה מהותית, וכך פטורים ממס, כי לא מכרו את המניה, אלא הדיחו אותה.

ס' 86 לפקודת מס הכנסה, ונוספים קובעים שעסקה מלאכותית כשרה לחלוטין כי מדובר בעסקה.

בשנת 1963 - האופציה הזו נסגרה בחוק מיסוי מקרקעין. החוק נולד מתוך תסביך, אמרו שאם כל שנות החמישים לא ראינו שקל ממקרקעין, כעת על כל אפצ'י שמישהו עושה בעולם הנדלין זה חייב במס. ומאז נקרא החוק כחוק מיסוי מקרקעין.

מסקנת השיעור - אנחנו מטפלים בשני נכסים - קרקע ומניות באיגוד מקרקעין שמתייחסות לקרקע. החוק מ-1963 אומר שגם פעולה באיגוד מקרקעין יהיו חייבות במס. זניהם יהיו חייבים במס, ושניהם יהיו הוניים. קרקע זה הון, ומניה זה הון. נדבר שיעור שלם על מה זה איגוד מקרקעין.

2/3/18 - שיעור 2

מס שבח מקרקעין ומס רווחי הון הם הוניים. בהם נעסוק. דיברנו על הקבלן שמוכר דירה לעומת אזרח רגיל שאצלו זה אירוע הוני.

**מס שבח** מתחלק לנכסים שהם **קרקע** או **מניות**. קרקע מוגדרת בחוק מיסוי מקרקעין **כזכות במקרקעין**. אין מושג חוקי הנקרא קרקע. יש זכות במקרקעין, יכולה שתהא זכות בעלות חכירה או שכירות וכו'. אבל המונח המקצועי הוא זכות במקרקעין. **במס רווחי הון** זה נקרא **נכס**.

#### **סוגים של מס הוני במקרקעין:**

מס שבח - ישיר. יש השבחה, שבח ישיר. כי יש רווח. אבל אם לא הייתה תוצאה עסקית חיובית, אלא גלגול כספים ואין רווח, אז זה מס הכנסה רגיל. אז מס ישיר הוא כשיש רווח.

מס רכישה - עקיף. פעם היה נקרא תוספת מס. זה היה תשלום עבור רישום על 1.5 אחוז. לגבי הרישום בטאבו. בהתחלה היה בסכומים אחר כך אחוזים. היום משלמים 6% מס רכישה על מקרקעין, בהמשך נראה מה לגבי דירה ומגרשים וכו'. כרגע זה באופן כללי. מה טיבו של המס הזה, האם הוא ישיר או עקיף. הוא לא בודק את התוצאה העסקית, הוא מוטל על צריכה. לכן הוא עקיף. הוא לא מתחשב בתוצאה שלך בסך הכל. הוצאת כסף לקניית נכס, לצריכה, אז על הפעולה הזו יש לשלם מס. זה מה שמבדיל בין מס רכישה למס שבח, שכאן זה לא מתחשב בתוצאה העסקית ולכן זה עקיף, ובמס שבח כן בודקים את התוצאה העסקית. אז בעצם יוצא שמס רכישה הוא מע"מ. הוא מס נוסף. אומרים שבמדינה יש 17% מע"מ, אז בנדלין יש להוסיף עוד 6% באופן כללי, ועוד מרכיבים נוספים אם מדובר בדירות ראשונות, דירה שנייה וכו' נעסוק בהמשך. המרצה אומר שזה אותו מס בשם אחר. יש לו את אותם המאפיינים. מע"מ חל על כל הוצאה, גם הוא עקיף. הוא לא מתחשב בתוצאה. התוצאה של מס עקיף שהוא מייקר את הנכסים. הוא חלק מהמחיר. מע"מ מחליט לגביו שר האוצר, ומס הכנסה רק הכנסת, כי זה פגיעה קניינית. במע"מ, לא צריך את הכנסת, מספיק שר האוצר, כי זה לא פגיעה בזכות הקניין, וגם אם אין ברירה אחרת, כי אחרת זה מעלה מחירים. השר יכול להעלות בן לילה, כי אחרת כשמודיעים מראש אנשים רצים למדפים לחטוף סחורה וזה מה שמעלה את המחיר.

מס רכישה, כפי שאמרנו הוא עקיף. יש על קרקע - שהיא 6%. במע"מ 17%. כלומר דירה שווה מליון. מע"מ עוד 170,000. הוא 1,170,000 על כל זה 6% מס רכישה. כלומר מס הרכישה הוא מס על מס.

דירה יחידה יש פטור עד בערך 1.7 מליון, מתעדכן כל שנה. אחד שקונה דירה יחידה ב 10 מליון. על ה 1.7 הראשונים הוא פטור ועל כל סכום לפי מדרגות.

אבל אחד שקונה דירה שניה 8% מהשקל הראשון, ומעל ל 5 מליון הוא קופץ ל 10%.

כעת נעסוק במס שבח יותר לעומק. איך ממסים מס שבח. יש לענות על 3 יסודות:

1. **זכות במקרקעין** - האם מדובר בזכות במקרקעין. חוק מיסוי מקרקעין מטיל מס על מכירה של זכות במקרקעין, לא על מכירת קרקע ולא על מכירת נכס. המקבילה הוא נכס לפי ס 88 לחוק מס הכנסה וזה רווח הון. מדובר על קרקע בישראל. אם אזרח ישראלי מוכר קרקע בלונדון הוא לא צריך לשלם מס שבח בישראל. כי חוק מיסוי מקרקעין לא חל על מקרקעין שלא בישראל. ס' 16א(ב):

(ב) אזרח ישראלי המוכר או רוכש זכות במקרקעין המצויים באזור, יראוהו לענין חוק זה כמוכר או כרוכש זכות במקרקעין, במקרקעין המצויים בישראל.

איו"ש גם זכות במקרקעין כי זה הוראת חוק לפי אזרחות כפי שראינו. זה זיקה פרסונלית. זיקת החיוב של אזרח ישראלי הוא זיקה טריטוריאלית, אבל הסעיף הזה מראה זיקה פרסונלית, כלומר הוא יחוייב במס רק כי הוא אזרח ישראלי אסילו אם הוא מוכר באלקנה, קריית ארבע וכו'.

במגזר החקלאי יש בעלות (נדיר: טבריה צפת ירושלים וכו'), יש חכירה שזה דבר מצוי יותר. זה יוצר המון בעיות בירוקרטיה שכל 49 שנה צריך לחדש חכירה. ויש 3 שנים מתחדש שזה הכי שכיח.

2. **מכירה** - יש שתהיה פעולת מימוש, מכירה. על זה יעסקו רוב השיעורים, מהי עסקת קומבינציה, תמ"א, מכירה מותנית, פינוי בינוי, קבוצות רכישה וכו'. סוגים שונים של עסקאות

3. **שבח** - שתהיה תוצאה עסקית חיובית. יש תכנות מחשב שבדקות את זה, אנחנו פחות נעסוק בזה. יש שהרווח יהיה ריאלי, ויש לכלול בחישוב התוצאה העסקית החיובית גם את ההוצאות. הוצאות לשם העסקה. עו"ד ושמאי הם חלק מההוצאות הרגילות. **חשוב:** הוצאה של מס רכישה והיטל השבחה הם מוכרות כהוצאות לצורך מס שבח. זה הוצאה הונית כמובן. ואם קניתי בית במיליון, שילמתי מס רכישה והיטל השבחה אלה הוצאות שמוכרות לי בחישוב, ואז יוצא שתוצאה העסקית החיובית שלי היא פחות גדולה לצורך חישוב מס שבח, ובשורה התחתונה אני משלם פחות.

### סיכום שיעור:

מס שבח כולל שני מיסים שונים באופיים. המוכר קרקע או מניות באיגוד מקרקעין חייב במס שבח. מס שבח הוא ישיר, חל על התוצאה העסקית החיובית, אם היא קיימת. הקונה משלם מס רכישה. בהתחלה זה היה אגרה, אח"כ נקרא מס, ואח"כ לפי אחוזים. מס רכישה הוא עקיף - קנית, תשלם! הוא מעלה את מחיר השוק כי הוא חלק מהמחיר. יש שני מיסים על קנייה, מע"מ ומס רכישה שחל על המע"מ. על קרקע רגילה 6%. על דירה יחידה יש פטור עד 1.7 מליון. פלח שני 3.5% פלח שלישי 5%. דירה שניה 8% מהשקל הראשון. דירה שניה מעל 5 מליון 10%.

9/3/18 - שיעור 3

מהי זכות במקרקעין. גם קרקע, וגם מניות באיגוד מקרקעין לפי **פס"ד מליסרון**. פעולה באיגוד מקרקעין נלמד בשיעור נפרד.

1. בעלות - הזכות החזקה מכולן.
2. חכירה בד"כ 49 שנה. זו זכות חזקה יותר מהרשאה מתחדשת, אך פחותה במשקלה מזכות בעלות. 49 שנה מקבלים בודאי עסקים, אבל דירות לפי חוק מנהל מקרקעי ישראל ששונה לחוק רמ"י נקבע שדירות שרשומות בחכירה ל-49 שנה תעבור לבעלות. חכירה זה זכות שימוש טוטאלית בקרקע למשך הזמן המוקצה, לרבות בניה וכו'.
3. הרשאה מתחדשת כל 3 שנים - מגזר חקלאי. חוזה הזה היה נקרא חוזה משולש בין המנהל, ועד המושבים והסוכנות היהודית. מנהל נותן את הקרקע, הסוכנות מפתחת, וועד המושב מקבל הרשאה להשתמש ל-3 שנים. זה לא היה שכירות, הקפידו על המינוח הרשאה, כי שכירות מקימה זכות קניינית, אז רצו להימנע מזה וקראו לזה הרשאה להשתמש בקרקע. וועד המושבים מקבלים הרשאות, ומחלקים את ההרשאות האלה למושבים השונים.

מה המשמעויות המיסויות של כל זה. מקרקעין, רק בישראל, וגם יו"ש לפי ס' 16א רבתי.

**בעלות:** בעלות מהי? הזכות לעשות כל שימוש בקרקע בהתאם לכל דין. היא משתרעת לעומק האדמה ולחלל הרום. כאמור, בכפוף לכל דין. כל זכות שהמחוקק לא הגביל היא הזכות שלי. מחצבים, עתיקות, מים וכו'. ההגדרה קלאסית היא שבעלות מתייחסת לזכות למנוע מאחרים להנות מהקרקע. הבעלות היא יחסית, ביחס לאחר. זה המאפיין הקנייני שלה. חכירה היא זכות נגזרת של הבעלות, הבעלים האו זה שמחכיר. חכירה, שכירות וזיקת הנאה אלה הן זכויות נגזרות. מי שמוכר זכות בעלות חייב במס שבח. השווי של הבעלות לפי הערכת שמאי. הקונה חייב מס רכישה.

**חכירה:** רוב הקרקעות בארץ היום. 25 שנה ויום, החכירה היא מהווה זכות במקרקעין. אם אדם רוצה לחכור למעל 25 שנה, אז המוכר והקונה חייבים במס שבח ומס רכישה. למה? כי זה הופך להיות הוני.

**הרשאה מתחדשת:** פס"ד שרבט ופס"ד מחסרי: אדם שקונה משק חקלאי למה צריך לשלם מס רכישה הקונה, והמוכר מס שבח. הרי זה לא כמו זכות חכירה של מעל 25 שנה שראינו קודם, פה זה אפילו לא זכות קניינית, אלא הרשאה. אבל רשות המיסים התעקשו שזה חכירה מעל ל-25 שנה ולכן ניתן לגבות מס. איך ביססו את הטענה שלהם? הרי בפועל זה הרשאה מתחדשת. הזכות לא נבדקת לפי הצורה, אלא לפי המהות. לפי המהות של הזכות היא למעשה להשתמש. הם אמרו ראיתם פעם שפינינו מושבניק מהקרקע בהרשאה המתחדשת שלו? כלומר מבחינה מהותית זה כמו בעלות. ואם מבחינה מהותית זה כמו בעלות, אז ניתן לגבות מיסים כאילו שמדובר בעסקה במקרקעין בזכות הבעלות. ואם עשית עסקה בזכות בעלות, הרי שזו עסקה הונית, וחייבת במס לפי מס שבח למוכר, ומס רכישה לקונה. ביהמ"ש אמר שנהוג לחדשה, אפילו אם זה פחות מ-25 שנה ולכן יחוייב. זה מדבר רק על קרקעות של המנהל. אם יש את עיריית ת"א למשל שיש לה קרקעות פרטיות והם מרשים הרשאה מתחדשת, זה לא יחשב. ס' 1 לחוק מיסוי מקרקעין מתייחס לקרקע של המנהל.

"זכות במקרקעין" – בעלות, או חכירה לתקופה העולה על עשרים וחמש שנים בין שבדין ובין שביושר לרבות הרשאה להשתמש במקרקעין, שניתן לראות בה מבחינת תכנה בעלות או חכירה לתקופה כאמור; ולענין הרשאה במקרקעין ישראל – אפילו אם ניתנה ההרשאה לתקופה הקצרה מעשרים וחמש שנים; לענין זה –

סיכום שיעור: יש בעלות, היא בד"כ של המדינה. יש את זה בעיקר במושבות הברון. הבעלות עצמה היא זכות ראשית, שאר הזכויות נגזרות ממנה. זכות הבעלות עצמה היא תמיד חייבת במס שבח. הזכות השנייה היא החכירה והיא הנפוצה יותר. היא מתחילה להצטמצם בעקבות חוק רמ"י החדש שמעביר דירות לבעלות. מעל ל-25 שנה חכירה היא זכות במקרקעין. ואם כך, חייבים במס רכיזה ומס שבח. אם רוצים להימנע מכך יש לחכור לתקופה קצרה יותר. הרשאה מתחדשת נפוצה בעיקר במגזר החקלאי. הזכות הזוא הייתה כפופה כל השנים למס שבח ומס רכישה, היו ויכוחים כל הזמן שהגיעו בסוף לעליון, ותוקנו בחוק: כל זכות שנהוג לחדשה של מנהל מקרקעי ישראל, תיחשב כזכות בעלות לצרכי מס ויחוייבו במס שבח ומס רכישה.

16/3/18 - שיעור 4

חוק מס שבח יש שני דברים: זכות במקרקעין, וגם זכות באיגוד מקרקעין. היום נדבר על היסוד השלישי בנכס - זכות באיגוד מקרקעין. שיעור קודם דיברנו על 3 ה"נכסים" (לפי מס שבח אין נכס, אלא זכות במקרקעין או באיגוד מקרקעין). הנכס הראשון הוא בעלות, דיברנו על בעלות ועל הושי להגדיר אותה שלא ביחס לאחר. בעלות, כזכור היא הזכות לשלול זכות כלפי כל העולם. נזכיר את טבלת הופלד: זכות שלי היא חובה של אחר: זכות בעלות שלי היא חובה אי פגיעה קניינית של האחר. מתוך הבעלות נגזרות שאר הזכויות. ממנה מסתעפת חכירה.

כלל בדיני המיסים. מסתכלים על התוכן על המהות ולא על הצורה. למשל זה שהמנהל נותן 3 שנים מתחדש לקרקע חקלאית, אז רשות המיסים אומרים אנחנו לא ראינו מושב שפינו אותו, נכון שמבחינה צורנית זה רעוע, אך מבחינה מהותית זה יציב (פס"ד מחסרי), אז מיש קונה שישלם מס רכישה, והמוכר ישלם מס שבח. החידוש הוא שגם מי שקונה משק חקלאי הוא ישלם מס רכישה.

שווי חכירה לפי היוון - נניח ואני חוכר משרד 100 מטר בבסר ל-30 שנה. זה זכות במקרקעין, כי זה מעל 25. השווי שלה הוא 30 שנה כפול הסכום החודשי. זו השאלה בדיוק - האם השווי הוא צירוף כל הסכומים. הרי באה רשות המיסים ואומרת לשלם מס כי זה זכות במקרקעין, אבל לפי איזה שווי. צירוף הסכום לא הוגן. השווי של 1000 דולר היום, לא שווה אותו כוח קניה מחר. לא נעשה היוון. רשות המיסים משתמשת בכסף שלי, אני צריך לשלם מיד בתחילת החכירה.

תשובה: ערך החכירה הוא אינו צירוף כל הסכומים, כי בצורה הזאת נגיע לסכום הגדול יותר פי 3 מהערך האמיתי. יש להוון וכך מחשבים את המס.

**פס"ד שקם** - החכירו 30 שנה. שילמו מס. אחרי 15 שנה רצו לצאת וביקשו מרשות המיסים החזרים. לא החזירו להם. כי המימוש לא מעניין, אלא הזכות לממש, הפוטנציאל של המימוש. כמו למשל שאם חותמים חוזה על 25 שנה ועוד 5 שנים אופציה, אז מדובר על זכות במקרקעין. גם אם האופציה טרם מומשה, או לא מומשה בכלל.

כעת נעסוק בזכות באיגוד מקרקעין. מניות דינן מס רווחי הון אלא אם כן זה העיסוק המרכזי למשל ברוקר ואז זה מס הכנסה. אבל איגוד מקרקעין, מכירת המניה תתחייב במס שבח ומס רכישה. אז לא נורא במקום מס רווחי הון יהיה מס שבח, אבל במקרקעין יש גם מס רכישה שאין בחוק רווחי הון. הקונה צריך לשלם מס על זה שהוא קונה. אז באיגוד מקרקעין, יש לשלם מס רכישה על עצם קניית המניה כי היא מניה באיגוד מקרקעין. זה נועד להתגבר על הקומבינה שהיו עושים פעם בחברות גוש חלקה בשנות ה-50 - הקצאה בהדחה (ראה עמ' 1-2). אז יש גם מע"מ על המניות הללו. הקונה צריך לשלם מע"מ. הוא עשה עסקה באיגוד מקרקעין. מס רכישה ומע"מ הם מיסים עקיפים, הם לא תלויים בתוצאה. מס שבח, מס רווחי הון צריכים שתהיה תוצאה חיובית. מס הרכישה הוא כולל המעמ. כלומר אני מוכר דירה במליון. עוד 170 אלף אני צריך לשלם מע"מ, וזה נחשב שווי המכירה שלי. מליון 170 אלף. על כל הסכום הזה אני משלם מס רכישה. מס הרכישה הוא מס החל גם על מס אחר - מע"מ.

מה נחשב לאיגוד מקרקעין:

**ס' 1 לחוק מיסוי מקרקעין:**

"איגוד מקרקעין" – איגוד שכל נכסיו, במישרין או בעקיפין, הם זכויות במקרקעין, למעט איגוד שהזכויות בו רשומות למסחר בבורסה כהגדרתה בפקודה ולמעט קרן להשקעות במקרקעין כהגדרתה בסעיף 2א64 לפקודה, בתקופה שעד למועד הרישום למסחר בבורסה כהגדרתו בסעיף 3א64(א)(2) לפקודה, ובלבד שמניותיה נרשמו למסחר בבורסה כאמור באותו סעיף; ולענין זה לא יראו כנכסיו של האיגוד – מזומנים, מניות, איגרות חוב, ניירות ערך אחרים, ומטלטלין, שאינם משמשים לאיגוד לייצור הכנסתו, או שהם משמשים לייצור הכנסתו אולם לדעת המנהל הם טפלים למטרות העיקריות של האיגוד המבוצעות למעשה ולא בדרך ארעית;

למעט חברה ציבורית שאיננה איגוד מקרקעין לענין זה.

"כל נכסיו" איזה נכסים: למעט מזומנים, מניות, אג"ח בחברות אחרות וכו', כספים בחשבונות בנק שלה וכו'. חברה שיש לה נכסי מקרקעין ונכסים נוספים שמנינו בתחילת משפט זה, אז היא כן נחשבת לחברת איגוד מקרקעין, אפילו אם יש לה אג"ח ב50 מליון ש"ח.

למעט מטלטלין שמשמשים את החברה לצרכי העיסוק שלה.

#### הכללים להיחשב איגוד מקרקעין:

1. כל הנכסים הם מקרקעין
2. מניות אג"ח ומזומנים - לא נחשב נכסים
3. מטלטלין - לא נחשב נכסים (מכונות למנהלים למשל). המחוקק לא מגדיר מהם מטלטלין הנחשבים כטפלים. התשובה לשאלה מהו זניח, באה מהמלומדים, ביניהם המרצה. עד 10% משווי כלל הנכסים

האחרים, אז הוא זנית. למשל חברה מחזיקה מליארד ש"ח באג"ח, מליון ש"ח בנדלן, ומחזיקה משרד על תכולתו. מתי תכולת המשרד תיחשב טפלה? כאשר שוויה קטן מ-10% משווי הנדל"ן, שהוא הנכסים שמעניינים אותנו לעניין איגוד מקרקעין. לא בודקים ביחס לשווי האג"ח, כי הוא לא נחשב נכסים לעניין איגוד מקרקעין.

**בית מלון** האם הוא איגוד מקרקעין לעניין זה: תכולת המלון גדולה מ-10%, סביר להניח, ביחס לשווי נכסי נדל"ן של החברה. לכן הוא לא איגוד מקרקעין.  
**קניון** - אם תכולתו מעל 10% משווי הנכס - אז הוא לא איגוד מקרקעין. **פס"ד מליסרון** לפני חודש בעליון. נשאר עם המבחן של ה-10%.

חברה חקלאית שכל נכסיה הן אדמות חקלאיות חייבת במס רכישה ומע"מ, אלא אם כן כל נכסיה (טרקטור, ציוד חקלאי וכו') עולה על 10% משווי הקרקעות ששייכות לחברה החקלאית. אם עולה על 10% אזי לא מדובר באיגוד מקרקעין אלא החברה חקלאית.

23/3/18 - שיעור 5

מס רווחי הון ומס שבח חייבים להיות ריאליים. כלומר צמודים למדד. ההוצאות של פעם אשר לא הוצמדו למדד, לא יוכרו כהוצאות לצרכי מס אם לא יצמידו אותם. מה יקרה? נניח וקנה דירה בשקל בשנת 48. רוצה למכור בשנת 2000. אז הוא ישלם מס שבח על השבחה גדולה. כי זה היה שווה שקל. אבל מצמידים ושקל של אז שווה 2-3 מליון היום, ואת זה מפחיתים משווי הנכס כדי לחשב את השבח של הנכס. ואז יוצא שהשבחה קטנה יותר, ולכן צריך לשלם מס נמוך יותר.

דיברנו על כך שיש 2 זכויות עיקריות. זכות במקרקעין. זכות באיגוד מקרקעין.

מכירת קניון של עזריאלי - זו מכירת זכות במקרקעין, שנעשתה על ידי חברה ולא על ידי אדם פרטי. זה לא פעולה באיגוד מקרקעין. מה כן פעולה באיגוד מקרקעין. מניות של חברה שמחזיקה קניון. החברה היא איגוד מקרקעין כי כל נכסיה היא איגוד מקרקעין. ההבחנה בין פעולה באיגוד לבין מכירף זכות. מכירת זכות יכול להיעשות גם ע"י חברה. פעולה באיגוד זה לא מכירת קרקע אלא מכירת מניות שמאחוריה יש מכירת קרקע. מכירת מניות של עזריאלי זו פעולה באיגוד מקרקעין. הקניון הוא כמובן מקרקעין. הוא מוכר מניות וחייב במס. אם אותו אחד שקנה את המניות מוכר את הקניון עצמו. הוא חייב במס שבח ומס רכישה. למה? כי זה פעולה באיגוד מקרקעין.  
 אם קנה מניות, ורוצה למכור את הקרקע עצמה, מה יהיה לו לגבי המכירה של הקרקע. יהיה כאן מס כפול. יש להבדיל בין מכירת זכות במקרקעין על ידי איגוד. אבל חברה או אדם פרטי המוכר מניות של חברת מקרקעין, זו פעולה באיגוד מקרקעין.

חברה שמוכרת קרקע זו לא פעולה באיגוד. מכירה שלה מהמניות שלה זו פעולה באיגוד. הרי בדיוק על זה רצו להתגבר, כי היו עוקפים את מכירת המרקעין על ידי מכירת מניות. ואז אמרו בשנות ה-50 שגם פעולה באיגוד מקרקעין תיחשב כמכירת זכות במקרקעין.

יש כאן תאונת עבודה של פעמיים מס. פעולה של מכירת מניות, זה פעולה באיגוד. החברה שמוכרת קרקע זה מכירת זכות במקרקעין. משלמים מס כפליים. פעולה ראשונה יש 25% מס שבח, וגם על המקרקעין.

אם אתה קונה מניות תמכור מניות, אם אתה קונה קרקע תמכור קרקע. אם אתה קונה מניות ומוכר קרקע, זה מביא למצב בו תשלם מס כפליים וגם לא יקחו בחשבון את ההוצאות.

### מתנה והורשה:

מתנה. ס' 62 + הגדרת קרוב בסעיף 1.

שאלות שיש לשאול.

האם זה אירוע מס?

מה זה קרוב?

מתנות צולבות

אני נותן מתנה למישהו, בית, אומרים לי לשלם על זה מס. כי יש לי רווח. אבל אין לי רווח, לא מכרתי את זה, הענקתי מתנה. לא נוצר לי רווח.

62. (א) מכירת זכות במקרקעין והקניית זכות באיגוד ללא תמורה מיחיד לקרובו – יהיו פטורים ממס; לעניין זה, "קרוב" – קרוב כאמור בפסקאות (1) ו-(2) להגדרה "קרוב" שבסעיף 1, וכן אח או אחות, לגבי זכות שקיבלו מהורה או מהורי הורה בלא תמורה או בירושה. קרוב לפי ס' 1:

"קרוב" לאדם פלוני –

- (1) בן-זוג; (א.ד. לרבות ידוע בציבור, ובני אותו מין)
- (2) הורה, הורי הורה, צאצא, צאצאי בן-זוג ובני-זוגם של כל אחד מאלה;
- (3) אח או אחות ובני-זוגם;
- (4) איגוד שהוא בשליטתו;

לשים לב שלא רק זכות באיגוד מקרקעין, גם זה, אבל גם כל זכות אחרת באיגוד רגיל. כאן לא רלוונטי לשאול האם מדובר באיגוד מקרקעין או לא. גם הקצאת מניה באיגוד שיש לו יותר מ-10% מטלטלין ביחס לשווי כלל נכסיו שאינם פיננסיים, גם זה יחשב הענקת זכות באיגוד ללא תמורה. ועל זה יהיה פטור.

על אירוע המכירה, הענקת המתנה, לא יהיה מס. אבל על הרוכש, המקבל במתנה יהיה מס. מס רכישה 5%. כשהמקבל ימכור את הנכס הוא יהיה חייב במס כאילו קנה אותה לפי השווי שלה ביום שבו הוא קיבל אותה. הפטור מהמס הוא בעצם דחיית מס.

אז אם נותן מתנה לאדם שאינו קרוב, מס שבח שלה הוא 25%. אם אני נותן לקרוב, אין לו מס' שבח לשלם. זה לא אומר שהמס נמחק, אלא שכאשר הבן ימכור, הוא ישלם מס' גם עלי, כלומר גם את המס שאני הייתי אמור לשלם. אם קניתי דירה בחצי מליון, נתתי לו אותה כששוויה היה מליון, הוא מכר אותה ב-3 מליון אחרי כמה שנים. הוא ישלם מס שבח על 2.5 מליון. כי אני לא שילמתי. אם הוא בוחר לקבל את המתנה, הוא מקבל אותה יחד עם החובה לשלם עליה מס. המס שהוא ישלם הוא מס' שבח.

מס רכישה מקרוב הוא שליש מהמס רכישה הרגיל. והוא משולם במועד קבלת המתנה.

לשים לב שאח או אחות לא ניתן לתת להם מתנה ולזכות בפטור. כי אומרים בסעיף 62, שאח או אחות זה רק לגבי זכות שקיבלו מהורה. אם אני רוצה לתת לאחי ולזכות בפטור, אז אני צריך לתת להורים שלי והם נותנים לו מתנה וככה נשאר הפטור.

**מתנות צולבות:**

אחים: אחד בירושלים יש לו משרדים, ואחד יש לו מלון בתל אביב. אח אחד לקח מלון, ואחות לקחה משרדים בירושלים. הם שותפים בבניין משרדים בירושלים ושותפים במלון קטן בתל אביב. הם רוצים להעניק מתנה כל אחד לשני מחצית מהבעלות שלו. ככה שהם יהיו שותפים במלון ושותפים במשרדים. האם מדובר במתנה או בעסקת חליפין. מתנות צולבות, הן בהכרח עסקת חליפין. זה **פס"ד שומרני מהעליון**. וזו ההלכה שיצאה ממנו. כלומר הפטור למתנה הוא רק אם המתנה היא באמת ללא תמורה. חריג - מתנות בין אחים הם פטורים ממס רק אם הנכסים המועברים הם חלק מירושה שקיבלו מהוריהם.

13/4/18 - שיעור 6

סיימנו מתנות, נדבר כעת על הורשות. הורשות הן מתנות, מן המת לחי. הורשה ניתן לעשות בשתי דרכים. צוואה, או על פי חוק, שזה הירושה. כל מה שחל על מתנה, חל על הורשה, בשתי הצורות שלה. גם דחיית מס' וכו', וגם שאין מס רכישה. התוצאה היא של דחיית מס. קנה אדם מגרש במליון, העביר לבנו בשווי של 2 מליון, בנו עברי לנכד בשווי 3 מליון. הנכד, אם יוציא את המגרש מהפרנטלה, אם יממש את הנכס ולא יוריש אותו, הוא יצטרך לשלם מס שבח לפי רווח של 2 מליון. כלומר על הרווח מאז ששבא שלו קנה את המגרש, ועד היום שהוא עצמו (הנכד) מכר. אז אמרנו שהורשה היא דחיית מס של מס שבת. מה לגבי מס רכישה? **ס' 4** לחוק שהורשה אינה מכירה. הורשה אינה מכירה

**4. הורשה איננה מכירה או פעולה באיגוד לענין חוק זה.**

הורשה אינה מכירה, כלומר הורשה אינה אירוע מס. ואם איננה אירוע מס' היא אינה חייבת במס. אם יש מתנה, אז יש לדווח עליה, אבל בהורשה, זה לא מכירה בכלל. מתנה היא מכירה שהיא פטורה, ועדיין צריך לדווח עליה ולקבל אישור שהיא פטורה, אבל הורשה אינה אירוע מס אין על מה לדווח לרשויות המס. הולכים ישר לטאבו להעביר בעלות. אם זה היה מתנה, היה צריך ללכת לרשות המס לקבל אישור פטור ממס' ואז ללכת איתו לטאבו. זה שלא הולכים לרשויות המס' מלמד על כך שאין אירוע מס. פעולה באיגוד - גם אם מעבירים בעלות על מניות בצורה של הורשה, גם זה לא חייב במס. כי זה לא פעולה באיגוד מקרקעין לענין חוק זה.

- לא מכירה - אין דיווח, אין מס שבח כי יש דחיית מס, אבל גם אין מס רכישה כי זה לא מכירה.
- הפטור הוא אמיתי. חייבים לדווח אבל הוא אמיתי
- פטור נדחה - חייבים לדווח אבל הפטור נדחה

20/4/18 - שיעור 7

היום נדבר על עסקת קומבינציה

- שיקולים כלכליים מיסויים

עסקה שיש לה מפגש בין בעלי קרקע לבין קבלן. במקום שימכור את הקרקע הוא יעשה הסכם שיהפוך את הקרקע לדירות ואז הוא ימכור את זה כדירות. כלומר להסכים עם הקבלן שיתן לבעל הקרקע 10 דירות בתמורה להעביר לו קרקע. זה סוג של עסקת חליפין. כדאי לשאול האם לא כדאי למכור את זה כרגיל, כלומר למכור את הקרקע. נכנסים למהלך של סיכונים מבחינת מיסוי וקניין שלא תמיד משתלמים ולא לכל אחד זה מתאים. המקרה הטיפוסי הוא שנשארת אישה זקנה למשל שהיא בעלת הקרקע ומכניסים אותה למערכת סיכונים גדולה מדי. יש היטל השבחה, אם התכנית שהיתה פעם התירה צפיפות של 10 דירות על דונם והיום



התוכנית 20 דירות לדונם, אז יש השבחה ועל זה יש לשלם. אפילו על אישור לסגור מרפסת מטילים היטל השבחה.

**אז יש שיקולים כלכליים שהם מיסויים שיש לקחת אותם בחשבון והם: היטל השבחה, מס שבח, ומע"מ.**

- אירוע המס

מה אירוע המס בעסקת קומבינציה:

א מוכר מגרש לבי'. ב' מוכר מגרש אחר לא'. מה אירוע המס כאן. שני אירועי מס שונים. נניח וכל אחד קנה את המגרש בחצי מליון, ועכשיו שני המגרשים שווים מליון והם מתחלפים כי הם רוצים לעבור לגור ליד הילדים. יש שתי עסקאות, ועל כל אחד יש לשלם מיסים. במילים אחרות עסקת חליפין מורכבת משתי עסקאות משנה בתוכה התלויות אחת בשניה. וכל אחד חייב במס על מה שהוא מוכר ועל מה שהוא קונה. כל אחד חייב מס שבח על השבח שהוא עשה. וכל אחד צריך לשלם מס רכישה, וחייבים מע"מ. אם אחד מהם עוסק, יכול לקבל החזר על הוצאת מוכרת במס לעניין המע"מ.

עכשיו נראה מה קורה בעסקת קומבינציה שהיא גם סוג של עסקת חליפין. עסקת קומבינציה היא עסקת אחוזים. נניח 50% - 50%. בין הקבלן לבין בעל הקרקע. היחס שווי של הקרקע מול הבניה. ככל שזה יותר קרוב לתל אביב כך בעל הקרקע יקבל יותר אחוזים, עד עסקת מקסימום של 90% על חוף הים בתל אביב. בעל הקרקע מביא את הקרקע. הקבלן מביא חומרי בניה + שירותי בניה. המחיר של הקבלן זהה בין אם הוא בונה בתל אביב או בטבריה. המחיר של הקרקע משתנה בין ת"א לטבריה. לכן גם היחס משתנה בהתאם בין הקבלן לבין בעל הקרקע ביחס לעסקאות בת"א או בטבריה.

- שווי העסקה - שווי קרקע, שווי בניה (מפרט) ולדעת איזה דירות כל אחד לוקח, קומה ראשונה או פנטהאוז,

מה נוף לים ומה נוף למזבלה, מה דירת 100 מטר ומה דירת 80 מטר.

רוצים החרגה, שישעבד רק חצי מהקרקע ולא את כל הקרקע. כלומר הקבלן משעבד את ה-50% הלא מסויימים עד לסוף הבניה.

נניח והגיעו להסכמה של 50:50 ביחס בין הזקנה לבין הקבלן. 10 יחידות לזקנה ו10 לקבלן. הם לא שותפים בפירות.

אירוע המס שקיים הוא: מס שבח מס רכישה מע"מ והיטל השבחה.

מה הזקנה מוכרת לקבלן? 50% מהקרקע. בעסקה פרימיטיבית זה יראה כך: הזקנה מוכרת את המגרש לקבלן, הקבלן בונה בניין 20 דירות, ומוכר לזקנה 10 דירות מתוכן. כך נוצר מצב שהזקנה צריכה לשלם מס על 100% מהקרקע שהיא מכרה, כמובן מס שבח, הקבלן חייב מס רכישה על כל הקרקע. אחר כך הזקנה צריכה לשלם גם מס רכישה על 10 דירות והקבלן צריך לשלם מס שבח. מתוך רצון לשלם פחות מיסים נוצרה עסקת קומבינציה: הזקנה מוכרת לקבלן 50% מהקרקע, והוא מספק לה בתמורה שירותי בניה. ככה היא משלמת 50% מס שבח כי היא מכרה רק חצי מהקרקע. והיא לא משלמת בכלל מס רכישה כי היא לא רוכשת, אלא הקבלן מספק לה שירותי בניה לחצי שלה שהיא לא מכרה מעולם. אדם לא חייב מס רכישה על זה שהוא בונה בית על קרקע (או חצי קרקע במקרה שלה) ששייכת לו. יש כאן עסקה נדלנית של מכירת חצי קרקע מהזקנה לקבלן, ויש אירוע שאינו עסקה נדלנית אלא זה סיפוק שירותי בניה. לזקנה יש גם היטל השבחה עבור 50% מהקרקע. כי היא מכרה רק 50% ממנה.

הקבלן מבחינת מיסוי מרוויח: הוא משלם מס רכישה על 50 אחוז מהקרקע שהוא קנה. אם זה היה עסקה פרימיטיבית הוא היה משלם 100% מס רכישה על הקרקע. הוא משלם גם מע"מ כמובן, והוא משלם היטל השבחה אם יש, כמובן על חצי מהסכום כי הוא קנה חצי מהקרקע.

פס"ד מעוזי רביבים נדבר שבוע הבא

שיעור 8 - 27/4/18 - סיכום של אילן אזולאי להשלים

שיעור 9 4/5/18

התחדשות עירונית לפי פרויקט תמ"א 38. יש גם פינוי בינוי שנדבר עליו בשיעור הבא.

## 1. מטרות

להתמודד עם בעיית חוסר הקרקע.

להתמודד עם רעידת אדמה למבנים ישנים שלא מחוזקים. יש התנגדות של אנשים שאומרים שיש פגיעה בזכות לקניין, וכנגדה לפי פסקת ההגבלה יש אינטרס לפגוע בזכות לקניין כי הזכות לחיים גוברת. (רעידת אדמה).

הקמת ממ"דים להתגוננות ממלחמה - עונה גם על המטרה של חיזוק המבנה

## 2. בעיות הסכמה

הבניין הישן (לפני 1980), בבעלות משותפת של דיירים. בידם להחליט אם להרוס את המבנה לחלוטין ולבנות מחדש או לחזק אותו, בשני המקרים יש להוסיף יחידות דיור מעליו.

- רשם בתים משותפים. אם יש התנגדות מצד מי מהדיירים הוא יכול להגיש אותה בפני הרשם לבתיים משותפים. רוב ההתנגדויות הן בטענה של אבק וחוסר נוחות, והפסיקה אומרת היות לפי חו"י כבוד האדם שהאיזון של חיי אדם גובר על חוסר נוחות זמנית של אבק. אם יש מתנגד יכול גם היזם לפנות לרשם לבתיים משותפים ולתבוע שם את המתנגד.

- 80% מהדיירים צריכים להסכים להריסה ובניה מחדש. הריסה ובניה מחדש הרבה יותר יקרה.

- 66% מהדיירים צריכים להסכים לחיזוק. חיזוק לא מאפשר להוסיף חניה מתחת לאדמה. מצד שני בניה מתחת לאדמה לחניה היא מורכבת ויקרה. פחות אחוזים כי הפגיעה בזכות הקניין קטנה יותר.

3. בעיות קנייניות (חלקה רישומית). יזם עם 90% הסכמה להריסה. אותו אחד שהסכים נפטר והיורשים שלו התנגדו (בני דודים שונאים אחד את השני לא הגיעו להסכמה ביניהם). היזם פנה למפקח, ואמר נניח וכל היורשים מתנגדים אז עדיין יש 80%. אבל המפקח ביקש שתהיה למתנגד זכות שימוע, להשמיע את דעתו. עדיין עיכבו את הרישום ברשם בתים משותפים אחרי שהבית כבר היה גמור. הפסיקה היום אומרת שמעל 80% הסכמה מספיק. הבנק אומר אני נותן לך היזם כסף בתנאי שמשעבדים את הדירות העתידיות. אותן, כזכור מדיני קניין, צריך להצמיד לדירה. אבל אף אחד מהדיירים לא ירצה שיצמידו את זה לדירה שלו כי הוא יכול להפסיד אותה אם הקבלן יפשוט רגל. אז מצמידים את זה לשטחים המשותפים ומשעבדים את הדירות העתידיות, כלומר את הזכויות להם. אם זה הריסה מצמידים את הדירות העתידיות לקרקע. כך מצליחים לשעבד את הדירות העתידיות לדירות שמתווספות, וכך מקבלים מהבנק הלוואה מבלי לשעבד את דירות הדיירים הנוכחיים. ההבדל הוא שבחיזוק רק הדיירין העתידיים צריכים לקבל ערבות בנקאית לפי חוק מכר דירות. בהריסה כל הדיירים צריכים לקבל ערבות בנקאית מהקבלן לפי חוק מכר דירות.

4. בעיות תכנוניות. ס' 23 לתמ"א מתיר לכל עירייה לומר כמה דירות היא מוסיפה בכל אזור בעיר. כך שיוצא לפעמים שהתמ"א מאפשרת עד 2.5 קומות אבל התבי"ע העירונית מאפשרת קומה וחצי. הפקידות המקומית מכשילה עסקאות על ידי תקנות תכנוניות שהיא מתקינה והופכת את העסקאות ללא משתלמות. היום בקושי 2% מהבניינים הפוטנציאלם עברו תמ"א 38.

## 5. מיסוי: הכי פשוט. פטור מכל הנ"ל:

פטור מס שבת, לדיירים

פטור מס רכישה לדיירים הותיקים. הדיירים החדשים משלמים מס רכישה.

פטור ממע"מ לקבלן שהיה מגלגל את זה על הדיירים

פטור מהיטל השבחה

11/5/18 - שיעור 10

**פינוי בינוי:**

1. מטרות ושאלות כלכליות
2. הסכמת הדיירים
3. תכנוני - ס' 33א - הכרזה + אישור מחוזי
4. מיסוי

חוות דעת מיסוית נשענת על עובדות. לפני עסקה יש חשיבות לעשות חוות דעת מיסויית, כך מקבלים עובדות.

נזכיר את התמ"א כדי לעשות השוואה:

בתמ"א 38 דיברנו על התחדשות עירונית תוך ניצול יעיל של תשתיות ובניה מתאימה יותר לחים המודרנים. וגם כדי להתגבר על רעידות אדמה. הסכמת הדיירים: בתמא פונים לרשם על הבתים המשותפים והחלטות שלו קובעות. ניתן לערער למחוזי על החלטותיו. הנושא התכנוני בתמ"א 38 הרמה הארצית מכתובה למקומית. עוקף את הרמה המחוזית. כל עירייה קובעת לעצמה בכפוף לתמ"א הארצית. בעיות קנייניות בתמא מצמידים את הדירות החדשות לשטחים המשותפים כדי להימנע משיעבוד הדירות של הדיירים הקיימים. ואם זה הריסה אז השיעבוד של הבנק הוא לא בחלקה הרישומים של הבית כי הבית נהרס, אז מה שמקובל הוא לשעבד את כל הקרקע ונותן לכל אחד ערבות בנקאית לפי חוק המכר. הפטור במיסוי בתמ"א 38 הוא רק לדיירים ולא ליזם. וגם זה רק לדיירים הישנים ולא לחדשים. אז הם פטורים ממס שבח במכירה של הזכויות החדשות. פטור מהיטל השבחה. מס שבח ומס רכישה יש פטור, למרות שאין צורך בפטור כי זה עסקת קומבינציה וממילא אין על זה מס. מע"מ 0% על כל החיזוק. כל הבניה לדיירים הישנים לא צריך לשלם מע"מ, לעומת זאת לדיירים החדשים כל מה שהוא בונה יש לשלם מע"מ. כלומר הפטור ממע"מ הוא רק על החלק הישן הדרוש חיזוק. במע"מ יש שני סוגי פטורים. הפטור הנמוך והפטור הגבוה. מה שנקרא מע"מ 0%. זה פטור מוחלט. אתה לא יכול לגבות, אבל גם לא יכול לנכות מע"מ על הוצאות.

כעת נעבור לפינוי בינוי תוך השוואה לתמ"א 38.

**מטרות:** הרי תמ"א 38 הריסה זה גם פינוי בינוי. לא החיזוק. ההריסה. אבל קטן יותר. בפינוי בינוי צריך מינימום 24 דירות כדי להיכנס להגדרה של פינוי בינוי. בתמ"א מספיק מספר קטן יותר, יש הרבה בניינין 4 קומות או פחות שאין להם 24 דירות ולא ניתן לעשות להם פינוי בינוי אלא רק תמ"א 38.

המטרות לפינוי בינוי יחד עם התחדשות עירונית, היא לא כמו של תמ"א בהקשר של חיזוק. נטו התחדשות עירונית. אין כאן את האלמנט של הזכות לחיים מכוח חו"י כבוד האדם כי לא רלוונטי העניין של רעידות אדמה. הפינוי בינוי מתאים לשכונות שלמות, מינימום 24 דירות. יש לפנות את כולם ולבנות תשתיות חדשות וללא עלות. איך עושים את זה ללא עלות? נותנים ליזם תוספת של אחוזי בניה. כמו בתמ"א שנותנים אחוזי בניה ליזם, כך גם כאן. רק שכאן מדובר בהריסה ובניה מחדש, לא על הפרק לחזק ולהוסיף. הקבלן מפנה למשל 200 יחידות בת"א, ומקבל זכות ל-600 דירות. 200+400 ישנות + חדשות.

**הסכמת הדיירים:** כאן יש יותר תוכן להסכמת הדיירים. בתמ"א להריסה או לחיזוק יש את הזכות לחיים שגובר על התנגדות של הדיירים. כאן יש הסכמה ברמה העקרונית של כל הדיירים. לא ניתן לחייב אף אחד, אלא ניתן לתבוע לפי חוק פינוי ובינוי פיצויים 2006. התביעה היא של הדיירים ושל היזם נגד הדייר המסרב. ואם הדייר מסרב סירוב שאינו סביר, או שמתנה את הסכמתו בתנאים לא סבירים והעסקה לא יצאה לפועל עקב סירובו כאמור, הוא אחראי בנזיקין לפי אותו חוק. כאן מספיק אחד שמתנגד כדי לתקוע את העסקה.

**פן תכנוני:** יש הבדל בין התמ"א לבין הפינוי בינוי. בתמ"א החלק התכנוני כבר מוסדר בתמא הארצית לבניה של קומה וחצי עד 2 וחצי. הועדה המקומית יכולה להוציא תמ"א משלה, אבל גם אם לא הוציאה יש זכויות בניה מכוח התמ"א הארצית, כך שהדברים לא נתקעים על בעיות בפן התכנוני. לפ התמ"א מוציאים היתר בניה. בפינוי בינוי חייב את הרמה המקומית. לוקחים שכונה של 200 יחידות והופכים אותה ל-600 או ל-1000. צריך לתכנן. מתחילים בועדה המקומית, אחר כך ועדה מחוזית וחשוב מאד שתהיה 33א לחוק תכנון ובניה. ההכרזה של הממשלה טובה ל-6 שנים,

עפ אפשרות לחידוש ל-6 שנים נוספות, והיום מאפשרים לעוד 6 שנים נוספות, כלומר עד 28 שנה, לפי הצפי של הממשלה. זה הופך את העסק ללא כדאי. באותן 6-18 שנים על היזם לאסוף הסכמות הדיירים, לגשש בעירייה, אישור ועדה מקומית, אישור ועדה מחוזית. את תוספת אחוזי הבניה מאשרת הועדה המחוזית.

### הסמכת ועדה מקומית כוועדה מקומית עצמאית או כוועדה מקומית עצמאית מיוחדת (תיקון מס' 101) תשע"ד-2014 (תיקון מס' 103 הוראת שעה), תשע"ה-2015

31א. (א) שר האוצר רשאי להסמיך ועדה מקומית כוועדה מקומית עצמאית שיהיו נתונות לה הסמכויות לדון ולהחליט על הפקדה ועל אישור של תכניות כאמור בסעיף 62א(א) או (ג), אם נוכח כי היא מקיימת באופן מקצועי ויעיל מערכת תכנון ורישוי ומערכת אכיפה של ההוראות לפי חוק זה.

(ב) (1) לא יסמיך שר האוצר ועדה מקומית כוועדה מקומית עצמאית, אלא אם כן מכהן בוועדה המקומית נציג בעל דעה מייעצת, אחד לפחות, מבין הנציגים האמורים בסעיף 18(ב)(3) או (א3);

(2) על אף האמור בפסקה (1), שר האוצר רשאי, מטעמים מיוחדים, להסמיך ועדה מקומית כוועדה מקומית עצמאית גם אם לא מכהן בה נציג בעל דעה מייעצת כאמור באותה פסקה, ובלבד ששוכנע כי התקיימו כל אלה:

(א) בוצעו כל הפעולות הדרושות למינוי נציג כאמור והנציג לא מונה מטעמים שאינם תלויים בשר האוצר או בוועדה המקומית;

(ב) נקבע בחוות דעתה של יחידת הבקרה כמשמעותה בסעיף 31ג, שהוגשה לפי סעיף קטן (ד), כי נציג בעל דעה מייעצת אחד לפחות, מבין נציגי השרים האמורים בסעיף 18(ב)(1), משתתף דרך כלל בישיבות הוועדה המקומית או ועדת המשנה שלה.

(ג) (1) לא יסמיך שר האוצר ועדה מקומית כוועדה מקומית עצמאית, אלא לאחר שנתן את דעתו בדבר חשד לעבירות שעניינן טוהר המידות בפעולתה של הוועדה המקומית, עובדיה וחבריה, לפי חוות דעת לעניין זה מאת היועץ המשפטי לממשלה או מי שהוא הסמיך לכך;

(2) טרם הסמכת ועדה מקומית כוועדה מקומית עצמאית יפנה שר האוצר ליועץ המשפטי לממשלה בבקשה לקבלת חוות דעת כאמור בפסקה (1); חוות הדעת תוגש בתוך 21 ימים ממועד פניית שר האוצר לקבלתה; לא הוגשה חוות הדעת כאמור, לא יחולו הוראות פסקה (1).

(ד) החלטה לעניין הסמכה כאמור בסעיף קטן (א) תינתן לאחר קבלת המלצת מנהל מינהל התכנון ויושב ראש הוועדה המחוזית הנוגעת בדבר, ולאחר קבלת חוות דעת מאת יחידת הבקרה כמשמעותה בסעיף 31ג; המלצות וחוות דעת כאמור יוגשו לשר האוצר בתוך 21 ימים ממועד פניית שר האוצר לקבלתן.

(ה) שר האוצר רשאי להסמיך ועדה מקומית עצמאית כוועדה מקומית עצמאית מיוחדת שיהיו נתונות לה הסמכויות לדון ולהחליט על הפקדה ועל אישור של תכניות כאמור בסעיף 62א(א), אם נוכח כי היא מקיימת באופן מקצועי ויעיל מערכת תכנון, רישוי ואכיפה של ההוראות לפי חוק זה ברמה הנדרשת לשם הפעלת סמכויותיה של ועדה מקומית עצמאית מיוחדת; לעניין הסמכה כאמור יחולו הוראות סעיפים קטנים (ב) עד (ד).

(ו) הסמכה לפי סעיף זה של ועדה מקומית עצמאית או של ועדה מקומית עצמאית מיוחדת תהיה לתקופה שיורה שר האוצר ושלא תעלה על חמש שנים; שר האוצר רשאי להאריך הסמכה כאמור לתקופות נוספות שלא יעלו על חמש שנים כל אחת.

### (תיקון מס' 109) תשע"ו-2016

(11) בלי לגרוע מהוראות סעיפים קטנים (ה) ו-(ו), הוארכה הסמכה של ועדה מקומית עצמאית שחלפו חמש שנים ממועד הסמכתה כאמור לראשונה, יהיו נתונות לה הסמכויות של ועדה מקומית עצמאית מיוחדת, אלא אם כן מצא שר האוצר כי היא לא מקיימת באופן מקצועי ויעיל

מערכת תכנון, רישוי ואכיפה של ההוראות לפי חוק זה ברמה הנדרשת לשם הפעלת סמכויותיה של ועדה מקומית עצמאית מיוחדת.

(ז) מצא שר האוצר כי ועדה מקומית עצמאית או ועדה מקומית עצמאית מיוחדת אינה מקיימת עוד את התנאים הנדרשים להסמכתה לפי סעיפים קטנים (א) עד (ה), רשאי הוא לבטל את הסמכתה, לאחר שניתנה ליושב ראש הוועדה המקומית, ואם היא ועדה מקומית במרחב תכנון שסעיף 19 חל עליו – גם לראשי הרשויות המרחביות הנכללות בתחום מרחב התכנון האמור, הזדמנות לטעון את טענותיהם בדרך שהורה שר האוצר, ויחולו לעניין החלטה הוראות סעיף קטן (ד).

(ח) על אף האמור בסעיפים קטנים (ו) ו-(ז), החליט שר האוצר לבטל את הסמכתה של ועדה מקומית עצמאית או ועדה מקומית עצמאית מיוחדת או לא לחדש את הסמכתה, רשאי הוא להורות לגבי תכניות או סוגי תכניות שוועדה מקומית כאמור החליטה להפקידן, כי תמשיך ותהיה נתונה לוועדה האמורה, לגבי אותן תכניות, הסמכות לפי הוראות סעיף 62א(א), (א2) או (ג), לפי העניין.

(ט) הודעה על הסמכה של ועדה מקומית עצמאית או של ועדה מקומית עצמאית מיוחדת ותקופתה, על ביטול הסמכה כאמור ועל החלטה לפי סעיף קטן (ח) תפורסם ברשומות ובאתרי האינטרנט של משרד הפנים ושל הוועדה המקומית הנוגעת בדבר.

**מיסוי:** כדי לעודד פרויקטים של פינוי-בינוי, במסלול הרשויות המקומיות ובמסלול היזמים, קידם משרד הבינוי והשיכון הטבות והנחות בכמה תחומים:

- פטור מתשלום מס שבח, מס רכישה ומע"מ על שירותי הבנייה
- פטור מתשלום דמי היתר
- פטור מהיטל השבחה למגורים
- הנחות בארנונה

אפילו אם נגדיר את זה כעסקת קומבינציה פרמיטיבית יש פטור. אבל אין צורך לממש את הפטור כי זה לא פרמיטיבי. הדיירים פטורים ממס רכישה על הדירות הקבלות. הרוכשים החדשים לא פטורים ממס רכישה.

שני שיעורים הבאים נעסוק בפטור לדירת מגורים.