

נדל"ן עד הבית

כל מה שחשוב לדעת
מהרבעון האחרון



ארנון
ארנון, תדמור-לוי

עדכון לקוחות נדל"ן, תכנון
ובניה, מהדורת ינואר 2023

אחד החששות המרכזיים בתחום ההתחדשות העירונית הוא מהיעדר מקורות תקציביים עבור תחזוקה נאותה של מגדלי מגורים. בתוך כעשור ממועד האכלוס, מבנים אלו עלולים להפוך ל"סלאמס" בעקבות היעדר תקציב להחלפת מערכות טכניות בבניין כגון מעליות, גנרטורים וכד'. עלות תחזוקה שוטפת וארוכת טווח של מערכות טכניות בבניינים רבי קומות היא גבוהה מאוד. מימונה דורש משאבים משמעותיים שבעל דירה ממוצע יתקשה לספק, גם אם הוא מחויב לכך ע"פ ההסכם שנחתם בין הדיירים לחברת הניהול המתחזקת את הבניין. חשש זה קיים ביחס להקמת כל מגדל מגורים חדש, והוא חמור במיוחד בפרויקטים של התחדשות עירונית, בהתחשב בעליה הדרסטית בעלויות האחזקה שעל בעלי דירות המקור לשלם, ביחס לתשלומי ועד הבית ששולמו על ידם עד למימוש הפרויקט.

לאחרונה, במספר תכניות התחדשות עירונית בירושלים, החליטה הוועדה המחוזית להתנות אישור או הפקדת תכנית בעריכת בחינה שמאית להקמת קרן תחזוקה לבניינים גבוהים. על פי מודל זה היזם יזכה בזכויות בנייה עודפות ביחס למדיניות התכנונית באזור (תוספת של עד קומה אחת בכל בניין), והשווי העודף של זכויות הבניה התוספתיות יופקד בקרן לתחזוקת הבניין. ראו לעניין זה את החלטות הוועדה המחוזית מיום 5.12.2022 בהתנגדויות לתכנית מס' 101-0403428 "בינוי פינוי מתחם אפרסמון בשכונת גילה" ובהפקדת תכנית מס' 101-1001650 "מתחם הרדוף" בתנאים.

החלטות הוועדה המחוזית התקבלו בהתאם ל**[חוות דעתה](#)** של המשנה ליועמ"ש (אזרחי), עו"ד כרמית יוליס, מיום 7.7.2022, אשר עסקה באתגר תחזוקת מגדלי מגורים והציעה, כפתרון ביניים, את מודל זכויות הבנייה התוספתיות. חוות הדעת כוללת הוראות בדבר אופן תפעול הקרן, בין היתר, באמצעות נאמן. מדובר בהוראות שעלולות לעורר קשיים פרקטיים ביחס להקמת הקרן והפעלתה, ומוצע להיערך לנושא זה מבעוד מועד.

01 קרן תחזוקה למגדלי מגורים

בעיר תל אביב יפו אומצה לאחרונה מדיניות תכנונית, לפיה כל תכנית למגורים שתקודם בעיר תכלול "דיוור בהישג יד" (דב"י), כלומר השכרה לטווח ארוך לתקופה של 25 שנים מיום האכלוס, בדמי שכירות מפוקחים ומוזלים.

בקרקע פרטית, יעמוד שיעור יחידות הדב"י על 15% מכלל יחידות הדיוור בתכנית. שיעור ההנחה יהיה 40% ממחיר השוק. 25% מקרב הזכאים שיזכו בהגרלה יהיו תושבי העיר תל אביב יפו.

בקרקע עירונית, יעמוד שיעור הדיוור יחידות הדב"י על 50% מכלל יחידות הדיוור בתכנית; שיעור ההנחה יעמוד על 50% ממחיר השוק; הנכסים ישמשו להשכרה לצמיתות; נקבעו קריטריונים לזכאות הכוללים מבחן הכנסה ומשקפים מענה לצרכים עירוניים (כגון מגורים לבעלי מקצועות דרושים).

גם במחוז ירושלים ובמחוזות נוספים, מוסדות התכנון מטמיעים בתכניות רבות יחידות דיוור להשכרה לטווח ארוך (לעיתים לצמיתות), חלקן להשכרה במחיר שוק, וחלקן במחיר מפוקח הכולל הנחה על מחיר השוק.

בחלק מן המקרים, מוסדות התכנון דורשים להוסיף במסגרת התכנית יחידות דיוור בהישג יד שחלות עליהן הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה. מדובר, ככלל בהשכרה לטווח ארוך לתקופה של 20 שנים שחלות עליה הוראות רבות ומפורטות. יש לקחת בחשבון שעל פי סעיף 2(ג)(7) להוראות התוספת השישית לחוק, לא ניתן להוציא היתרי בניה ליחידות דיוור בהישג יד מכוח תכניות שמחילות על עצמן את הוראות התוספת השישית לחוק, עד להתקנת תקנות בנושא עריכת הגרלה לזכאים. טרם הותקנו תקנות המסדירות נושא זה, ועל כן לא ניתן להוציא היתרי בניה כאמור עד להתקנת התקנות.

02

הכללת יחידות דיוור בהישג יד בתכניות

בִּחֹדֶשׁ נֹבֶמְבֵּר 2022 הַחֲלִיטָה הַמוֹעֵצָה הָאֶרֶצִית לַתְּכָנוֹן וּבְנִיָה לְהַגְבִּיל מֵתֵן הִיתָרִים מִכּוּחַ תִּמ"א 38 וְתַכְנִיּוֹת לְפִי סַעִיף 23 לְתִמ"א, בְּסַמִּיכוֹת לְתַחֲנוֹת הַמִּטְרוֹ.

נִקְבַּע כִּי בַמְרַחֵק שֶׁל עַד 100 מ' מִתַּחֲנוֹת הַמִּטְרוֹ, לֹא יִינָתְנוּ כֻּלָּל הִיתָרִים כְּאִמּוֹר.

בְּטוּוֹחַ שֶׁבֵּינ 100 מ' ל-300 מ' מִתַּחֲנוֹת הַמִּטְרוֹ, יִינָתְנוּ הִיתָרִים רַק לְאַחַר קִבְלַת אִישׁוּר יו"ר הוועדה המחוזית ומתכנן המחוז. אלו יבחנו את הבקשה רק לאחר שהתקבלה חוות דעת בכתב ממהנדס הוועדה המקומית, לפיה אין בהיתר כדי לפגוע באפשרות "לתכנון מתחמי" בעתיד (תכנון הכולל מספר מגרשים גובלים או סמוכים למגרש, שיתוכננו כחטיבה תכנונית נפרדת). כמו כן, על חוות הדעת להתייחס לעצימות הבינוי המוצעת (עמידה בהיקפי בניה מועצמים המתאימים לקרבה לתחנת המטרו).

הַמְגְבִּלוֹת לֹא יִחֹלוּ עַל בִּקְשָׁה לְהִיתָר חִיזוֹק שְׁכוּלֶלֶת תּוֹסַפֵּת מִמ"ד או מִמ"ק בִּלְבַד (לֹלָא תּוֹסַפֵּת שְׁטָחִי בְּנִיָה); עַל הוֹצָאת הִיתָר מִכּוּחַ הַחֲלָטָה לְמֵתֵן הִיתָר שְׁנִיתְנָה לְפָנַי קִבְלַת הַחֲלָטָה הַמְגְבִּילָה (8.11.2022) וְעַל הִיתָרִים מִכּוּחַ תַּכְנִיּוֹת שְׁתּוֹאמוֹת בַּמְלוֹאֵן לְהוֹרְאוֹת תִּמ"א 70.

03

הגבלות על קידום פרויקטים לחיזוק מבנים בסביבת תחנות המטרו

עם הקמתה של הממשלה החדשה צפויות להימשך קידומן של הצעות חוק לתיקון חוק מיסוי מקרקעין ובהן מוצעים מספר תיקונים כמפורט להלן. יובהר, כי ייתכן שהנוסח של התיקון ישתנה עד שהחוק יעבור בקריאה שלישית וייכנס לספר החוקים.

א. הטבות במסגרת פרויקט תמ"א 38

במסגרת פרויקטים של תמ"א 38 זכאים הדיירים לפטור ממס שבח במכירת זכויות בנייה וכן להטבת מע"מ בשיעור 0 בגין שירותי הבנייה לדירתם החדשה במסגרת הפטורים. בהצעת החוק מוצע להאריך את ההטבות לפרויקטים של תמ"א 38 עד ליום 18 במאי 2026, בהתאם לתחולת הוראות התמ"א.

ב. מדרגות מס רכישה על דירת מגורים יחידה

יחיד הרוכש דירת מגורים שהינה דירתו היחידה זכאי לשיעורי מס רכישה מופחתים החלים בעת רכישה. בהתאם לחוק, דירת מגורים תחשב לדירה יחידה גם אם מחזיק היחיד בדירה נוספת ששימשה עד כה כדירתו היחידה (להלן: "הדירה הנוספת"), ובתנאי שהדירה הנוספת תימכר ב-24 חודשים לאחר רכישת הדירה. בהצעת החוק מוצע לקצר את פרק הזמן של מכירת הדירה הנוספת לתקופה של 12 חודשים וכן להגדיל את התקרות במדרגות מס הרכישה.

ג. פטור מס שבח על דירה יחידה

יחיד המוכר דירת מגורים שהינה דירתו היחידה זכאי לפטור ממס שבח כיום עד שווי מכירה של 4,603,000 ש"ח. בהתאם לחוק הקיים, דירת מגורים נמכרת תחשב לדירה יחידה גם אם נוסף עליה מחזיק היחיד בדירת מגורים המשמשת כתחליף לדירה הנמכרת אשר נרכשה ב-24 חודשים שקדמו למכירה. בדומה לתיקון המוצע לעיל, מוצע לקצר את תקופת ההחזקה האמורה ל-12 חודשים שקדמו למכירה.

ד. שיעור מס מוטב במכירת קרקע אשר נקנתה כקרקע פנויה ועליה נבנתה דירת מגורים

בעת מכירת דירת מגורים שאיננה דירת מגורים יחידה מחושב מס השבח לפי "חישוב לינארי מוטב", כך ששבח המיוחס עד ל-1.1.2014, פטור ממס, ואילו שבח הנצמח ממועד ועד המכירה ממוסה בשיעור של 25%. הוראה זו, במתכונתה הנוכחית, חלה גם לגבי יחיד אשר רכש קרקע פנויה לפני ה-1.1.2014 ובלבד שבנה על הקרקע דירת מגורים לפני המכירה. בהצעת החוק, מוצע לקבוע כי יחיד המוכר דירת מגורים שנרכשה לפני ה-1.1.2014 ובנייתה הסתיימה לאחר 31.12.2025 לא יהיה זכאי לחישוב לינארי מוטב ויחולו על מכירתה שיעורי מס השבח הרגילים, קרי 25%.

מיסוי מקרקעין 04

ה. מס רכישה ברכישת דירת מעטפת

בהצעת החוק מוצע כי הגדרת דירת מגורים בסעיף 9(ג) לחוק תכלול גם דירות "מעטפת", אשר נרכשות בלא שנעשה בהן שיפוץ פנים, כך שיחולו שיעורי מס הרכישה החלים ברכישת דירת מגורים - שיעורי מס רכישה לדירת מגורים יחידה, או שיעורי מס רכישה לדירת מגורים (שאינה יחידה), לפי העניין, במקום שיעור של 5% או 6% כפי שנהוג כיום. נציין כי, האמור אינו חל על דירת מעטפת שלא קיימת לגביה התחייבות מצד המוכר לסיים את בנייתה.

ו. ביטול הפטור ממכירה והשכרה של דירת מגורים על ידי תושב חוץ

בדומה לתושבי ישראל, תושבי חוץ נהנים מפטור במכירת דירת מגורים יחידה, חישוב לינארי מוטב במכירת דירת מגורים להשקעה ומפטור על הכנסה מהשכרת דירת מגורים. בהצעת החוק, מוצע לבטל הטבות אלו כך שהכנסות של תושבי חוץ הנובעות מדירות מגורים בישראל לא יזכו לפטור וימוסו על ידי המדינה. נציין כי, לעניין הפטור במכירת דירת מגורים יחידה, התיקון שמוצע לא יחול על תושב חוץ שרכש את הדירה בעת שהיה תושב ישראל ומכירת הדירה נעשתה בתוך 5 שנים מהיום שחדל להיות תושב ישראל. מוצע כי משטר המס כאמור יחול החל מ-1.1.2024 בכדי לאפשר לתושבים הזרים למכור את הדירות שלהם תוך קבלת הטבת המס הקיימת, אם ברצונם בכך.

ז. מס יסף על הכנסות במכירת דירת מגורים

בהתאם לסעיף 121ב לפקודת מס הכנסה, מוטל מס נוסף בשיעור של 3% על יחיד שהכנסותיו עולות על כ-650 אלפי ש"ח בשנה. כיום, שבח הנוצר ממכירה של דירות מגורים עד לתקרה של כ-4.75 מיליון ש"ח אינו נכלל בחישוב הכנסות היחיד כאמור. בהצעת החוק מוצע לכלול בבסיס המס עליו מוטל מס היסף את כל הכנסות השבח הנובעות ממכירת דירות מגורים, למעט הכנסה הפטורה ממס שבח לפי חוק מיסוי מקרקעין.



ח. הוראת שעה - מכירה על ידי יחידים של קרקע שחלה לגביה תוכנית לבניית דירות מגורים

במכירת זכות במקרקעין, הנמכרת עד ליום 31.12.2025, לגביה קיימת תכנית המתירה בנייה על הקרקע של לפחות 15 דירות המיועדות לשמש למגורים, יהיה היחיד חייב במס בשיעור של 25% על חלק יחסי מהשבח הריאלי שנצבר עד ליום 6.11.2001 (להלן: "השבח הנצבר") ולא חייב לפי שיעורי המס השולי המוטלים באופן רגיל. החלק היחסי מהשבח שנצבר יחושב בהתאם לתקופה שחלפה מיום מכירת הקרקע ועד למועד בו נסתיימה בנייתן של הדירות, כמפורט להלן:

עד תום 48 חודשים מיום המכירה- 100% מהשבח הנצבר;

עד תום 60 חודשים מיום המכירה- 80% מהשבח הנצבר;

עד תום 72 חודשים מיום המכירה – 70% מהשבח הנצבר,

עד תום 84 חודשים מיום המכירה- 60% מהשבח הנצבר;

עד תום 96 חודשים מיום המכירה- 50% מהשבח הנצבר;

כל מועד אחר- 0% מהחלק הנצבר.

יש לציין כי הוראת השעה לא תחול על מכירה שנעשתה ללא תמורה בין קרובים, על מכירה שחל לגביה פטור ממס, כולו או חלקו, או שיעור מס מופחת.



צרו קשר

אנו לרשותכם בכל שאלה ועניין.

הרשמו כאן לקבלת עדכונים מקצועיים נוספים.



עו"ד יעל הפלר
שותפה, נדל"ן
yaelh@arnontl.com



עו"ד ענר חפץ
שותף, תכנון ובניה
aner@arnontl.com



עו"ד גיא פטאל
שותף, מחלקת נדל"ן
guyf@arnontl.com



עו"ד סיון גילרון דותן
שותפה, נדל"ן
sivang@arnontl.com



עו"ד גור קורן
שותף, נדל"ן, תכנון ובניה
goork@arnontl.com



עו"ד גבריאל שגיא
מחלקת נדל"ן
gabriel@arnontl.com



עו"ד רו"ח דן טולדנו
מחלקת מיסים
dant@arnontl.com



ארנון
ארנון, תדמור-לוי

* פרסום של משרד ארנון, תדמור לוי
** פרסום זה מוגש כשירות ללקוחות וקולגות של שני המשרדים, תוך הבהרה מפורשת שכל מקרה ספציפי טעון בדיקה ודיון פרטניים בכתב
*** המידע המוצג כאן הינו בעל אופי כללי ואינו מיועד לענות על הנסיבות הייחודיות של כל יחיד או ישות. אף על פי שאנו משתדלים לספק מידע מדויק וזמין, אין באפשרותנו להבטיח את דיוקו של המידע ביום בו הוא מתקבל וכן כי המידע ימשיך להיות מדויק גם בעתיד. אין לפעול לפי המידע המוצג ללא ייעוץ מקצועי מתאים לאחר בדיקה מקיפה ויסודית של המצב הספציפי