

בית הספר לפרקטיקה משפטית בע"מ



מרצים משתתפים:

עו"ד דן הלפרט

עו"ד אפרת רשף

עו"ד קרן כהן-בלרחבסקי

עו"ד משה רז-כהן

עו"ד דולפין מינצר-כרמן

עו"ד אורית רימון

כנס מומחים

בהתחדשות עירונית

19 בפברואר 2023

www.practika.co.il

Practika@shayeanat.com | 03-7711770

כנס מומחים בהתחדשות עירונית

תוכנית הכנס

1. 700 יזמים/קבלנים צפויים לקרוס ב-2023- איך בוחרים יזם ומסיימים את הבניה?

מרצה – עו"ד דן הלפרט

- ❖ סקירת התחזית ל-2023
- ❖ מהן הבדיקות המקדמיות שיש לבצע כיום? רשימת הבדיקות המלאה!
- ❖ פתרונות משפטיים לפני קריסת היזם.

2. הגנה משפטית לדיירים ביחס לשווי דירות התמורה ודמי השכירות בשוק משתנה

מרצה – עו"ד אפרת רשף

- ❖ הצגת הבעיה
- ❖ ניסוחים מומלצים בהסכמים תמ"א 38 ופינוי בינוי

3. הליווי הבנקאי – שינוי מגמה בשוק וערבוביות חדשות נדרשות

מרצה – עו"ד קרן בלרחבסקי

- ❖ שינויי המגמה בשוק המימון לפרויקטים התחדשות עירונית והמעבר לגופים חוץ בנקאיים
- ❖ סוגי הערבוביות החדשות שדיירים מבקשים בפרויקטים והצגתם.

4. חשיפת חבות היטל השבחה במכירת דירת המגורים בתקופה שבין אישור התב"ע ועד למועד קבלת היתר בניה

מרצה – עו"ד משה רז-כהן

- ❖ חשיפת היטל השבחה והקשיים מול הדיירים.
- ❖ עיגון משפטי בהסכמים

5. השיון בחלוקת התמורות- היבטים משפטיים ומסחריים

מרצה – עו"ד דולפין מינצר כרמן

- ❖ דרכים ליצירת איזונים בין בעלי הזכויות
- ❖ ניתוח הסוגיה בראי הפסיקה האחרונה
- ❖ הצגת מנגנונים מתאימים בהסכם

6. נושא – חידודים של חוק הקשיש ומתן ביטוי משפטי בהסכמים

מרצה – עו"ד אורית רימון

- ❖ סקירה קצרה של החידושים ביחס לאוכלוסייה המבוגרת
- ❖ הטמעת החידושים בהסכם
- ❖ נספח שמומלץ לשלב בהסכמים

”התחזק שווה עירונת” אנד לבחור יזם ולהשאר

בחיים..

’בנת הספר לפרקטיקה משפטית’

19.2.23

עריד זן הלפרט

טלפון: 03-9448811

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

דן הלפרט - משרד עורכי דין ונוטריון
כל הזכויות שמורות***ע"ד ונוטריון דן הלפרט

קצת עלינו

- מתמחים בליוי פרויקטי התחדשות עירונית
- תמ"א 38/1, תמ"א 38/2, פיני בינו
- [ינוהל מ 450 פרויקטים]
- ליווי בעלי זירות וזמרים; ייצוג בועדות תכנון; ייצוג בתביעת דייר סרבן; בוררות; גישור;
- תל אביב; הרצליה; ראשון לציון; נתניה; רמת גן; גבעתיים
רמת השרון; רעננה; כפר סבא; הוד השרון; ירושלים; חולון
בת ים; רחובות; פתח תקוה; אור יהודה



התחלה על מרה נזבר?

- רעידות אדמה, מצב בטחוני וסוף התמ"א
- השינויים החמים בחקיקה
- מברז יזמים – איך עושים את זה נכון?

4



דן הלפרט זאלפערט
Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

כל הזכויות שמורות***עו"ד ונוטריון דן הלפרט

3

רעידות אדמה

- 5.2.23 - רעידת אדמה בעוצמה של 7.8 (מוגדרת בסולם ריכטר כ"עצומה")
- 6.2.23 - רעש נוסף בעוצמה 7.7.
- נכון ל 17.2.23 - 42,000 הרוגים.



דן הלפרט Halpert Dan

משד עורכי דין ונטריון
Law Office and Notary

רעידות אדמה

ישראל

- 60,000 מבנים מסוכנים
- ערים בסכנה גבוהה- בית שאן, טבריה, צפת, קצרין, קריית שמונה, הצור הגלילית, ראש פינה, עפולה, מגדל העמק, אילת
- במקרה של רעידת אדמה משמעותית בישראל:
 - 26,800 מבנים יפגעו או יקרסו
 - 170,000 אזרחים ללא קורת גג
 - 8,600 פצועים



דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונטריון
Law Office and Notary

החשש מפני רעידת אדמה

■ רעידת אדמה מתרחשת פעם ב 80 שנה

ועדת ההיגוי הניו-יורקית ליערכות ליערות אדמה
National Steering Committee for Earthquake Preparedness
لجنة التسييق الوطني للتأهب للزلازل والأخطار



ז״ר אבי שפירא - ועדת ההיגוי הבין משרדית:

סיכויי רעידות אדמה בישראל

מרבית המידע שברשותנו על התרחשות רעידות אדמה בארץ ישראל, ובמיוחד החזקות שבהן, מתייחס ללקטע שבין בקעת הלבנון לדרום ים המלח. רעידות אדמה במגניטודה גבוהה מ-6.0 נדמו בארץ ישראל להרס רב ולאסונות רבים בנפש. התפלגות קצב התרחשותן של רעידות האדמה לאורך קטע זה של השבר הסורי - אפריקאי מראה שרעידות אדמה במגניטודה 6 ומעלה מתרחשות (בקטע הנבדק) בתמוצע פעם אחת בכ-80 שנים. על בסיס מידע זה, ובידיעה שרעידת האדמה האחרונה (מגניטודה 6.2) התרחשה ביולי 1927 (מוקד הרעש בצפון ים המלח) קיים סיכוי גבוה מאוד שבתוך 50 שנה תתרחש שוב רעידת אדמה חזקה במקום כלשהו בין דרום הלבנון לדרום ים המלח.

רעידת אדמה חזקה תתרחש באזורינו - בכך אין שום ספק. אבל רעידת אדמה חזקה אינה חייבת להיות קטלנית. כאמור, רעידת אדמה היא תהליך שבו משתחררת כמו נדולה מאוד של אנרגיה. חלק מהאנרגיה הזו הופך לגלים אלסטיים (גלים סיסמיים) אשר נעים בתוך המוצק של כדור הארץ, וכשהם מגיעים אל פני השטח הם מנדנדים את כל מה שנמצא עליו: אנשים, בתים,

DH גשרים, מתקנים וכיוצא בזה. את התנדודות האנפות יכולים לסבול מרבית הבניינים והמבנים ההנדסיים, אף לך במיוחד; אך לא כך הוא לגבי התנדודות האופקיות. כדי לעמוד בתנדודות האופקיות יש צורך בתכנון מיוחד במדינות מתקונות כמו ישראל יש תקן מיוחד, המכתיב למהדס ציוד עליו לתכנן את האלמנטים השונים של דן הלפרט Dan Halpert בפני הכוחות האופקיים הנוצרים בו בעת מעבר הגלים הסיסמיים.

משרד עורכי דין ונטריון
Law Office and Notary

כל הזכויות שמורות ***ע"ד ונטריון דן הלפרט

שינויים

- מאי 2021
- 4,360 לקטות מרצועת עזה
- יירוטים (לובם מוצלחים) של כיפת ברזל.
- ימים של כאוס, חששות, פחד של אנשים
- פגיעות ישירות בבניינים.
- מאז התחמשות של גורמי הטרור. שיפור טווח השיגור (עזה- חמאס, ג'יהאד / לבנון- חיזבאללה).
- בימים כאלה הדבר הזודאי ביותר הוא המרחב המוגן (דירתי / קומתי / מקלט)



דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונטריון
Law Office and Notary

כל הזכויות שמורות***ע"ד ונטריון דן הלפרט

שינויים

- יותר מ 60% (בממוצע) מהזירות בכל רחבי הארץ לא כוללות ממ"ד.
- במרבית הבניינים הישנים לא קיימים מקלטים.

מספר ושיעור הזירות ללא ממ"ד במחוזות מתוך סך הזירות

אחוז הזירות ללא ממ"ד	זירות ללא ממ"ד (יוני 2020)	סך הזירות למגורים	אזור יהודה ושומרון
48%	26,437	54,993	הדרום
56%	176,086	315,442	המערב
< 49%	417,091	840,935	הצפון
58%	199,462	341,169	חיפה
68%	228,456	335,732	ירושלים
71%	192,266	268,853	תל אביב
75%	412,565	551,513	

נתונים: התאחדות הקבלנים בוני הארץ



דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונטריון
Law Office and Notary

כל הזכויות שמורות***ע"ד ונטריון דן הלפרט

סיכום עז כאן

- רעיזת אזמה-
להערכלת המומחהים ותתרחש... למרבה הצער
[חשוב להזק את המבנים הקיימים]

- שיגורים-
היו ויהיו... למרבה הצער
[חשוב לבנות ממ"דים]



דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונטריון
Law Office and Notary

כל הזכויות שמורות***עו"ד ונטריון דן הלפרט

התמ"א תמרה / חלופת שקד

- תמ"א 38 באה לעולם בשנת 2005; הוארכה מספר פעמים. מתבטלת באוקטובר 2023.
- מי שלא יגיש בקשה להיתר עד אוקטובר 2023 לא יוכל לממש את התמ"א [בפועל – מאי 2023].

11

- "חלופת שקד" – רעיון נכון – היטלי השבחה / תוספת זכויות/ תוכנית והיתר יחד
- טרם אושרה סופית.
- לא ברור אם תאושר- תישאר ע"ש שקד?...?
- ביקורת-

DH
דן הלפרט Dan Halpert

- תוספת זכויות- לא ניתן למימוש מגבלות תכנון
- היטל השבחה – 25%- מעמיס על הפרויקט

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

- מטלה ציבורית בתוד הבנין?
כל הזכויות שמורות***ע"ד ונוטריון דן הלפרט

10

מסקנה על כאן

■ התחזשות בניינת

■ לא ברור

■ אולי תוארך התמ"א

■ אולי חלופת שקד

■ וואקום של שנה- שנתיים

■ אין פתרון לבנין הבויד

■ התחזשות מתחמית

■ עולם של מתחמים



דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונטריון
Law Office and Notary

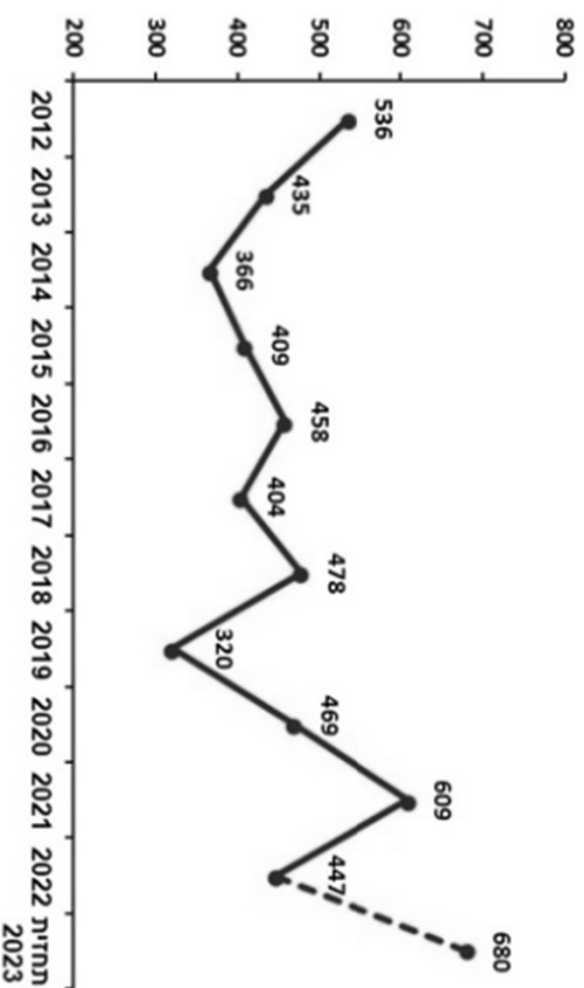
בתירות יזם

מספרי BDI

מתוך אתר BDI

מספרי BDI

מספר הקבילים שנגרעו - לפי שנים



DH

דן הלפרט זלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

כל הזכויות שמורות ***עו"ד ונוטריון דן הלפרט

בתורת יזם

- יש המון יזמי התחדשות עירונית במדינת ישראל. פחד
- כ- 700 יזמים / קבלנים יקלעו בשנת 2023 למצוקת כלכלית
- עובדה זו מחזרת ומדגישה היטב את הצורך בנייהול תהליך
- איכותי ויסודי לבהירת היזם
- אנחנו מבצעים זאת כבר שנים
- אנחנו מקיימים 'מכרז יזמים'
- אנחנו מכינים חוברת מכרז לכל פרויקט
- החוברת כוללת את 'שאלון ה- 100' - הפרמטרים הקריטיים
- של העסקה ב 150 שאלות
- מקבלים תשובות ואפילו עורכים טבלת השוואה ללקוחות
- שלנו



דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונטריון
Law Office and Notary

בתורת יזם

- מייצרים תחרות בין היזמים סביב הפרמטרים
הקריטיים של העסקה
- שאלון ה- 100 150] שאלות בפרמטרים הקריטיים]
טבלת השוואתית
- פגישות במשרד עם כל אחד מהיזמים והנציגות
ניפוי
- העלאה לשלב ב'
גמר
- הכל מוקלט, ממוסמך, שקיפות מלאה
- כנס להצגת היזם לכלל הבעלים



דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונטריון
Law Office and Notary

בחירת יזם

- פרמטרים לבחירת יזם (1):
 - זהות היזם-
 - חברה קיימת?
 - חברה פרטית? מי בעלי המניות?
 - חברה ציבורית? מה ההשלכות?
 - חברה יעודית?
 - מי יהיו בעלי המניות?
 - ערבות חברה האם להתחייבויות החברה היעודית
 - זילולים של מניות?
 - מכירת החברה או כלל המניות?



דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונטריון
Law Office and Notary

בחינת יזם

■ פרמטרים לבחינת יזם (1.1):

■ זהות היזם-

- שת"פ של שתיים או יותר חברות- מה המשמעות?
- (שת"פ חברות קטנות וגדולות- חלוקת אחריות)
- מי הגורם שעומד מול בעלי הזירות?
- מה קורה במקרה של סכסוך בין החברות?
- מה עדיף קבלן או יזם?
- מי בוחר את הקבלן?
- זכות וטו לבעלים בעת בחירת הקבלן?



דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונטריון
Law Office and Notary

בתניות יזם

■ פרמטרים לבחירת יזם (2):

■ נסיון היזם

■ מה זה נסיון?

■ מקבלים רשימה של פרויקטים שבוצעו לכאורה - לא כולם התחזשות עירונית? לא כולם רלוונטיים למיקום או לסוג הפרויקט

■ נסיון בתחום הייזום בכלל? או שעשה רק ביצוע?

■ נסיון בעיר הרלוונטית?

■ פרויקטים בהליכי תכנון? בעבודה או שהסתיימו?

■ בזיקה מול בעלי זירות בפרויקטים שהסתיימו כיצד התנהל היזם במהלך הפרויקט ולאחריו.

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונטריון
Law Office and Notary

בתירות יזם

■ פרמטרים לבחירת יזם (2.1):

■ נסייון היזם

■ מי בעלי המקצוע המסייעים ליזם - אדריכל? יועצים משמעותיים - יועצי מיסים, ביטוח, יועץ תנועה, יועץ קרקע.

■ כמה נסיון יש ליזם בקידום תכנון - קידום תב"ע / היתר?

■ כמה נסיון יש ליזם בהתממת בעלי דירות רבים? פתרון בעיות מיוחדות? כמה הוא זמין ומעורב?



דן הלפרט ז'לפ'רט
Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

בתירות יזם

■ פרמטרים לבחירת יזם (3):

■ חוסן כלכלי-

- מה מצבו הפיננסי של היזם?
- למה זה חשוב? כי היזם יצטרך בעתיד להביא בנק מלווה. בלי בנק לא יהיה פרויקט. הבנק בא בעוד מספר שנים. הבנק יבצע מבחנים לזים- התנהלות פיננסית שוטפת+ בחינת כלכליות הפרויקט+ הון עצמי של היזם.
- לכן מבקשים - אישור בנקים+ אישור רי"ח+ זוחות כספיים+ BDI (אורות אדומים)+ בדיקה במאגרים המשפטיים, בנק ישראל, כונס הנכסים הרישמי, ושם התברות וכו'.

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונטריון
Law Office and Notary

כל הזכויות שמורות***ע"ד ונטריון דן הלפרט

בתירת יזם

■ פרמטרים לבחירת יזם (3.1):

■ חוסן כלכלי-

- משלים הון- האם יש כוונה לחברה להתקשר עם משלים הון? מה התנאים לכך?
- אילו הליכים משפטיים מתנהלים נגד החברה? האם משמעותיים? באיזה שלב מצויים? בגין אילו עילות? ניתנו פסקי דין?
- האם החברה נקטה בהליכים משפטיים נגד גורם כלשהו? מדוע?



דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונטריון
Law Office and Notary

בתניות יזם

■ תמורות

- נראה לעיתים ברור אבל ממש לא ברור
- אנחנו ממקסימים לבעלי הזירות את התמורות
- המסחריות תוך כדי תנועה בעשרות/ מאות אלפי שקלים לזירה

22

- כמה מ"ר מוסיפים לכל זירה?
- איך קובעים את השטח הקיים של הזירה?
- האם כולל מרפסות סגורות?
- האם התוספת אחידה או דיפרנציאלית? מה קורה כשיש זירות גדולות וקטנות במצב הקיים?
- האם התוספת היא 12 מר לפי מדדינות או יותר?
- האם היזם יסכים לשלם לבעלי זירות שלא מימשו זכויות בנייה ולא בנו הרחבה?

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונטריון
Law Office and Notary

כל הזכויות שמורות***ע"ד ונטריון דן הלפרט

21

בתירות יזם

■ תמורות

- עליית קומה אחת? שתי קומות? שליש אמצעי? יותר?
- מעל קומות מסחר?
- שמירה על כיווני אוויר קיימים? האם ניתן? (ידע עם ר"ג)
- שמירה על מיקום גיאוגרפי במתחם? (הרצל פ"ת)
- היכן ימוקמו בעלי הדירות במתחם? כמה מגדלים יבנו? גבוהים? נמוכים? (נתניה- כלר המייסדים)



דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונטריון
Law Office and Notary

כל הזכויות שמורות***ע"ד ונטריון דן הלפרט

בהירות יזם

■ תמורות

■ מרפסת? שטח? מרפסת סוכה? פונקצינאליות?

■ חניה-

■ מקורה

■ ללא מתקן מכני או אחר

■ בעלי הדירות בוחרים ראשונים לאחר "הדירות המיוחדות" של היזם.

■ רמת שירות? לא פחות מרמת השירות של חניית היזם.

■ מחסן- שטח? מי מקבל ראשון

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונטריון
Law Office and Notary

כל הזכויות שמורות***עו"ד ונטריון דן הלפרט

בתירות יזם

■ תמורות

מפרט טכני

- קבלת מפרט לפי צו מכל (זירות).
- מפרט בעלי הזירות לא יפחת ממפרט זירות היזם (תנאי היזם- למעט זירות "מיוחדות").
- משא ומתן לשיפור המפרט- מפקח.
- ירידה לפריטים (מטבח, ריצוף, חיפוי, מערכות מיזוג, הכל הכל).
- זה הזמן לשפר את המפרט.
- היזמים מתחירים וחשוב למקסם את המפרט הטכני בשלב זה.

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונטריון
Law Office and Notary

כל הזכויות שמורות***ע"ד ונטריון דן הלפרט

בתירות יזם

■ תמורות

■ זמי שכירות-

- משך התקופה - החל מהפניי עד מסיירה בפועל של הזירה החזשה.
- סכום זמי השכירות -
 - כיצד נקבעים?
 - על ידו שמאי?
 - מתי?
 - על ידו מתווכים?
- על סמך הסכמי שכירות קיימים?
- האם ראוי לקבוע לפי זירה קיימת? או לפי זירות אחרות באזור?

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונטריון
Law Office and Notary

כל הזכויות שמורות***ע"ד ונטריון דן הלפרט

בתירות יזם

■ תמורות

■ זמי שכירות-

- **תדירות התשלום- חודש בחודשו? אחת לרבעון?**
- **כיצד משולמים זמי השכירות? העברה בנקאית לכל זייר? המהאות?**
- **הצמדת זמי השכירות?**
- **בתנת זמי השכירות על ידי שמאי במהלך תקופת הביצוע?**
- **מה קורה כשהוה"ז נמוכה לאור מצב הזירות הקיימות?**
- **מקרים מיוחדים- ההזרת בעלי הזירות לזירות שפוננו- המשך תשלום זמי השכירות עד ההזרה.**

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונטריון
Law Office and Notary

כל הזכויות שמורות***ע"ד ונטריון דן הלפרט

בתורות יזם

■ תמורות

■ הובלה-

■ מהזירה הקימת לזירה החלופית וחזור לזירה החזרה.

■ זרישת זיירים למימון הובלות נוספות נוכח משך תקופת הבניה.

■ קביעת הסכום?

■ האם ההובלה ממומנת במרוכז על ידי היזם או פרטנית?

■ האם מימון ההובלה מוגבל לזיירים מסויים? (גבולות העיר בה מצוי הבניין הקיים).

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונטריון
Law Office and Notary

כל הזכויות שמורות***ע"ד ונטריון דן הלפרט

בתירות יזם

■ תמורות

- מיימון מייסיים, היטלים ואגרות ומימון יועצים
- מיימון כל הוצאות היועצים (חשמל, אינסטלציה, תנועה וכו'), מתכננים, קבלנים, מפקח מטעם היזם.
- מיימון מפקח לבעלי הזירות – פעימות
- מיימון יועץ ביטוח
- מיימון שמאי- במידת הצורך
- מיימון יועץ מיסוי
- מיימון חברת לליוי מבוגרים



דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונטריון
Law Office and Notary

בתירות יזם

■ תמורות

- קרן תחזוקה- סעיף 19 לחוק הרשות הממשלתית להתחזשות עירונית – 5 שנים, ישלם מה ששילם בבנין הישן, כל עוד הוא מתגורר, גיל פרישה (בעת קבלת הזירה החדשה), מקבל הבטחת הכנסה, זירה יחידה.

** ירושלים קרן תחזוקה ל 10 שנים כתנאי לפטור מהיטל השבחה**

- ארנונה- סעיף 17 לחוק הרשות הממשלתית להתחזשות עירונית- 5 שנים, הנחה על הפרש הארנונה- שנתיים 100%, שנה 75%, שנה 50%, שנה 25%, התגורר 3 שנים לני ההריושה, הכנסה לא עולה על ההכנסה בתקנות

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונטריון
Law Office and Notary

כל הזכויות שמורות***ע"ד ונטריון דן הלפרט

ערביות

ערבות חוק מכר

- ערבות בנקאית- לא אוטונומית!
- בשווי זירה חדשה – מי קובע את שווי הערבות?
מה כולל השווי?
- מונפקת לאחר אישור הליווי הבנקאי ולאחר
וישום שיעבוד לטובת הבנק המלווה.
- נמסרת לבעלי הזירות כנגד פינוי הזירות
הנוכחיות.
- צמודה למז"ד תשומות הבניה – האם ההצמדה
מספקת?



דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונטריון
Law Office and Notary

כל הזכויות שמורות***ע"ד ונטריון דן הלפרט

ערביות

■ ערבות חוק מכר

■ בעיות

■ קביעת שווי הערבות על ידי השמאי של הבנק המלווה

- טווח (שמאות לא מדע מדויק)
- יבחר את הנמוך בטווח

■ קביעת שווי הערבות לפני הריסת הבנין הישן

- השוק עשוי לעלות באופן משמעותי בתקופת הבניה.
- עלול להיווצר פער בין שווי הדירה בשוק ובין שווי הערבות

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונטריון
Law Office and Notary

כל הזכויות שמורות***ע"ד ונטריון דן הלפרט

ערביות

- ערבות חוק מכל
- בעיות
- מיוש הערבות על ידי הבנק
- היזם בחזלות פרעון
- המיוש נעשה באמצעות תשלום הערבות
- בלסן
- עסקת מכל חזשה
- אין פטור ממס שבח (אין פטור של פינני
- בינני - תיקון לחוק - יש פטור חלקי של
- דירת מגורים יחידה



דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונטריון
Law Office and Notary

ערביות

- ערבות חוק מבר
- בעיות
- עילת הממוש לא מתקיימת
- היזם לא קרס כללית
- היזם זנח את האתר
- היזם מאחר במועדים
- לא ניתן להפעיל את הערבות



דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונטריון
Law Office and Notary

ערביות

מה לעשות?

לדיוש חיזוק של הערבות:

הן בשווי והן בעילות הממוש



דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונטריון
Law Office and Notary

ערביות

ערבות שכירות

- מבטיחה את המשך תשלומי השכירות בעת קריסת היזם.
- ערבות אוטונומית.
- המשחק בין שווי ובין תוקף.
- צריך לקבוע מה התוקף של הערבות ? תקפה לכל תקופת הביצוע
- צריך לקבוע מה שווי הערבות? שווי מקסימלי- כל תקופת הביצוע.
- להוסיף לערבות את תקופת הגרייס (תקופה נוספת המאריכה את תקופת הביצוע)



דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונטריון
Law Office and Notary

כל הזכויות שמורות***ע"ד ונטריון דן הלפרט

עלבויות

עלבוות מייסוי

- במקרה של שומוות שהיזם לא שילם
- במקרה של עיקולים הנובעים מהמשומוות שנופתחו
- סכום הערבות לפי השומוות או לפי קביעת יועץ המייסוי
- לוודא שיועץ המייסוי פועל לטובת בעלי הזירות (שומר על האינטרס שלהם)



דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונטריון
Law Office and Notary

ערביות

ערבות בדיק [לזירות ולרכוש המשותף]

■ ערבות להבטחת ליקויי בנייה בזירות החזקות + רכוש משותף

■ ערבות אוטונומית.

■ כאשר היזם לא ממלא אחר חוביו לתקן את הליקוי בזירה החדשה אנחנו מקבלים ערבות שניתן לממש אותה ולתקן בעצמנו

■ לקבוע משך ערבות ליותר מ 12 חודשים (אם יתגלו ליקויים בסוף שנת הבדיקה)

■ לקבוע שסכום שלא מומש על ידי זירה אחת (בה לא התגלו ליקויים) יעמוד לטובת זירה אחת בה התגלו ליקויים

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונטריון
Law Office and Notary

כל הזכויות שמורות***ע"ד ונטריון דן הלפרט

עריבות

עריבות רישום

- היזם מתחייב לתקן את נסח הטאבו ולהתאים אותו למצב החדש.
- עריבות אוטונומית.
- אם היזם לא מתקן אנוחנו יכולים לממש את הערבות ולממן בכסף שנקבל את תיקון/ רישום צו הבית המשותף.
- תיקון צו הבית המשותף נעשה לכלל היחידות בבניין החדש (כולל זירות היזם) - שווי הערבות צריך לשקף את עלות תיקון הטאבו עבור כל הזירות ולא רק עבור זירות הבעלים



דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונטריון
Law Office and Notary

ערביות

ערבות היטל השבחה

- היטל השבחה מוטל על ידי הרשות המקומית.
- יתכן והיזם יבקש לעשות שימוש בפטור מסוים (19 ג(2) לתוספת השלשית לחוק התכנון והבניה) כדי להקל עליו בתשלום היטל השבחה.
- כדי לאפשר את הפטור הזה בעלי הזירות מתבקשים לחתום על הצהרה לפיה הם מתחייבים לשוב ולגור בעצמם בזירה החדשה במשך 4 שנים מהרגע שיקבלו אותה.
- זו הצהרה בעייתית
- ואם יתברר בעתיד שלא עמדו בהתחייבות הזו? אז יתכן ויוטל עליהם להיטל השבחה שנהסד לזים.



דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונטריון
Law Office and Notary

כל הזכויות שמורות***ע"ד ונטריון דן הלפרט

ערביות

ערבות הלכנים משפטיים

- מקרים בהם נדרשים הלכנים משפטיים נגד היזם .
- האם בית משפט או בוררות? האם גישור?
- המהנדס המכריע - עניינים הנדסיים
- שכר טרחה - לא כולל הלכנים
- מי יממן את שכר הטרחה של בעלי הדירות?



דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונטריון
Law Office and Notary



דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונטריון
Law Office and Notary

תגובה

עריכת דין הלפרט

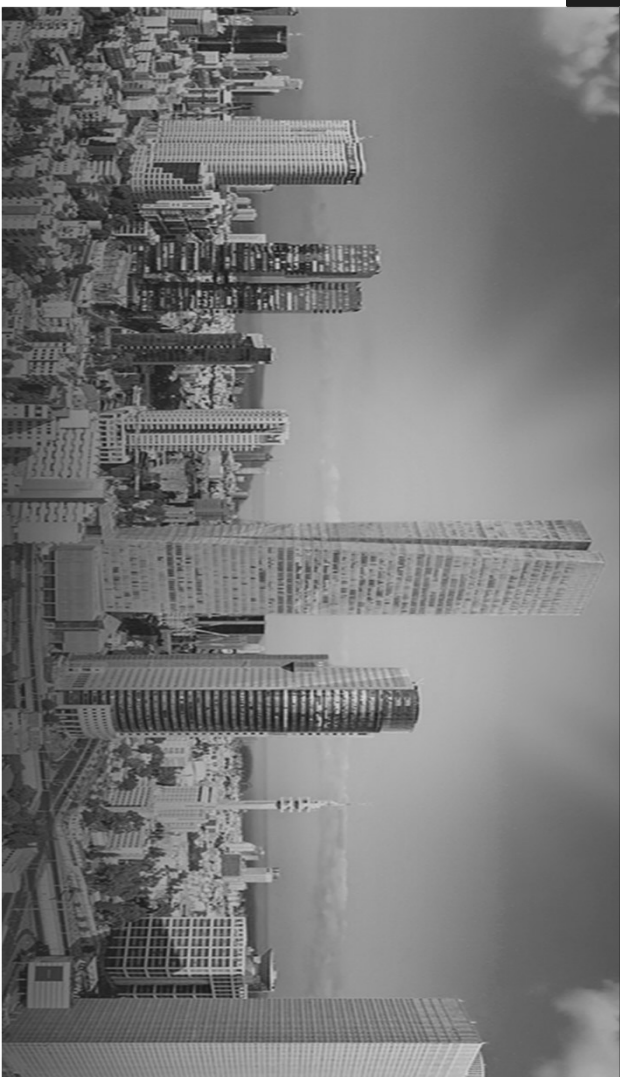
42

טלפון: 03-9448811

דן הלפרט - מטעם עורכי דין ונטריון



פרבמן, רשף ושות' FARBMAN, RESHEF & CO



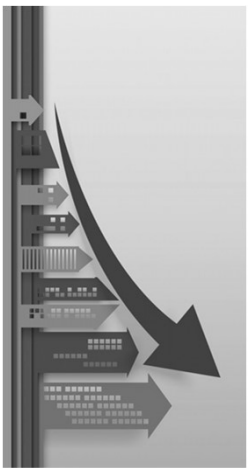
א. הגנה משפטית לבעלים ביחס

לשוויזרות התמורה ודמי השכליות בשוק

משתנה

ב. עיקרי חוק ההסדרים (פינוי בינוי)

עריד ונוטריון אפרת רשף



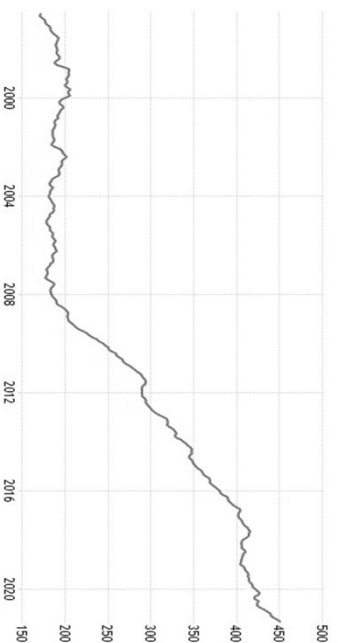
א. הגנות בשוק משתנה

מחירי הדירות זינקו בכ-20% בשנה האחרונה
 מדד תשומות הבנייה-4.8% בשנה האחרונה

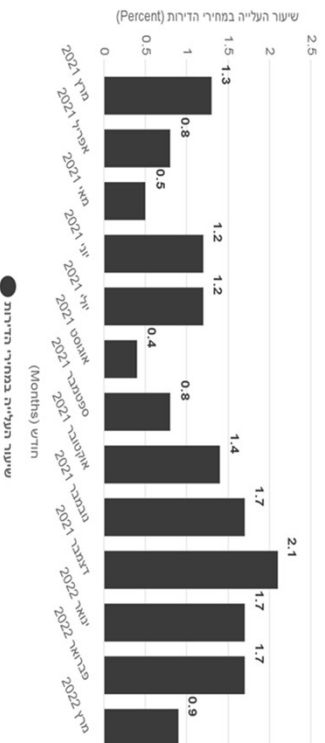
5 הערים בהן מחירי דירות 5 חדרים עלו בשיעור הגבוה ביותר

מחיר ממוצע דירות 5 חדרים באחוזים	מחיר ממוצע דירות 5 חדרים 2022-1	מחיר ממוצע דירות 5 חדרים 2021-1	עיר
37%	3,967,100	2,900,790	הוד השרון
32%	3,433,955	2,600,628	כפר סבא
31%	2,256,453	1,724,800	חדרה
29%	3,578,325	2,779,415	רעננה
28%	4,184,080	3,268,673	הרצליה

*מחיר ממוצע ג-ס החודשים הראשונים של 2021 לעומת 10 החודשים הראשונים של 2022 מתונים: יד2



עליית מחירי הדירות לפי חודש
 מגמת מחירי הפדלן בישראל בכל חודש (%)



<https://www.nadlammaster.co.il/real-estate-prices/>
<https://www.ynet.co.il/economy/article/s1vmfo7ws>

ערבונות רגישות לתנודות השוק

1. ערבות שווי הזירה החזשה- תלוי חוות זעת שמאי
2. ערבות להבטחת זמי שכיחות – תלוי חוות זעת שמאי
3. ערבות להבטחת מס השבח
4. ערבות טיב (בלדק)
5. ערבות להבטחת השלמת רישום

מועד מתן הערבות בפריקט

מיינוי נציגות, מיינוי משרד עו"ד, מיינוי מפקח בעלים, בחירת יזם

מיו"מ וחתימה על הסכם משפטי

אישור התב"ע (כ-5 שנים מהחתימת רוב מיוחס)

החלטה וועדה, חתימה על הסכם ליווי בנקאי ורישום שעבוד לטובת הבנק המלווה-

ערבות שווי דירה וערבות דמי שכירות

היתר בניה

פינוי דירות הבעלים

הריסת הבניינים ובניית הבניינים החדשים

מסירת הדירות החזרות לבעלי הזכויות

ערבות טייב/בלק

רישום "הבתים המשותפים" ורישום הזכויות על שם הבעלים

ערבות רישום

1. שווי דירת הבעלים החדשה בשוק משתנה

1. להבטחת יחידות הבעלים החדשות, וכתנאי לפינוי יחידותיהם הקיימות, יעמיד היזם לבעלים ערבות בנקאית בנוסח חוק המכר, או לחילופין ועל פי דרישת הבנק המלווה, יפקיד הבנק המלווה בידי ב"כ הבעלים כתב התחייבות מטעם הבנק המלווה לפיו תוד 30 ימים ממועד רישום המשכנתא לטובת הבנק המלווה כאמור, ימסור הבנק המלווה לידי ב"כ הבעלים בנאמנות את ערבויות חוק המכר תנאי ערבות תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), (ערבות בנקאית), התשע"א-2010, בסכום השווה לשווי יחידת הבעלים החדשה כולל מע"מ כאשר מובהר כי ככל ותקום קרן מדינה התומכת בהמצאת ערבויות לבעלים ללא רכיב המע"מ במסגרת התחדשות עירונית, אזי סכום הערבות יחושב ללא המע"מ) לפי הערכת השמאי בדו"ח אפס שיערוך לבנק המלווה בסמוך למועד קבלת היתר הבנייה (מעודכן __ חודשים לפני הפינוי) ואשר העתק ממנה יימסר לב"כ הבעלים, כשהסכום צמוד למדד תשומות הבניה מיום הנפקת הערבות (להלן: "ערבות חוק המכר").

2. ערבות חוק המכר תהיה בתוקף עד למועד מסיירת החזקה ביחידת הבעלים החדשה לידי הבעלים, ומסיירת מכתב החרגה בלתי מותנה לבעלים מהבנק המלווה לפיו המשכנתא לטובת הבנק המלווה לא תמומש מתוך יחידת הבעלים החדשה (להלן: "מכתב החרגה סופי").

דוגמה - זוח אפס

שתי 1 מי"ר	שתי זירות	שתי זירות	שתי זירות כולל	שטח	שטח	סה"כ	מס' חדרים	תאור	מס' זירה	שיוך יחידה	קומה
מס' מקום חנייה כולל מע"מ	בעלי הקרקע כולל מע"מ	היום כולל מע"מ	מע"מ במרוקט בשלמות	גונה במי"ר	מורפסת במי"ר	פלדלת (עיקרי + מסידי)					
29,006 ₪	0 ₪	3,850,000 ₪	3,850,000 ₪	64	0	111	4	דירת גן	1	יום	קרקע
26,982 ₪	0 ₪	4,450,000 ₪	4,450,000 ₪	175	0	138	5	דירת גן	2	יום	קרקע
29,032 ₪	3,420,000 ₪	0 ₪	3,420,000 ₪	0	12	112	4	דירה	3	בעלים	1
28,973 ₪	0 ₪	3,920,000 ₪	3,920,000 ₪	21	12	119	4	דופלקס גן	4	יום	קרקע + 1
29,505 ₪	0 ₪	2,620,000 ₪	2,620,000 ₪	0	12	83	4	דירה	5	יום	1
29,032 ₪	0 ₪	3,420,000 ₪	3,420,000 ₪	0	12	112	5	דירה	6	יום	1
29,202 ₪	0 ₪	3,440,000 ₪	3,440,000 ₪	0	12	112	4	דירה	7	יום	2
29,741 ₪	2,760,000 ₪	0 ₪	2,760,000 ₪	0	12	87	3.5	דירה	8	בעלים	2
29,704 ₪	2,660,000 ₪	0 ₪	2,660,000 ₪	0	12	84	3	דירה	9	בעלים	2
29,202 ₪	0 ₪	3,440,000 ₪	3,440,000 ₪	0	12	112	5	דירה	10	יום	2
27,260 ₪	0 ₪	3,860,000 ₪	3,860,000 ₪	0	12	136	5	דירה	11	יום	3
27,286 ₪	3,820,000 ₪	0 ₪	3,820,000 ₪	0	12	134	5	דירה	12	בעלים	3
29,360 ₪	0 ₪	3,670,000 ₪	3,670,000 ₪	0	12	119	4.5	דירה	13	יום	3
27,396 ₪	3,830,000 ₪	0 ₪	3,830,000 ₪	0	12	134	5	דירה	14	בעלים	4
27,429 ₪	3,840,000 ₪	0 ₪	3,840,000 ₪	0	12	134	5	דירה	15	בעלים	4
27,429 ₪	0 ₪	3,670,000 ₪	3,670,000 ₪	0	12	128	5	דירה	16	יום	4
27,539 ₪	3,850,000 ₪	0 ₪	3,850,000 ₪	0	12	134	5	דירה	17	בעלים	5
27,571 ₪	3,860,000 ₪	0 ₪	3,860,000 ₪	0	12	134	5	דירה	18	בעלים	5
27,578 ₪	0 ₪	3,690,000 ₪	3,690,000 ₪	0	12	128	5	דירה	19	יום	5
29,961 ₪	0 ₪	3,080,000 ₪	3,080,000 ₪	0	12	97	4	דירה	20	יום	5
30,585 ₪	2,930,000 ₪	0 ₪	2,930,000 ₪	0	12	90	3.5	דירה	21	בעלים	6
29,879 ₪	0 ₪	3,460,000 ₪	3,460,000 ₪	0	12	110	4.5	דירה	22	יום	6
30,508 ₪	2,880,000 ₪	0 ₪	2,880,000 ₪	0	12	89	3.5	דירה	23	בעלים	6
32,670 ₪	5,660,000 ₪	0 ₪	5,660,000 ₪	0	85	152	5	פנטה	24	בעלים	7
32,980 ₪	0 ₪	4,150,000 ₪	4,150,000 ₪	0	72	102	4	פנטה	25	יום	7
-	39,510,000 ₪	50,720,000 ₪	90,230,000 ₪	סה"כ כולל מע"מ							
-	33,769,231 ₪	43,350,427 ₪	77,119,658 ₪	סה"כ לא כולל מע"מ							

ערכבות שווי דגירה חדשה

סיכום:

1. הגורם הקובע את שווי הדגירה החזשה – שמאי שעורך דוח האפס
2. מועד קביעת שווי הדגירה החזשה- הגדרת טווח המועדים
3. מנגנון הצמדת השווי- הצמדה למדד תשומות הבניה/ עדכון (בעיות בפרקטיקה)

50

מנגנונים לדיון:

פיקוח שמאי הבעלים שווי הדירות כפי שנקבע בדוח האפס
מועד הוצאת חוות הדעת (קרוב ככל הניתן להודעת פינני) ותחילת הצמדה למדד תשומות הבניה
מנגנון בקרה בחלוף תקופה, מותנה באישור והסדרה מול גורם מלווה

* נקי' נוספות לשווי- שדרוג/שנמוך

8

2. שווי דמי שכיחות בשוק משתנה

1. היזם ישלם לבעלים בגין התקופה שבין פינוי הדירה הקיימת בפועל ומסירת החזקה בה ליזם (בתקופת הפינוי כהגדרתה בהסכם והחל מ- 30 ימים טרם מועד הפינוי) ועד למסירת החזקה בדירת הבעלים החדשה לידהם (בכפוף לכל הוראה מפורשת אחרת בהסכם זה), דמי שכיחות אשר ייקבעו, בסמוך למועד הפינוי (לפחות) ימים בטרם הפינוי, ע"י שמאי מוסכם/שמאי הבעלים. השמאי יבדוק את כל יחידות הבעלים ויקבע, לפי כללי שמאות מקובלים (ניתן להוסיף פרמטרים לפי אפיון הפרויקט), את גובה דמי השכיחות ביחס לכל יחידת יחיד בעלים ובהתייחס להיצע השכיחות בסביבת הפרויקט (להלן: "חוות הדעת הראשונה לדמי שכיחות") ו/או לחלופין דמי השכיחות הקבועים בהסכם שכיחות שתקף לפחות 12 חודשים טרם מועד הפינוי ובלבד ושיוצג ליזם במועד קבלת הודעת הפינוי (הסכם בתוקף לפחות 12 חודשים ושאינו לקרוב) לפי הגבוה מביניהם ולא יותר מ- 10% מעל קביעת השמאי .

*דמי השכיחות יוצמדו למדד המחירים לצרכן החל ממועד מתן חוות הדעת.

*דמי השכיחות יתעדכנו אחת ל- _____ (לחלופין לקבוע עלייה באחוז ...). דמי השכיחות לא יפחתו מגובה דמי השכיחות בהתאם לחוות הדעת הראשונה והמדד הידוע ביום הוצאת חוות הדעת יהווה את מדד הבסיס.

מועדים

חודשים 0-60

- חתימת הסכם
- קידום תבי"ע + היתר בנייה
- חתימה על מסמכי ליווי

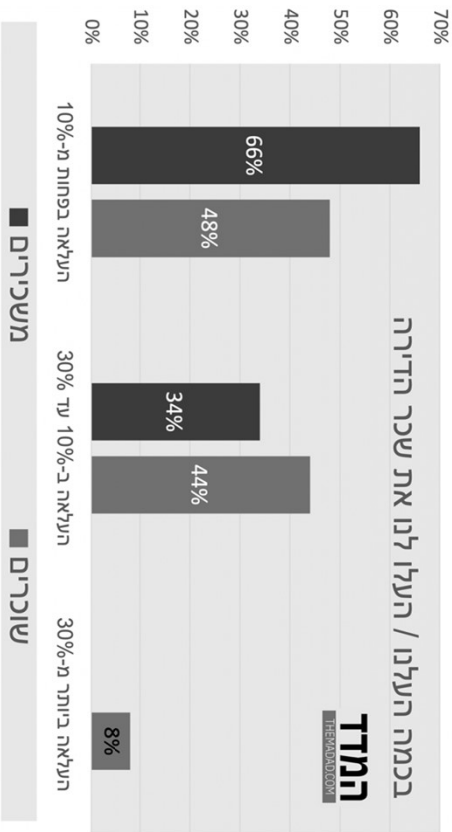
דמי שכירות

- חתימה על מסמכי ליווי - הנפקת בטוחות (לרבות ערבות שווי זירה ודמי שכירות)

חודשים 36-60

- פינוי הזירות
- תקופת הביצוע
- אכלוס

מגמה בשוק השכירות



דירוג ערים עפ"י אחוז השינוי במחיר השכרה*

עיר	2021-Q2	2022-Q2	% שינוי עמדת המחיר
תל אביב יפו	8,450	10,600	25%
רעננה	5,630	7,060	25%
רמת השרון	6,670	8,230	23%
חד השרון	5,470	6,740	23%
כפר סבא	5,250	6,120	17%
נתניה	4,760	5,500	16%
ראש התיק	4,490	5,180	15%
בגדאדיים	6,970	7,970	14%
רמת השרון	6,050	6,910	14%
נרתיק	3,420	3,890	14%
חדרה	4,310	4,240	13%
אר יזרעאל	3,760	4,240	13%
קריית שמונה	3,130	3,510	12%
חיפה	2,660	2,980	12%
הרצליה	6,890	7,710	12%
מדינת מנסים	5,490	6,140	12%
עבדית	2,700	3,010	11%
רמת השרון	4,720	5,220	11%
עפולה	2,750	3,040	11%
פודת תל אביב	3,900	4,310	11%
בני ברק	4,810	5,260	9%
מ"מ	5,700	6,170	8%

מקור: HEROPLATFORM

מקור: HEROPLATFORM

פרסום ראשון

זינוק של עד כ-20% במחירי השכירות מתחילת השנה

סקירת "יד2" חושפת: הערים ת"א, הרצליה, רמת השרון, גבעתיים ורמת גן – הולכות ביותר מבחינת מחירי השכירות. הזינוק המשמעותי ביותר – בדירות 4 חדרים. "הטיבה המוכרת ביותר היא הפער בין הביקוש להיצע"

עומר פטרסובו
19/4/2022, 19/4/2022 עמוד 1/4, 254

השעה



במסגרת סדרת דו"ח (למאמר) אירועי שוק נדלונת (אפריל 2022)

בעוד כולם מדברים סביב מחירי הדירות שיתנו ב-2% עד 5% בשנה האחרונה, נראה כי

שכר הדירה לדירה ארבעה חדרים	מחיר ממוצע דצמבר 2022	מחיר ממוצע ינואר 2022	עיר
הפרש	28.7%	6,827	נתניה
בשקלים	21.2%	3,359	חריש
1,524	20.6%	4,313	טירת כרמל
587	17.7%	7,274	ירושלים
738	15.8%	5,824	פתח תקווה
1,092	-3.2%	3,090	שדרות
795	-3.6%	3,412	קריית גת
-130	-4.8%	3,222	באר שבע
-219			
-162			

מחירי השכירות קפצו ב-15% בשנה האחרונה – אלו ערים הובילו את המגמה?

מחקר שבדק 70 אלף מודעות מצא שהתייקרות שכר הדירה לא מפגרת בהרבה אחרי זו של מחירי הדירות. בראש הטבלה מכנבים יישובים של צמודי קרקע כמו תל מונד ואבו יהודה. העלייה הכללית-אמצעית הגיעה גם ליישובים שהתפתחו בקיפאוו. כמו חריש

- <https://www.israelhahom.co.il/business/article/13622424>
- <https://www.ynet.co.il/economy/article/s1ymf07ws>
- <https://www.nadlancer.co.il/article/6505>

דמי שכיירות

סיכום:

1. זהות השמאי
2. סכום דמי השכיירות- שמאות מעודכנות בסמוך למועד הפינוי
עדכון/הצמדה לממד המחיריים לצרכן
3. מציאת יחידה חלופית (הגדרת רזיוס מיקום זירה חלופית)
4. יש להימנע מעיכובים ולייצר מנגנונים מתאימים ללוחות הזמנים (שמאי מוסכם/שמאי בעלים)
- 5.

ב. חידושים בחוק ההסדרים – פיננו בינוי

1. הפחתת הרוג המיוחס הנדרש ל-67% מתחמי, 60% בנייני.

2. החרגת בעלי זכויות שביצעו חריגות בנייה מהרוג המיוחס (בכפוף להסכמת

50%+ראיה לעבירה)

55

3. הטבות מס שבח למרוגי זירות- השלכות לעניין מע"מ, דיור ציבורי. (תוקף החל מ-
"יום המכירה")

4. ביטול שלילת הטבות לפעלים שהעבירו הזירה במתנה 24 חודשים לפני החתימה.

המעד- חיזושים בחוק ההסדרים – פינני בנינו

5. יחידת מגורים תיחשב כזירה לאורד כל חיי הפרויקט (גם לאחר הריסתה).
6. הפחתת גיל הקשיש ביחס לעילות סירוב ל- 70 (במקום 75). והפחתת גיל קשיש ביחס למעבר לזרה אחרת הופחת ל- 75 (במקום 80) + הוספת חולה הנוטה למות
7. הסדר חדש לגבי היטל השבחה (לפי החלטת הרשות עד ליום 1.5.22 - שיעורים - 0%, 25%, 50%), ברירת המחזל 25%, החלטה בתוקף ל- 5 שנים. הקביעה תחול על תוכנית שנקלטה בתקופה זו.

*החלטות הרשויות להיטלי השבחה (מתוך באתר גלובס)

שיעורי היטלי ההשבחה על מיזמי פיניינטי

תל אביב	50% ברוב חלקי העיר 0% או 25% ב-18 מתחמים ספציפיים בדרום העיר
ירושלים	0% ברוב חלקי העיר, 50% ב-19 שכונות ספציפיות ברף רחביה, חלפית, נמנת שאול, מעין כרם
רמת גן	50% בכל העיר
מתח תקווה	50% ברוב חלקי העיר 0% ב-5 שכונות כולל מרכז העיר, וכן במדיקטים אסקוידול ראובן ופגל'בכר 25% בשכונות שיפה, תקומה ופזון אורלוב
בת ים	50% בכל העיר
קריית אטת	0% בכל העיר
אור יהודה	50% בכל העיר למעט מתחם העכוות הדרומית עם נקמט 25%
נתניה	50% בכל העיר
הרצליה	50% בכל העיר
חיפה	25% ברוב חלקי העיר; 50% בשכונת רכס המסיל
באר שבע	50% ברוב חלקי העיר; 0% ב-7 שכונות כגון העיר העתיקה והעכוות א.ג.ד.ד.
אשקלון	0% ברוב חלקי העיר; 50% היטל באזורים שאינם "שטחי העזרשות עירוניות" (כגון אזרחי התעשייה)

המעד- חיזושים בחוק ההסדרים – פינני בנינו

8. רישוי עצמי- הסמכת אדוירכלים לחתימה על היתרים, ביטול הקלות.
 9. ביטול התקשרות עם יזם בפנינו בנינו : א. לא חתמו 50% תוך שנתיים, או 60% תוך 4 שנים.
 - ב. לא הוגשה תוכנית מפורטת תוך 4.5 שנים (בתמ"א מועדים מקוצרים יותר)
 10. ביטול חתימה פוגענית- שפה, מגבלה רפואית, מיזע מטעה.
- טייטת חוק ההסדרים 2023- הרחבת ההטבות להתחשבות בניינית (תמ"א)

תוצרה

עו"ד אפרת רשף
מש"ד עו"ד פרבמן, רשף ושות'

טל': 03-6129607

דוא"ל: efrat@farbman-law.com

כתובת: בניין בסר 3 (קומה 18) רחוב מצדה 9, בני ברק



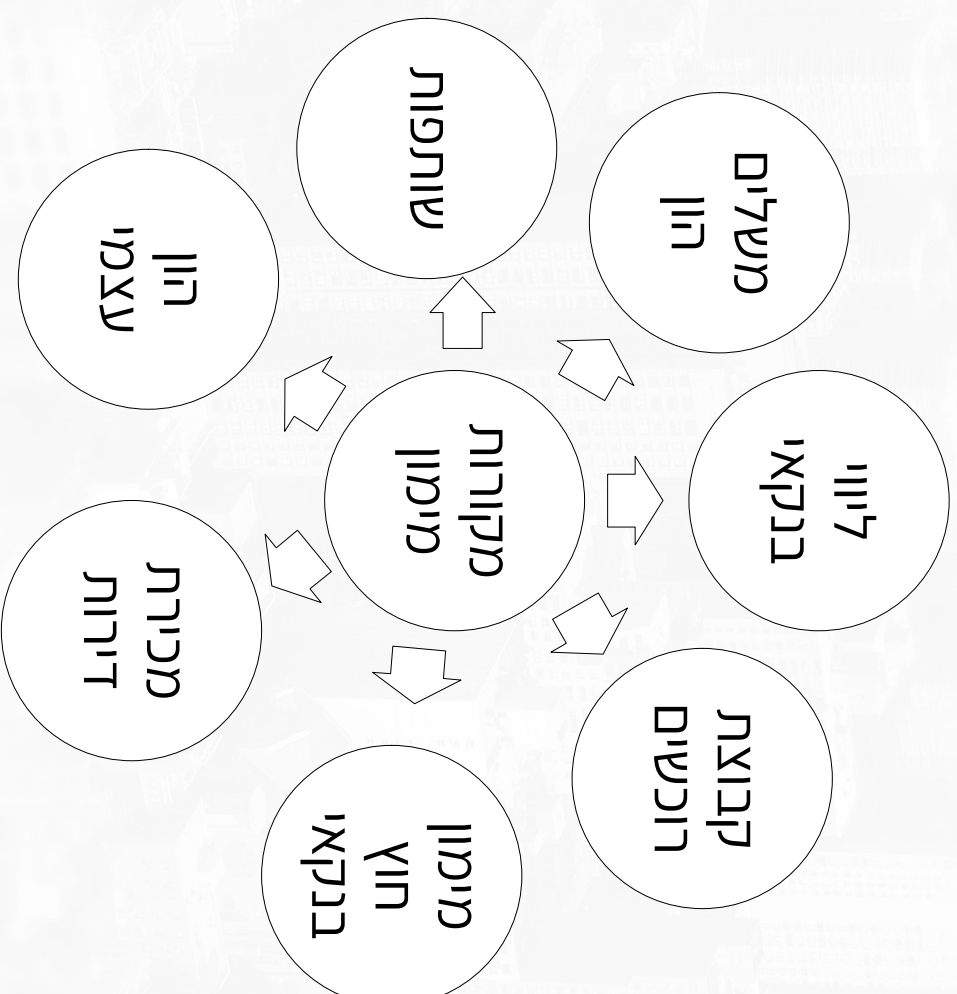
KEREN COHEN BLACHARSKI & CO.
LAW OFFICE

Kcb & CO
ק"ר כהן בלחארסקי ושות'
משרד עורכי דין

הליוכי מימון בפרויקטים של התחדשות עירונית

עו"ד קרן כהן בלחארסקי

הסכם התחדשות עירונית | מקורות מימון



ליווי בנקאי - עקרונות ומאפייני המימון

- על המבנקש ליווי בנקאי - לעבור חיתום בבנק המלווה.
- על המבנקש ליווי בנקאי - להציג ניסיון בענף הבניה תוך התמחות בהתחדשות עירונית.
- על המבנקש ליווי בנקאי - להציג דו"ח 0 המראה רווח בשיעור של 18% ומעלה (*יכול להשתנות בהתאם למרכיבים ספציפיים של המבנקש ושל הפרויקט).

29

- הון עצמי נדרש – 15%-40% מסך הוצאות הפרויקט. האגת הסכם התחדשות עירונית אשר עונה על הסטנדרט הנדרש על ידי הבנק, אחרת, הבנק יכול לדרוש שינויים בהסכם כתנאי למתן ליווי בנקאי לפרויקט.
- החתמת בעלי הקרקע [בעצמם!] על סט מסמכים לבנק המלווה, כגון: שטר משכנתא, תנאים מיוחדים למשכנתא, מכתב "גילוי לממשכן", "הודעה לממשכן", תצהיר בן/ת זוג או תצהיר העדר בן/בת זוג, שטר והודעת משכון, ייפוי כוח וכדו'.

ליווי בנקאי - הביטוחות לבנק המלווה

- שעבוד המקרקעין.
- שעבוד הכנסות פריויקט.
- חשבון ליווי סגור ומשועבד לבנק המלווה.
- דו"ח 0 - המבטיחה את שיעור הרווח הנדרש לאורך כל הפריויקט.
- פיקוח הנדסי ופיננסי ע"י הגורם המלווה.
- שחרור כספים ע"פ הסכם הליווי ובהתאם לעמידה בקצב ההתקדמות הנדרש.
- מתן ערבות חוקי מכר לרוכשים - רק ביחס לכספים שהופקדו בחשבון הליווי.
- אישור נוסח הסכמי המכר מראש.
- דוחות שוטפים מהיזם לגורם המלווה.

מימון באמצעות מכירת זירות היזם

- הטעות הנפוצה של יזמי תמ"א מתחילים.
- במקרה בו נמכרת דירה בתחילת הפרויקט לא ניתן לגבות מעבר ל 7% ויש להיערך תזרימית*.*.
- בנקים ממשיכנים יתנו משכנתאות רק בגמר השלד ורק לאחר ביצוע חיתום לחברה היזמית תוך בחינה מעמיקה של:
 - חוזה ההתקשרות עם הדוירים.
 - חוזה ההתקשרות עם רוכשי הדירות.
 - מסמכי תיקון צו הבית המשותף ומעמד היחידה הרישומית החדשה.
 - אישור מהנדס לסיום שלב.

מימון באמצעות מכירת זירות היזם

תופעת הסכמי ההלוואה הייתה נפוצה בעיקר בפרויקטים נדל"ניים אשר קיים קושי לקבל בגינם ליווי בנקאי, כגון תמ"א 38/1 במסלול חיזוק ותוספת בנייה.

בדצמבר 2018 קנס הממונה על חוק המכר את חברת ע. מאיר יזמות על כך שהציעה לרוכשים פוטנציאלים לרכוש זירות בהנחה בפרויקט תמ"א תמורת הלוואות.

על החלטה זו הוגש ערעור לביהמ"ש ונקבע כי אפיק זה של הסכמי הלוואה אינו חוקי.

מימון באמצעות מכירת זירות היזם

בעסקאות בהן לא מדובר בהסכם הלואה, צמצם המחוקק את אפשרות היזם למכור זירות ללא בעסקאות בהן לא מדובר בהסכם הלואה, צמצם המחוקק את אפשרות היזם למכור זירות ללא ליווי בנקאי.

- תקנות המכר (זירות) (הבטחת השקעות של הוכשי זירות) (סיווג לתשלומים על חשבון מחיר זירה), תשל"ה-1975.

- 99 נייר עמדה מיום 23.12.2020 של הממונה על חוק המכר בנושא שימוש בהערות אזהרה בפרויקטים של תמ"א 38(1).

- פר"ק 14785-05-18 בן מנחם ואח' נ' ספיר פרויקטים מגורי יוקרה בע"מ ואח' – מחיקת הערות אזהרה לעומת ע"א 3042/19 א"א 19/2020, נאמן לנכסי החייב יצחק יפה נ' אלימלך רויכמן.

מימון באמצעות קבוצת רוכשים

- דורש אישור מצד בעלי הדירות.
- דורש שיווק לקבוצת הרוכשים עוד בטרם החתימה מול בעלי הדירות ובהעדר וודאות מלאה ביחס לפרויקט.
- יש לקחת בחשבון מחירי מכירה נמוכים המגלמים את ההזמנות מצד הרוכשים.
- פערים בין האומדנים שהוצגו לחברי הקבוצה לבין העלויות בפועל (ויצמן).
- קיימת סבירות (נמוכה/גבוהה - תלוי בסוג ובמיקום הפרויקט) לשינויי תכנון - יוצר חוסר תאימות אל מול תכנון הדירה שנמכרה "על הנייר".
- מתאים לזימים/בעלי דירות/לקבוצת רוכשים "הרפתקנים".

שותפות עסקית

- בשוק ההתחדשות העירונית של היום, יזמי תמ"א התחדשות עירונית "קטנים" משלבים את הפעילות העסקית שלהם עם יזמי התחדשות עירונית "גדולים" הכוללים את חברות הנדל"ן האיבריות והפרטיות הגדולות במשק בין היתר לאור עליית הריבית במשק.
- לאחר שנים רבות של פעילות יזמי התחדשות עירונית "קטנים", פני השוק משתנים והיזמים ה"גדולים" נכנסים לשוק, בזכות ניסיון והון עצמי בהיקף גדול מאוד.

88

- בשנת 2019 נקבע תקדים עסקאות למכירת מניות בחברות פטורות ממס רכישה (רד"ק).
- ראינו בתקשורת מספר רכישות ושותפויות עסקיות בהתאם לאמור ואנחנו צופים המשך מגמה זו, שמועילה ומתקנת את השוק.

סיפּי ניוסוח סעיף "העברת זכויות" המאפשר הוספת שותף עסקי

על מנת לאפשר הכנסת שותף עסקי איכותי לפרויקט, לאחר חתימת הבעלים על הסכם עם היזם, מומלץ להוסיף להסכם סעיף המאפשר ביצוע העברת זכויות בפרויקט, על בסיס הדוגמא המפורטת להלן:

"מוסכם כי היזם רשאי להעביר עד 50% מדכויותיו ו/או התחייבויותיו מכוח הסכם זה, במושרין ו/או בעקיפין, לצד שלישי כלשהו ובלבד ש: א. היזם יישאר אחראי כלפי הבעלים, ביוחד ולחוד עם האד הנעבר כאמור. ג. הנעבר יהיה בעל הון עצמי ברייקף הנדרש לצורך ביצוע הפרויקט ובעל ניסיון ברשלמת לפחות 3 פרויקטים, כאשר כל אחד מהם הינו ברייקף דומה לפרויקט זה."

*** הניסוח מרהוה דוגמה בלבד. תלוי בזהות האדדים ובשקלול הסיכונים.*

ליווי חוץ בנקאי - שילוב של בנק מלווה עם משלים הון

- במקרה של מימון ההון העצמי של היזם על ידי גורם חיצוני/משלים הון, הבנק המלווה ידרוש מעורבות של היזם בהון העצמי (בין 5% ל-20%).
- יש לודא יחסי עבודה ויחסים משפטיים בין הבנק המלווה לבין הגוף המממן, אשר יאשרו על ידי שני הצדדים. [ראוי מאוד לפני שמתקשרים עם משלים הון או לפחות, לדאוג שבהסכם עם משלים ההון, דרישות הבנק (סבירות ומקובלות) יגברו על דרישות משלים ההון].
- הגורם המממן החוץ בנקאי ידרוש משכנתא מדרגה שניה.
- יש לקחת בחשבון עלויות מימון גבוהות, בעיקר מצד משלים ההון (פריים + 5-7%) ובסך הכל עבור הפרויקט.
- הסבירות לקבלת מימון משולב נמוך – מעלה את דרגת הסיכון מצד הבנק. יאשר בפרויקטים עם רווחיות חריגה.

מעבר לעסקאות של מימון חוץ בנקאי (לרבות ללא השלמת הון עצמי)

יתרונות:

- רגולציה מקלה ביהס לבנקים וחברות ביטוח.
- קיצור לוחות הזמנים.
- גמישות במשא ומתן מול עורכי הדין.
- זמינות גבוהה.
- הקטנת שיעורי ההון העצמי.

סיפּי: ניסוח סעיף המאפשר גוף מימון חוץ בנקאי

על מנת לאפשר מימון חוץ בנקאי, מומלץ שסעיף הגדרת הגורם המלווה יהיה רחב ככל הניתן:

"בנקאי מלווה, כרוגדרתו בחוקן המכר (דירות) (היבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 וכן חבבת ביטוח ו/או כל מוסד פיננסי אחר (מובחר, כי ריבנן המלווה יכול וירא מורכב ממספר גופים בנקאיים / פיננסיים / ביטוחיים כאמור), לבחירת הריזם ובריאתם לשיקול דעתו המוחלט והבלעדי, עימו יתקשר הריזם (אם יתקשר) ברמסכם מימון לפרויקט בנייה, כרוגדרתו בחוקן המכר כאמור"

המורכבות בהליכי מימון בפרויקטים של התחדשות עירונית מתאוריה למציאות

- קביעת דמי השכירות בחסר על ידי השמאים (בני דן).
- הוצאות משפטיות בקשר עם מימוש ערבויות (הערבות לניהול הליכים משפטיים ומימוש ערבויות).
- זהות הגוף המממן, בדגש עם גופים חוץ בנקאיים.
- כניסה בנעלי היזם במקרה של עילת פירעון מיידי, האמנם?
- ביטול התחייבויות היזם בהסכם התמ"א.

המורכבות בהליכי מימון בפרויקטים של התחדשות עירונית מתאוריה למציאות

- בעיות רישומיות, העברת זכויות/ פטירה והסדרת זכויות.
- חתימה מכוח ייפוי כוח.
- ב"כ הבעלים דורש ערבויות לא סטנדרטיות (ערבות על הפיצוי המוסכם בגין איחור במסירה, ערבות היסלי השבחה, ערבות להבטחת קרן מימון דמי ניהול).
- התנית החתימה כסחיטה לתמורות נוספות (פרופסור שור, ליליאן).
- ביצוע פרויקט בשלבויות.

המורכבות בהליכי מימון בפרויקטים של התחדשות עירונית מתאוריה למציאות

- יחידות בבעלות המדינה.
- סירוב בני זוג לחתום על התצהיר הנדרש על ידי הגורם המלווה.

סיפּי ניוסוח סעיף שנועד למנוע סחטנות בשלב הליווי הבנקאי

"הרבּעלים מתחייבּים לחתום על מסמכי השעבוד כפי שאושרו על ידי בא כוחם בתוך 21 ימים מעת שידרשו לעשות כן בכתב ואם לא יעשו כן, הם מאשרים במפורש לב"כ הרבּעלים ו/או לב"כ הרוזם לעשות שימוש ביופיו הרוח לצורך חתימה בשמם. מבלי לגרוע מהאמור, הרבּעלים יפצה את הרוזם בגין כל יום אחרון בחתימה על מסמכי הליווי הבנקאי בפיצוי מוסכם וקבוע מראש של 250 ש"ל לכל אחד משבועת הרוזנים ו-1,000 ש"ל לכל יום נוסף וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף של רוזם בגין הפרת הסכם זה."

**** הניסוח מהווה דוגמה בלבד. תלוי בזהות הצדדים ובשקלול הסיכונים.**

תודה על ההקשבה עו"ד קרן כהן בלחארסקי

77

KEREN COHEN BLACHARSKI & CO.
LAW OFFICE

ק"ר כהן בלחארסקי ושות'
משרד עורכי דין





רז-כהן, פרשקר ושות' עורכי דין

Moshe Raz-Cohen, LL.B, LL.M
Keren Prashker, LL.B, LL.M
Drorit Vittner Shafir, LL.B
Eran Heller, LL.B, LL.M
Inbal Levy-Geva, LL.B
Shira Avital, LL.B
Michal Naim, LL.B
Hadas Stein, LL.B
Matan Sulami, LL.B
Shir Davidson, LL.B
Liana Tsur, LL.B
Amit Borman, LL.B
Yara Titi, LL.B.
Yossi Hadar, LL.B
Adiel Ayash, LL.B, B.A
David Troinin, LL.B

RAZ-COHEN, PRASHKER & CO. ADVOCATES
24th Huberman st., רחוב הוברמן 24
Tel-Aviv, 6407516 תל אביב, 6407516
Tel: +972-3-7766800 טל: 03-7766800
Fax: +972-3-6967611 פקס: 03-6967611
E-mail: office@prlaw.co.il דואר אלקטרוני:
Website: www.prlaw.com אתר:

משה רז-כהן
קרן פרשקר
דרורית ויטנר שפיר
ערן הלר
ענבל לוי-גבע
שירה אביטל
מיכל נעים
הדס שטיין
מתן סולמי
שיר דוידזון
ליאנה צור
עמית בורמן
יארה תיתי
יוסי הדר
עדיאל עיאש
דוד טרוינין

כנס מומחים בהתחדשות עירונית 13/02
ביה"ס לפרקטיקה משפטית

היטל השבחה בפרויקטים של פינוי בינוי

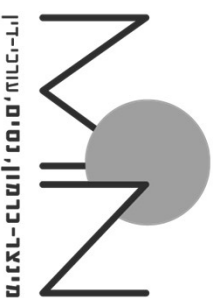
(מרצה: משה רז כהן, עו"ד)

1. עקרונות יסוד בהיטל השבחה;
2. עקרונות תחשיב ההיטל בפרויקטים של פינוי בינוי;
3. החייבים בהיטל;
4. פטורים ודחיית תשלום בפינוי בינוי;
5. הוראות חוזיות הכרחיות בהקשר להיטל השבחה.

עקרונות השווייון בחלוקת התמורות

עו"ד זולפין מינצ'ל-כרמון

מינצ'ל-כרמון, נסים ושות' עורכי דין



עקרונות השווייץ בעסקת התחלשות עירונית

ייחודה של עסקת התחלשות עירונית – עסקה שמחייבת גם צדדים שאינם מעוניינים בה

פסה"ד בע"א 899-03-09 שרה קלאוק ואח' נ' צבי אורן ואח'

יזם המבקש לבצע עבודות חיזוק, יפנה ויקבל היתר בניה, וכל עוד הוא שומר על השוויון בין בעלי הדירות, פועל בתום לב ובמסגרת הנוסחאות המופיעות בחוק, אל לו לחשוש שמא השקעתו בקבלת היתר הבניה תרד לטמיון, שכן לא בנקל יקבל המיעוט המתנגד סעד של מניעה. אם יפעל היזם בשווייץ בין בעלי הדירות בבית, ויפעל בתום לב... זכויות הקניין של המיעוט לא תוכלנה לגבור על הזכויות הקנייניות של הרוב, ולמפקח על רישום המקרקעין לא תהיה עילה לדחות בקשתו של הרוב לכפות על המיעוט את ביצוע עבודות החיזוק ובניית הדירות הנוספות לשם מימון עבודות החיזוק, חרף הפגיעה הנגרמת לזכותו הקניינית של המיעוט.

רחוב בר כוכבא 16 (בית נועה), בני ברק טל: 03-5622980 פקס: 03-5622981

סוגיית השוויון היבטים שונים

**"מושג השוויון משמעו יחס שווה אל בני-אדם, אשר אין
ביניהם שוני שהוא רלוונטי לעניין נושא השוויון"**

דנג"ץ 97-4191 אפרים רקנט נ' בית-הדין הארצי לעבודה, פ"ד נד(5) 330

מהות השוויון הנדרש בעסקאות התחזשות עירונית

שוויון כלכלי

שוויון כמותי

שוויון יחסי

רחוב בר כוכבא 16 (בית נועה), בני ברק טל: 03-5622980 פקס: 03-5622981

מקרים נפוצים בהם סוגיית השוויון מתעוררת

האם כל הדיררות תקבלנה תמורה זהה או תמורה יחסית לשווי או יחסית לשטח?

- שוני בשטחי הדירות המקוריים:
האם תוספת השטח תהיה יחסית או קבועה?
דירות מורחבות ושאינן מורחבות:
באיזה אופן יובאו לידי ביטוי זכויות הבניה הבלתי ממומשות?
● שוני באיכויות / שטחי המגורשים / צפיפות הבנוי - בפרויקט בניוי:
האם ובאיזה אופן הדבר יקבל ביטוי בחלוקת התמורות
● שוני בהשלכות הפרויקט ובהשבחת הדירות:
האם יעשה איזון בתמורות כתוצאה משוני זה?
● שוני בתמורות בשל אילוצי תכנון – בעיקר פרויקט חיזוק:
האם ובאיזה אופן יעשה איזון בין התמורות לבעלים

רחוב בר כוכבא 16 (בית נועה), בני ברק טל: 03-5622980 פקס: 03-5622981



מינצ'ר-ברמון, נסים, עורכי-דין

חלוקת שטחי התמורה – אפשוריית שונות

תמורה אחידה / קבועה:

- תוספת שטח אחידה לכל זירה מבלי להתחשב בשטחה המקורי

תמורה יחסית:

- תוספת שטח לפי יחס שטחי הזירות / לפי החלק ברכוש המשותף

פתרונות ביניים אפשריים:

- תוספת שטח יחסית – לפי יחס שטחי הזירות המקוריות + זכויות התמ"א (25 מ"ר);
- תוספת שטח קבועה של 12 מ"ר (ממ"ד) והיתרה חלוקה יחסית.

רחוב בר כוכבא 16 (ביית נועה), בני ברק טל: 03-5622980 פקס: 03-5622981

הפסקה

לעא 6898/16 - עזבון המנוח אהרונג שלמה ז"ל ואח' נ' עופר מרלזים בע"מ

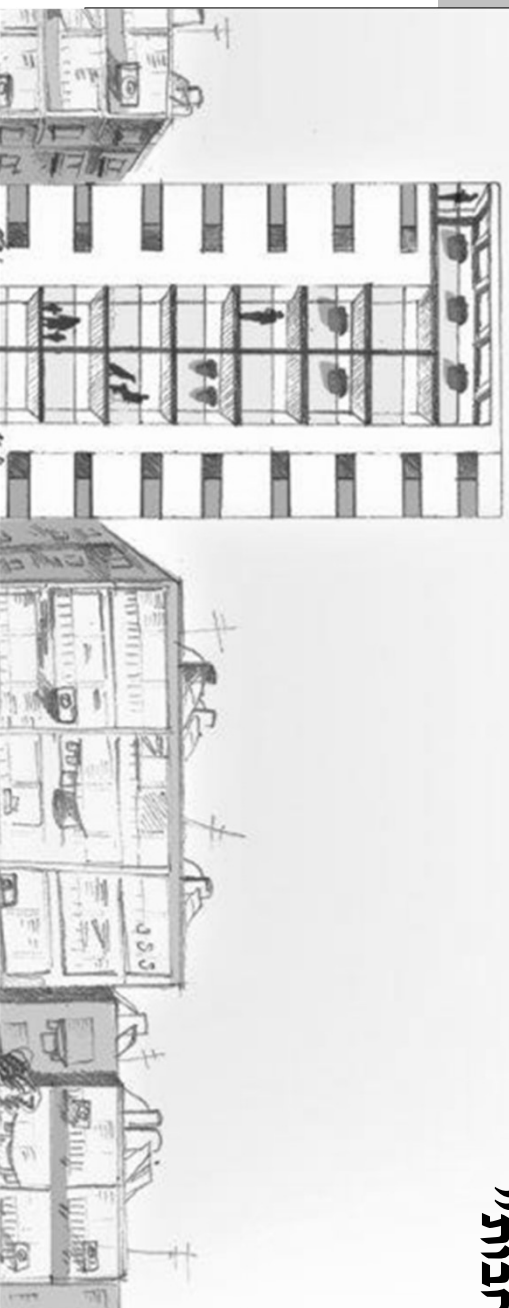
פירוק שיתוף – בבנין שנהרס

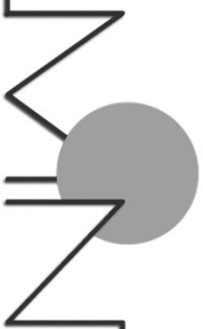
עשא" (ת"א) 13039-12-20 ניסני נ' תביב; עש"א 14413-02-22 שוחט ואח' נ' פרץ

השוויין בעיקר במסגרת הסכמים מכוח תמ"א 38

"הגנת האחירות" ו"הגנת החבות"

שוויין כמותי ולא כלכלי



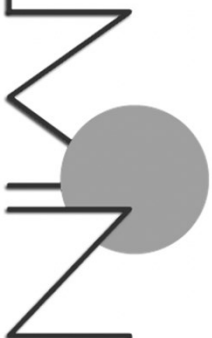


מינצ'ג-ברמן, נסים, עורכי-דין

הערות בעקבות הפסיקה

- האם נשללו זרבי החלוקה החלופיות
- יש לשים לב להנמקת הפסיקה:
 - האם חלה ביחס לפנינו בינוי?
 - האם תחול ביחס למתווה שקד?
- האם הפסיקה פתרה את כל המקרים הרלוונטיים, לפחות במימד השטח?

רחוב בר כוכבא 16 (בית נועה), בני ברק טל: 03-5622980 פקס: 03-5622981



מיניצ'ר-כרמון, נסים, עורכי-דין

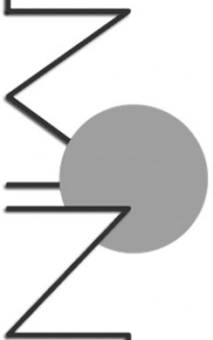
מקרים נפוצים

- **זירות מורחבות ושאינן מורחבות:**

פרויקט שבו במצב הקיים יש זכויות להרחבת זירות –
כאשר חלק מהזירות הורחבו וחלק לא הורחבו

- פרויקט שבו התוספות עולות על שטח של 25 מ"ר (או 12?)
- סטייה מהשוויון בשל אילוצי תכנוני (מקרה המרפסות)
- שוני (מהותי) במצב התהזקתי

רחוב בר כוכבא 16 (בית נועה), בני ברק טל: 03-5622980 פקס: 03-5622981



מינצ'ר-כרמון, נסים, עורכי-דין

הוראות ללונטיות

בהסכם ההתחזשות העירונית

- קביעת דרך החלוקה
- בהסכמי פינני-בינני- מתן ביטוי לשוני הדירות ע"י מנגנון בחירה שמאי:
- זירוג הדירות הקיימות וקביעת סדר הבחירה של הדירות בהתאם
- גמישות ואיזונים במקרים מיוחדים – שמירה על עקרונ השוויון

רחוב בר כוכבא 16 (בית נועה), בני ברק טל: 03-5622980 פקס: 03-5622981

מינצ'ר-כרמון, נסים, עורכי-דין

תלונה

!

רחוב בר כוכבא 16 (בית נועה), בני ברק טל: 03-5622980 פקס: 03-5622981

עקרון השוויון בפרויקטים מכוח תמ"א 38 – דולפין מינצר- כרמון, עו"ד

• בחינת השוויון על ידי המפקחת ובית המשפט

- פסה"ד בע"א 899-03-09 שרה קלצוק ואח' נ' צבי אורן ואח' פורסם בנבו] (29/04/10)

"יזם המבקש לבצע עבודות חיזוק, יפנה ויקבל היתר בניה, וכל עוד הוא שומר על השוויון בין בעלי הדירות, פועל בתום לב ובמסגרת הנוסחאות המופיעות בחוק, אל לו לחשוש שמא השקעתו בקבלת היתר הבניה תרד לטמיון, שכן לא בנקל יקבל המיעוט המתנגד סעד של מניעה. אם יפעל היזם בשוויון בין בעלי הדירות בבית, ויפעל בתום לב... זכויות הקניין של המיעוט לא תוכלנה לגבור על הזכויות הקנייניות של הרוב, ולמפקח על רישום המקרקעין לא תהיה עילה לדחות בקשתו של הרוב לכפות על המיעוט את ביצוע עבודות החיזוק ובניית הדירות הנוספות לשם מימון עבודות החיזוק, חרף הפגיעה הנגרמת לזכותו הקניינית של המיעוט".

"...כאשר יינתן היתר הבניה, והמיעוט עדיין יעמוד בסירובו ליתן הסכמתו, יתייצב נא הרוב בפני המפקח על רישום מקרקעין, והמפקח יבחן האם הופר השוויון והאם הרוב נוהג בתום לב, והאם 'הפיחותים' בזכויות הקניין של המיעוט בטלים בשישים לעומת ההנאה הצומחת לו מעבודות החיזוק הנעשות בבית".

• נטל ההוכחה

- עש"א 50506-09-19 יעל נ' באומלשפינר ואח' נטל הראייה הראשוני להראות כי קיים חוסר איזון בתמורות, מוטל על הדייר הטוען זאת.

• התחשבות במצב התחזוקתי של הדירה

- עש"א 14413-02-22 (מח') שוחט ואח' נ' פרץ ואח' (נבו, 26.4.22) - מנקודת הראות של היזם אין כלל חשיבות לעניין מידת הטיפוח של הדירה/ות מקום שהבית עומד בפני הריסה.

"...יתרה מכך, בפרויקט מסוג תמ"א 38/2 – קרי בפרויקט בו נהרס הבניין ונבנה ע"י היזם מחדש, מתחדד עוד יותר- מבחינת נקודת הראות של היזם- העדר הרלבנטיות לשוויון הכלכלי ההתחלתי של הדירות. זאת הואיל ובפרויקט כאמור נהרס הבניין ונבנה מחדש ומשכך מנקודת ראותו של היזם- תרומתה של דירה מטופחת, השווה במצבה ההתחלתי יותר, זהה לתרומת דירה שאינה מטופחת בשווי התחלתי נמוך יותר- באשר תרומתה של זו גם זו מתמצית בחלקה במקרקעין עליהן בנוי הבניין, הא ותו לא."

• שוויון מהותי-כמותי ולא שוויון כלכלי

- עשא (ת"א) 13039-12-20 יוסף ניסני נ' אמנון חביב בהחלטת המפקחת שאושרה בפסה"ד של ביהמ"ש המחוזי – נקבע כי שיווינויות בתמורה משמעה שוויון מהותי, דהיינו שכל בעלי הדירות יקבלו תוספת שווה (כגון – מעלית לכל הקומות, הגדלת שטח הדירות באופן זהה או תוספת ממ"ד או מרפסות שוות) ולא שוויון בערך הכלכלי המתווסף לכל דירה כתוצאה מהתמורות אותן קיבלה. בשים לב לכך, נקבע

כי המערער אינו נפגע מחוסר שיוון, ההפך- כדירה עורפית זכאי המערער לשתי מרפסות וכן לממ"ד בשטח של 13 מ"ר בעוד שדירות החזית עתידות לקבל רק מרפסת אחת וממ"ד בשטח של 12 מ"ר".

- "הנני סבורה כי תימוכין מרכזי לקביעה ולפיה השוויון בין בעלי הדירות הוא שיוון מהותי וביתר דיוק כמותי ולא כלכלי, ניתן למצוא בהוראות תמ"א 38 ובתמריצים אשר היא מקנה. תמריצים אלו – בכל הנוגע לבעלי הדירות הקיימות – כוללים תוספת שטח והטבות זהות לכל אחת מהדירות וזאת בין אם מדובר בדירה גדולה ובין אם מדובר בדירה קטנה, בין אם מדובר בדירה אשר שוויה ההתחלתי גבוה יותר ובין אם נמוך ובין אם מדובר בדירה בקומה גבוהה יותר ובין אם בקומה נמוכה. כך, דירה קטנה ודירה גדולה – זכאיות לתוספת שטח כולל מקסימלי של 25 מ"ר וזאת, הגם שחלקה ברכוש המשותף של הדירה הגדולה וכפועל יוצא מכך על פניו גם תרומתה לפרויקט – גדולים יותר מזו של דירה קטנה".

- השבחה בשיעורים / סכומים שונים של הדירות בשל נסיבות שונות. לדוגמא, במסגרת פרויקט חיזוק (תמ"א 38/1) השלכות הבניה מעל הדירות העליונות או ההשלכות של תוספת מעלית ביחס לדירות גבוהות לעומת דירות בקומות נמוכות, לא תילקחנה בחשבון: "בכל הנוגע לתוספת המעלית הרי שברי כי הערך הכלכלי של תוספת המעלית לדירות בקומות הגבוהות, גבוה בהרבה מזה אשר יתווסף לדירות בקומות הנמוכות יותר. מאידך, ברי כי בעלי הדירות בקומות הגבוהות יותר (ובפרט בקומה העליונה), יסבלו יותר מתוספת הבנייה – זאת הן בזמן הבנייה והן לאחריה שכן דירותיהן תהפוכנה מדירות עליונות לדירות הממוקמות במרכז הבית המשותף. מכל האמור נובע כי הדגש בתמריצים הניתנים במסגרת התמ"א אינו על תמריצים הזהים כלכלית אלא על תמריצים הזהים מהותית-כמותית".

"...ראשית (ש) בחינת השוויון בין התוספות לכל אחת מהדירות יבחן קטגורית וכאשר כלל האצבע יהיה האם כל אחת מהדירות זוכה לתוספות שטחים דומות במהותן, בהבדל מדומות בשוויון או בתוספת הערך שהן מוסיפות לכל אחת מהדירות. שנית – (ש) ברי כי יש מי מבעלי הדירות שנהנה או סובל יותר מתוספות הבנייה ואולם, על מנת שהתנגדותו תשמע, צריך שהפגיעה בזכויותיו תהיה מהותית, שאם לא כן, המזור לדייר כאמור יהיה, לכל היותר, בתשלומי פיצוי".

- [עש"א 14413-02-22 שוחט ואח' נ' פרץ ואח' \(מחוזי ת"א\)](#)

- השוויון הרלוונטי בפרויקטים של חיזוק לפי חוק החיזוק אינו השוויון הכלכלי אלא השוויון הכמותי.

- [רעא 6898/16 - עזבון המנח אהרוני שלמה ז"ל ואח' נ' עופר מרכזים בע"מ](#)

האם בעת פירוק שיתוף בבית משותף שנהרס, יש להתחשב בנתונים הייחודיים של כל דירה בנכס שנהרס, לרבות בזכויות שאינן מופיעות בתקנון המוסכם, כגון מיקום הדירה, הנוף הנשקף ממנה וכיוצא בזה (להלן: "גישת מדד השוויון"), או שמא, יש לבצע את פירוק השיתוף בהתאם לזכויות שנרשמו על שם כל דייר בהתאם לחלקו ברכוש המשותף (חלק הנגזר, בדרך כלל, משטח הרצפה) ובהתחשב בהוראות המיוחדות בתקנון המוסכם (להלן: "גישת מדד החלק ברכוש המשותף" או "מדד שטח הרצפה")?

מקרקעין

כתב עת

לענייני מקרקעין

- דיני קניין במקרקעין
- מיסוי מקרקעין
- תכנון ובנייה
- מינהל מקרקעי ישראל
- שמאות ויזמות

עורכים ראשיים:
אהרן נמדר
מאיר מזרחי
יחזקאל פלומי
מוטי בניאן ז"ל
גדעון ויתקון
נתן מאיר
צבי שוב

כרך יח, מס' 1, ינואר 2019

הוצאת רונן

חלוקת התמורות בתמ"א 38

מאת

עו"ד דולפין מינצר-כרמון • עו"ד עמית נסים*

א. כללי

אחד המכשולים הראשונים שהעושים במלאכה נתקלים בהם בבואם לבצע פרויקט מכוח תמ"א 38, הוא יצירת הסכמה בין בעלי הדירות לבין עצמם, העומדת בבסיס המו"מ בין הבעלים לבין היזם.

עסקה בין בעלי דירות בבניין לבין יזם, לפיה ייהרס הבניין הקיים ותחתיו ייבנה בניין חדש, שבה תהיה לכל מי שהינו בעלים של דירה בבניין הקיים דירה חדשה ויתרת הדירות תוקנינה ליזם, הינה סוג מיוחד של עסקת קומבינציה. במסגרת עסקה זו, חולקים היזם מזה והבעלים מזה בזכויות הבנייה ובדירות החדשות שיבנו. מטבעם של דברים, אחת השאלות המסחריות העיקריות והראשונות שעומדת במוקד המו"מ מול היזם הינה מה יהיה חלקו של כל אחד מהצדדים בעוגה החדשה.

ברם, מאחר שצד הבעלים בעסקת הקומבינציה האמורה, הינו כשלעצמו צד מרובה משתתפים, שאין ביניהם ברגיל זיקה כלכלית וכל אחד מהם הינו בעל אינטרסים עצמיים ונפרדים, עולה במלוא חריפותה השאלה: כיצד הבעלים חולקים בינם לבין עצמם את התמורה המתקבלת מהיזם?

הטענות המושמעות לעניין זה מצד בעלי הדירות הן רבות ומגוונות ואנו מניחים כי הקורא לא יופתע לשמוע, שבמידה רבה קיימת התאמה בין תפיסת הצדק של הבעלים המעורבים בעניין לבין האינטרס העצמי שלהם. כך לדוגמה: בבניין שבו כמה טיפוסי דירות, מהן קטנות ומהן גדולות, על פי רוב בעלי הדירות הקטנות יצדדו בחלוקת השטח הנוסף שיוקצה לדירות הבעלים על בסיס תוספת שטח שווה באופן נומינלי ואילו בעלי הדירות הגדולות יצדדו בחלוקת השטח האמור על בסיס תוספת יחסית, כך שכל דירה תגדל ביחס למצב הקיים בשיעור מסוים משטחה ולא בשטח נקוב.

מחלוקות נוספות המתעוררות תדיר סביב סוגיית חלוקת השטחים והדירות החדשות הינן: האם יובא בחשבון שטח הדירה בפועל או שמא השטח הרשום בלשכת רישום

* עו"ד דולפין מינצר-כרמון ועו"ד עמית נסים הנם שותפים מייסדים במשרד עורכי דין מינצר-כרמון, נסים, העוסק בתחום המקרקעין על כל היבטיו, עם דגש על תחום ההתחדשות העירונית, עסקאות פיננסי-בינוי ועסקאות מכוח תמ"א 38 (חיזוק הבניין הקיים או הריסה ובנייה מחדש). במהלך העשור האחרון, המשרד מוביל ומלווה כ-250 עסקאות בתחום ההתחדשות העירונית.

המקרקעין המשקף את הזכות הקניינית? האם יובא בחשבון שטח הדירה על פי מדידתה או שמא יובא בחשבון החלק היחסי ברכוש המשותף, אשר משקף במידה רבה את חלקם של בעלי הדירות במקרקעין, לאחר הריסתו של הבניין וביטול צו רישום הבית המשותף? האם וכיצד יובאו בחשבון שטחי הצמדה שונים בבית המשותף? האם וכיצד יש מקום להתחשב בשוויין של הדירות במצב הקיים ביחס לשוויין במצב החדש, שמא החלוקה תעשה על בסיס מדד השטח בלבד ואם התשובה לכך הינה שלילית, האם יש להתחשב במלוא המאפיינים והמרכיבים המשליכים על שוויין של הדירות בבניין הקיים או במאפיינים מסוימים בלבד?

כמי שעוסקים בפרקטיקה מזה שנים, ומלווים עשרות רבות של פרויקטים נוכל להגיד בביטחון רב שאין תשובת קסם לשאלות שהוצגו לעיל ובעולם המעשה אין שיטה אחידה והכרחית לחלוקת התמורה בין הבעלים לבין עצמם. כך, בכל מקרה ומקרה מתגבשת ההסכמה באורח קזואיסטי על פי העקרונות המקובלים על הרוב, ובמילים אחרות, בהתאם לרוח הפרויקט ולפזל האנושי המרכיב את צד הבעלים. ואם תרצה לומר בצורה בוטה יותר: לפי הכוח היחסי של הנפשות הפועלות.

במאמר זה נתמקד בסוגיית חלוקת התמורות בין הבעלים לבין עצמם במסגרת פרויקט של הריסה ובנייה, נבחן את השיטות הרווחות לחלוקת התמורה, את הבסיס הרעיוני שבצדה של כל שיטה ואת ההצדקה המשפטית או השמאית לה, ונציע פתרונות אפשריים והמלצות להסדרת הסוגיה בדין הקיים ובמסגרת הדין הרצוי.

ב. חלוקת הדירות החדשות בבניין שייבנה - שטחי הדירות

לעניין חלוקת שטחי הדירות בין הבעלים וכפי שיוסבר בהמשך, קיימות שתי שיטות עיקריות לחלוקת התמורה בין הבעלים: **האחת**, השיטה הנומינלית או האחידה – קרי, תוספת שטח אחיד לכל אחת מהדירות הקיימות בבניין, ללא תלות בשטחה המקורי של הדירה (להלן: **"השיטה האחידה"**). **השנייה**, השיטה היחסית ולפיה, יישמר היחס בין שטחי הדירות שבבניין הקיים לבין שטחי דירות התמורה וכל הדירות תגדלנה (או לא) באותו השיעור (להלן: **"השיטה היחסית"**).

ייתכנו גם שיטות מעורבות אשר תוצגנה להלן. בטרם נפרט את השיטות המעורבות הנוספות נסביר את הבסיס הרעיוני של כל אחת מהשיטות דלעיל ואת ההצדקות לה.

1. השיטה האחידה

כאמור לעיל, לפי שיטה זו מתווסף שטח קבוע/אחיד לכל אחת מהדירות הקיימות בבניין, יהא שטחה המקורי אשר יהא. דוגמה רווחת היא עסקה שבמסגרתה לכל דירה בבניין הקיים מובטחת דירת תמורה, ששטחה יהיה כשטח הדירה הקיימת בתוספת 12 מ"ר (או 15, או 20. כל מקרה לפי נסיבותיו). גם לגבי שיטה זו תישאל השאלה: מהו בסיס הנתונים הקובע לעניין: מדידת הדירה בפועל או השטחים הקבועים בהיתר?

אחת ההצדקות הרעיוניות המרכזיות להחלת דרך זו של חלוקת שטחי התמורה היא העובדה כי תכנית המתאר הארצית 38, שהיא דבר החקיקה שמכוחו נובעות הזכויות הנוספות ועליה מבוסס הפרויקט בכללותו, מעניקה זכויות בנייה להרחבת הדירות הקיימות בשטח כולל (כולל ממ"ד) של 25 מ"ר, ללא הבחנה בין הדירות על פי קריטריון השטח. במילים אחרות, המחוקק העניק לכל דירה זכויות בנייה לתוספת שטח של 25 מ"ר כולל ממ"ד (או 12 מ"ר ממ"ד ו-13 מ"ר הרחבה) בין אם מדובר בדירת 40 מ"ר ובין אם מדובר בדירה ששטחה המקורי הוא 100 מ"ר. הדוגלים בשיטה זו יטענו כי למעשה, תוספת הזכויות להרחבת הדירה עד לשטח הנקוב לעיל משויכת על פי החוק לכל דירה ודירה, ואין הצדקה להעתקת מקצת הזכויות מבעל דירה אחת למשנהו.

ברם, כידוע, ככל שמדובר בחלוקת הזכויות בין היזם לבין הבעלים, אין הכרח כי זכויות הבנייה להרחבת הדירות תוחזרנה במלואן לבעלים. למעשה, מדובר במקור ביצירה של מכלול הזכויות בבניין, כאשר החלוקה שלהן, בין היזם לבין הבעלים, מבוצעת על בסיס ניתוח כלכלי ומו"מ מסחרי. עובדה זו תומכת לכאורה בטענה, כי אין מדובר בזכויות בנייה המשויכות לכל אחת מהדירות, אלא רק בדרך החישוב שלהן.

2. השיטה היחסית

לפי שיטה זו של חלוקת שטחי הבנייה הנוספים בין דירות הבעלים, סך כל השטחים שניתן להוסיף לשטחי הדירות הקיימות, יחולק ביניהן באופן יחסי ובשיעור אחיד לכל דירה. אם למשל, על פי הצעת היזם, סך כל שטחי התמורה לבעלים שווה לשטח דירתם בתוספת 100 מ"ר, תוספת שטח זו תחולק בין הדירות שבבניין לפי היחס שבין שטחיהן במצב הקיים. אם סך כל שטח הדירות בבניין הקיים הינו 1,000 מ"ר, אזי לכל דירה יווסף שטח בשיעור של 10%. במקרה כזה, דירה בשטח מקורי של 100 מ"ר תזכה לתוספת שטח של 10 מ"ר, ואילו דירה בשטח מקורי של 50 מ"ר תזכה לתוספת שטח של 5 מ"ר בלבד.

הטענה היא כי דווקא עקרון השוויון מחייב חלוקה יחסית, שכן מלכתחילה אין הדירות שוות זו לזו ולשוני היחסי שביניהן יש לתת ביטוי גם בתמורה. הצדקה נוספת לחלוקה דיפרנציאלית זו של שטחי התמורה, מבוססת על הטענה, כי עם הריסתו של הבניין הקיים, דינם של בעלי הדירות כדין שותפים במושע בקרקע, ובמצב דברים זה, מוצדק כי כל שותף במקרקעין, יזכה לתמורה בהתאם לחלקו היחסי בקרקע. במאמר מוסגר נעיר, כי ככל שמקבלים טענה אחרונה זו, אזי יש לחלק את השטחים הנוספים על פי חלקיהם ברכוש המשותף דווקא, ולא על פי מידותיהן בפועל, שהרי בהתאם לקבוע בסעיף 147 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1979 (להלן: "חוק המקרקעין") עם ביטול צו הבית המשותף כל אחד

מהבעלים יהיה בעל חלק בלתי מסוים כחלק שהיה לו ברכוש המשותף של הבית המשותף, זולת אם נקבעה בתקנון הוראה אחרת לעניין זה¹.

כאשר נוקטים בשיטה היחסית, יש להביא בחשבון את ההשלכות של תוספת השטחים על סוגיית המיסוי (היטלי השבחה, מס שבח ומע"מ תשומות בנייה) במקרים בהם החלת השיטה מביאה לתוספת שטח של מעל ל-25 מ"ר לחלק מהדירות. תוספת השטחים החורגת מהיקף של 25 מ"ר אינה נהנית מהקלות המיסוי הנלוות לזכויות מכוח התמ"א, ובבואנו לאזן את התמורות בין בעלי הדירות יש להביא בחשבון את העלויות הנלוות למימוש זכויות שמעבר ל-25 מ"ר לדירה.

3. שיטות משולבות

כפי שנראה להלן, קיימות מספר שיטות משולבות שמניבות תוצאות ביניים, בין השיטה האחידה לשיטה היחסית:

א. תוספת קבועה + תוספת יחסית

על פי גישת ביניים זו, אשר לעיתים מחילים אותה, בעיקר כאשר מדובר בתוספת שטח משמעותית לדירות הקיימות, חלק מהשטח שיוסף לדירה הקיימת יהיה קבוע, כאשר על פי רוב התוספת הקבועה נעה בין 9 מ"ר ל-12 מ"ר, ויתרת השטח תחולק על פי השיטה היחסית.

הגיונה של שיטה זו נעוץ בכמה טעמים:

ראשית, תוספת השטח הקבוע כנקוב לעיל, מגלמת תוספת ממ"ד לכל דירה, ללא תלות בשטחה המקורי. קיימת מעין הסכמה כללית כי זכות זו לתוספת ממ"ד הינה בבחינת בסיס מינימלי (ככל שתוספת השטח לבניין מאפשרת זאת). כמו כן, הזכות לתוספת ממ"ד לכל דירה קיימת, מקורה בחוק התכנון והבנייה, כאשר הזכות לתוספת זו הוקנתה לכל דירה ללא תלות בשטחה המקורי². זכות זו לתוספת ממ"ד קודמת להוראות תכנית המתאר הארצית, ולכאורה מטעם זה יש לראות את בעלי הדירות הקיימים כבעלי דירה בשטח הקיים בתוספת זכות לממ"ד.

שנית, מבחינה תכנונית-מעשית, במקרים רבים הכללת שטחי ממ"ד על חשבון שטחי הדירה הקיימת, להבדיל מתוספת לשטחים הקיימים,

1. ראו גם החלטת בית המשפט בעניין רע"א 3463/11 עזבון המנוח אהרוני שלמה ואח' נ' עופר מרכזים בע"מ ואח' (16.1.13), אתר מקרקעין: www.mekarkein.co.il (להלן: "אתר מקרקעין").

2. מכוח תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 שטח הממ"ד בהתאם לתקנות לפי חוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א-1950, הוגדר כשטח שירות. משכך, ניתנה האפשרות להרחיב כל דירה שנבנתה עד לשנת 1992, יהא שטחה אשר יהא, בדרך של תוספת ממ"ד.

מהווה גריעה תכנונית ביחס למצב הקיים. כך לדוגמה, במקרים רבים, דירת 50 מ"ר ללא ממ"ד נוחה יותר לתכנון פנימי ומעניקה לבעליה נוחות שימוש גבוהה יותר ושטח נטו גדול יותר מאשר דירת 53 מ"ר או 54 מ"ר הכוללת ממ"ד. מכאן, שגם מהבחינה הפרקטית יש בסיס לטענה כי לגבי התוספת הבסיסית של שטחי הממ"ד יש לנקוט בשיטה האחידה, ורק בתוספת שטח שמעבר לכך, ניתן לנקוט בגישה היחסית.

יתרון נוסף לגישה זו הינו בכך שהיא מספקת "פתרון אמצעי", בין השיטה האחידה לשיטה היחסית, ובכך היא נותנת ביטוי חלקי לכל אחת מהגישות הנ"ל וקל לגבשה כפתרון של פשרה מוסכמת על כלל בעלי הדירות. בהקשר זה, נזכיר שוב כי גיבוש ההסכמה האמורה הינו תנאי יסוד ליכולתם של הבעלים להוציא את הפרויקט מן הכוח אל הפועל.

ב. תוספת יחסית, כאשר בסיס החישוב הוא שטח הדירה הקיימת + 25 מ"ר

גישה משולבת נוספת גורסת כי יש לחלק את שטחי התמורה לבעלים (שמעבר להחזרת השטחים המקוריים של הדירות) על פי שטח הדירות בפועל בתוספת 25 מ"ר.

לצורך ההמחשה, נניח שמדובר בבניין שבו 5 דירות בנות 50 מ"ר כל אחת ו-5 דירות בנות 100 מ"ר כל אחת, ובסך הכל 750 מ"ר שטחי דירות. במסגרת הפרויקט מוסכם כי היזם יבנה לבעלים דירות חדשות בשטח כולל של 900 מ"ר, קרי, הבעלים יקבלו כולם יחד תוספת שטח של 150 מ"ר. על פי השיטה האחידה, לכל דירה ייוסף שטח של 15 מ"ר. על פי השיטה היחסית, לדירות הגדולות ייוסף שטח של 20 מ"ר ולדירות הקטנות שטח של 10 מ"ר בלבד, ואילו על פי השיטה המעורבת האמורה, לדירות הגדולות ייוסף שטח של 18.75 מ"ר ואילו לדירות הקטנות שטח של 11.75 מ"ר, וזאת בהתאם ליחס של שטחי הדירות הגדולות מזה והקטנות מזה, לאחר תוספת קבועה של 25 מ"ר לכל דירה. עניינו הרואות, כי גישה זו, מצמצמת במעט את הפער בתוספת השטח לכל דירה, בהשוואה לשיטה היחסית הטהורה.

ההיגיון שבבסיס גישה זו הינו, כי בבואנו לבחון את התרומה של כל דירה לעוגה הכוללת, יש להביא בחשבון, מעבר לשטחה הקיים, גם את הזכויות הנובעות ממנה, וכאמור, נוכח הוראות התמ"א, כל דירה בבניין הקיים זכאית לתוספת שטח של 25 מ"ר הכוללים ממ"ד, ובהתאמה לכך תורמת לפרויקט גם את זכותה להרחבה בשטח של 25 מ"ר. תיקון 3א לתמ"א, לפיו תחשיב הזכויות בבניין החדש מבוסס על מכפיל שטח הקומה הקיימת, לאחר הרחבה של 25 מ"ר לכל דירה, מחזק גישה זו, באשר כל אחת מהדירות, תורמת לא רק את זכותה להוספת 25 מ"ר לדירה גופה, אלא גם מייצרת זכויות נוספות מכוח התמ"א בהתאם למספר הקומות הנוספות שניתן לזכות בהן מכוח תיקון 3א לתמ"א.

גם גישה זו מניבה פתרון ביניים, בין הגישה האחידה לבין הגישה היחסית, אף שתוצאתה קרובה יותר לגישה היחסית.

4. בסיס הנתונים לחישוב - מהו "שטח" הדירה שיובא בחשבון

כעניין שבמעשה, במרביתם של המקרים, ההצעות וההסכמים לביצוע פרויקט של הריסה ובנייה, בכל אחת מהשיטות שתוארו לעיל, מבוססות על נתוני השטח של הדירות הקיימות לפי מדידה בפועל, כאשר בדרך כלל אף שטחן של מרפסות, בין פתוחות ובין כאלה שנסגרו שלא בהיתר, מובא בחשבון לעניין זה.

הסיבה המרכזית לגישה זו היא מעשית. לעסקה מכוח תמ"א 38 שונה באופייה מעסקת קומבינציה שגרתית. בבואך להציע לבעלי דירות בבית משותף להיכנס לפרויקט נדל"ני מורכב, הכרוך מטבע הדברים בסיכונים שחלק גדול מבעלי הדירות אינם מורגלים לקחתם וכן כרוך בנטלים פיזיים, מנטליים ואף כלכליים הקשורים במעבר מהדירה הקיימת והריסתה למגורים בשכירות ובמעבר נוסף לדירה החדשה, עליך להגיש להם הצעה מפתה, המיטיבה ומשפרת את אורח חייהם הנוכחי. בעל דירה, אשר שטח דירתו בפועל הינו 80 מ"ר, לאחר סגירת המרפסות הפתוחות, אינו מייחס משקל לשאלת החוקיות של סגירת המרפסת המשמשת אותו כשטח עיקרי מזה עשרות שנים, ובפרט שבמצב הקיים הסיכון כי הרשות תאכוף עליו את פתיחת המרפסות שואף לאפס. לפיכך בעלי דירה כאמור אינם נוטים לייחס ערך רב להכשרת האסור במסגרת הפרויקט.

זאת ועוד, תכנית המתאר הארצית 38, שביסודה האינטרס הלאומי של חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, כבר מזמן שינתה את פניה והיא נתפסת ומשמשת כתכנית להתחדשות עירונית. בין יתר האינטרסים העומדים בבסיס תכנית של התחדשות עירונית (מעבר לאינטרסים של חידוש פני העיר ותוספת יחידות דיור לסיפוק הביקושים) הינם שיפור תנאי החיים של התושבים בדירותיהם ושיפור הרווחה ואורח חיי התושבים בעיר. משכך, מצופה כי יישום התכנית אכן יביא לשיפור באורחות ובתנאי המגורים של כל תושב, ושיפור זה מטבע הדברים נמדד ביחס למצב הקיים בפועל.

ברם, גישה מעשית זו לא עולה בהכרח עם התפיסה המשפטית וניתוח הזכויות של כל אחד מבעלי הדירות בבניין.

מהבחינה המשפטית, יישום הגישה המעשית מעורר קשיים בשפע של מצבים: כך למשל, תישאל השאלה מה דינם של שטחי דירה שנבנו ללא היתר? האם נתעלם מהם כליל במסגרת חלוקת התמורה בין הבעלים לבין עצמם? האם נביא אותם בחשבון באופן חלקי? האם לעניין זה דין מרפסת שנסגרה ללא היתר כדין שטח אחר שנבנה ללא היתר? כיצד יובאו בחשבון שטחי הצמדה לדירה, כגון מרפסות וגגות? מה משקלו של החלק היחסי ברכוש המשותף בחלוקת התמורה?

בפסק הדין שניתן בעניין **בית מרכזים**³, נדונה השאלה, כיצד יש לחלק את התמורה שתתקבל מהליך פירוק שיתוף בין בעלי דירות בבית משותף שנשרף? באותו מקרה, קדם להליך הפירוק הליך של ביטול צו רישום הבית המשותף. בפסק הדין **אהרוני**⁴ שעסק באופן רישום הזכויות לאחר ביטול צו רישום הבית המשותף, קבע בית המשפט כי בהעדר הוראה אחרת בתקנון הבית המשותף שנשרף, אזי תוצאתו של ביטול הרישום היא הפיכת כל בעלי הדירות לבעלים במשותף, בחלקים בלתי מסוימים במקרקעין, בשיעור זהה לשיעור חלקם ברכוש המשותף עובר להריסת הבית. בצד זאת נקבע כי ביטול הרישום אינו מסכל את הוראותיו של התקנון המוסכם ודבר קיומו של התקנון יבוא לידי ביטוי במסגרת הליך פירוק השיתוף.

מקביעה זו הנוגעת לאופן רישום הזכויות לאחר ביטול צו רישום הבית המשותף, עולה לכאורה כי חלקיהם של בעלי הזכויות בבית המשותף יהיה כפי חלקם במקרקעין.

ברם, בפסק הדין שניתן בעניין **בית מרכזים** הנ"ל, קבע בית המשפט העליון כי חלוקת התמורה שתתקבל מהליך פירוק השיתוף תיעשה בהתאם למאפייני היחידות החורגים משטחן גרידא, דהיינו לפי מדד שווי היחידות, ולא על בסיס מדד שטח בלבד, כאשר מועד הערכת השווי השמאי לצורך חישוב חלוקת התמורה הינו ערב אירוע ההרס, ולא יום הפירוק. יצוין כי גם בפסק דין זה לא דובר במדד שווי מלא, והמאפיינים שנקבע כי יובאו בחשבון לצורך הערכת השווי, הינם המאפיינים שקיבלו ביטוי במסמכי הרישום, קרי בתקנון ובתשריט הבית המשותף בלבד. במילים אחרות, הובאו בחשבון מאפיינים כגון שטח (כאשר לעניין זה ייקבע שווי שמאי, שיכול ויבחין בין שווי למ"ר ביחידה ששטחה גדול לבין שווי למ"ר ביחידה ששטחה קטן), קומה, כיווני אוויר, הצמדות וכיו"ב. יצוין כי ההכרעה בדבר סוג המאפיינים שיובאו בחשבון לעניין הערכת השווי, לא הייתה צריכה לעניין בפסק הדין בעניין **בית מרכזים** הנ"ל, ומשכך, מדובר באמרת אגב, אך בית המשפט מצא לנכון להביע בה עמדה ולנקוט בגישה המרוסנת, אשר אינה מביאה בחשבון מאפיינים מיוחדים דוגמת "נוף לים".

אף שההלכה בעניין **בית מרכזים** הנ"ל עשויה להשליך על תפיסת חלוקת הזכויות בין בעלי הדין לבין עצמם במסגרת עסקה מכוח תמ"א 38, אין היא חלה במישרין וספק אם הגיונה הפנימי בהכרח חל גם על ענייננו. לעניין זה, נפנה תשומת הלב לכך, כי השיקול של מניעת קיפוח המיעוט על ידי רוב בעלי הדירות שסירבו לפעול לשיקומו והקמתו מחדש של הבניין שנהרס, בהתאם לסעיף 60 לחוק המקרקעין, והביאו למעשה להליך הפירוק בדרך של **מכירה**, לאחר ביטול צו רישום הבית המשותף, היה אחד השיקולים המרכזיים שעמדו

3. רע"א 6898/16 עזבון המנוח שלמה אהרוני ז"ל ואח' נ' עופר מרכזים בע"מ ואח' (28.12.17), אתר מקרקעין.
4. ראו הי"ש 1 לעיל.

בבסיס הפסיקה. לעניין זה התבסס בית המשפט גם על פסק הדין המנחה בעניין צודלר⁵ ואולם, גם במקרה שיקום הבית שנהרס ובנייתו מחדש, הדומה יותר באופיו לפרויקט של הריסה ובנייה מחדש מכוח תמ"א 38, נשאלת השאלה בדבר אופן חלוקת התמורות בין הבעלים והאם החלוקה תערך על בסיס מדד שווי. מפסק הדין ניתן להבין כי במקרה של שיקום הבניין, הציפיה היא לשמירה על המאפיינים הפיזיים, מבלי לבצע איזוני שווי. ואכן, בעסקאות מכוח תמ"א 38 או פינוי-בינוי, אין זה מקובל לבצע את חלוקת התמורות על בסיס הערכת שווי, ומטעם זה, במקרה השכיח החלוקה אינה נסמכת על חוות דעת שמאי. גם במקרים בהם נערכת חוות דעת שמאי, למשל, במסגרת עסקת פינוי-בינוי, היא משליכה ברגיל על סדר הבחירה של הדירות ולא על מאפיינים מהותיים אחרים הקשורים בתמורה, כגון שטח דירת התמורה.

ג. סיכום, מסקנות והמלצות

במאמר שלעיל הצבענו על חלק מהסוגיות והשאלות המתעוררות במסגרת חלוקת התמורה בין הבעלים לבין עצמם במסגרת עסקה של הריסת הבניין הקיים והקמתו מחדש, מכוח תמ"א 38 או פינוי-בינוי.

כפי שהראינו לעיל, קיימים מנגנונים מגוונים לחלוקת התמורות, אשר בצדו של כל אחד מהם הצדקות רעיוניות ושיקולים כבדי משקל.

מעבר לגיבוש הפתרון הישים והאפשרי בכל בניין או פרויקט, לדעתנו רצוי היה שהמחוקק יקבע כללים באשר לאופן חלוקת התמורה בין בעלי הדירות בבית משותף הפונה לביצוע פרויקט. דבר זה היה מקל על שלב קשה וקריטי בהתהוותו של פרויקט מעין זה, והוא שלב ניהול המו"מ הפנימי בין בעלי הדירות. מניסיוננו, לא אחת בעלי דירות (ואנשים בכלל) רגישים לתחושת הצדק החלוקתי הרבה יותר מאשר לתוצאות הסופיות. במקרים רבים, בכל אחת מדרכי החלוקה שהוצעו לעיל, כל אחד מבעלי הדירות יוצא נשכר מאוד מהפרויקט, ולכאורה, בעלי הדירות היו אמורים להיות גמישים יותר זה כלפי זה ובלבד שהפרויקט יצא לדרך. תחת זאת, לא אחת, אנחנו מוצאים את בעלי הדירות מתגוששים ונאבקים זה בזה לשם שיפור קל של עמדתם היחסית באופן שנראה לכאורה בלתי רציונלי, שכן התועלת שעשויה לצמוח להם מקבלת עמדתם, אינה מצדיקה ואינה שוות ערך לנוק שבעיכוב הפרויקט וסיכונו. ככל שהדין יספק פתרון אחיד וברור, מעבר לסוגיית הוודאות, יהיה בכך כדי לתרום לתחושת ההוגנות של כל המשתתפים, ולתחושה כי אין המדובר בתוצאה אקראית או כוחנית.

5. ראו רע"א 7112/93 צודלר נ' יוסף, פ"ד מח(5) 550 ואתר מקרקעין.

זכויות הקשישים בפרויקטים של התחדשות עירונית – "פינוי בנייני"

עו"ד אורית רימון

ממשרד דן בר-אל ושות'

וייצמן 42 כפר סבא, טל: 09-7419911

ORIT@BARREL-ADV.CO.IL

נושאי ההרצאה

- הזכויות המיוחדות של האוכלוסייה המבוגרת בפרויקטים של פינני בינוי בהתאם לחוק "פינני בינוי" והתקונים האחרונים.
- הבטי המס בעסקאות פינני בינוי וסקירת סעיפי המס בחוק מיסוי מקרקעין, המתווכחים להטבות לקשישים.
- חוזר מיסוי מקרקעין 2021 – 1 בנושא: הטבות מס לדייר קשיש במתחם פינני ובינוי.
- דוגמת נספח להסכמי פינני המתווכחים להטבות לקשישים
- טיוטת חוק ההסדרים 2023 בהתווכחים לנושא הקשישים בפרויקטים של התחדשות עירונית

זכויות האוכלוסייה המבוגרת בפרינקיטם של "פינוי בניני"

תיקון 6 לחוק שבוצע בשנת 2018, חייב את המחוקק להתייחס גם לאוכלוסיית הקשישים כאוכלוסייה מיוחדת לתת מענה ספציפי לאוכלוסייה זו על מנת להקטין את ההתנגדות בקרב אוכלוסייה זו, זאת בהתחשב בכך שחלק גדול מן המקרים משתייד ה"דייר הסרבן" לאוכלוסייה מוחלשת ודירת מגוריו היא הנכס המשמעותי היחיד שבבעלותו

102

תיקון 7 לחוק פינוי בניני, במסגרת חוק ההסדרים, תפחית את גיל הקשיש לענין הגדרת "קשיש" בחוק פינוי בניני- ל 70 במקום 75 ובכך הרחיבה את קבוצת האוכלוסייה המבוגרת הזכאית להטבות הנחתנות מכח חוק פינוי בניני ואפשרה גם לבעלי הדירות בני ה- 70 ומעלה להנות מהטבות אלה.

מהן ההטבות והזכויות המוענקות לאוכלוסייה המבוגרת במייזמי פיננסי-בינאי

הגדרת "קשיש" בחוק פיננסי בינאי – "בעל דירה בבית המשותף שבמועד שבו נחתמה עסקת פיננסי ובינאי ראשונה מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 70 שנים, ובמועד האמור הוא התגורר בדירה באותו בית משותף שנתיים לפחות";

הגדרת קשיש בחוק מיסוי מקרקעין: "קשיש" – כל אחד מאלה:

- (1) מי שבמועד שבו נחתם הסכם מכירה ראשון כאמור בסעיף 49כ על ידי אחד מבעלי הדירות בבית המשותף מלאו לו 70 שנים והתגורר ביחידת המגורים הנמכרת בתקופה של שנתיים רצופות לפחות בסמוך לפני אותו המועד וכן התגורר דרך קבע באותה יחידה במועד החתימה על ההסכם עמו;

- (2) בן זוגו של מי שמתקיים בו האמור בפסקה (1), למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד;

□ אנו בודקים את גיל הקשיש במועד ראשון בעלי הזירות אשר חתם על הסכם פינוי בינוי עם היזם ולא במועד חתימת הקשיש (בהתאם לעמדת רשויות המס, מדובר בחתימת ראשון החותמים גם אם טרם חתם היזם על ההסכם)

□ תנאי נוסף אשר צריך להתקיים על מנת להיכלל בהגדרת "קשיש", הינו שהקשיש התגורר שנתה לולא שמשקל לפחות בטרם המועד האמור, דהיינו, בטרם חתם ראשון החותמים על ההסכם

זכויות האוכלוסייה המבוגרת בפריקטיס של "פינוי בינוי"

◦ חוק פינוי בינוי הגדיר "קשיש" בהתייחס ל-2 קבוצות גיל:

- ◻ הגזרת קשיש מגיל 70
- ◻ הגזרת קשיש מגיל 75

ההטבות לקשישים בגילאי 70 ומעלה

לאוכלוסייה זו מחויב היזם להציע בנוסף להצעה הרגילה של פינוי בינוי את אחת מהאפשרויות הבאות:

- אפשרות אחת - מתן שתי דירות ששווין המצטבר דומה לשווי דירת תמורה;
- אפשרות שניה - מתן דירת תמורה ששטחה קטן משטח דירת התמורה שהקשיש היה אמור לקבל במסגרת עסקת הפינוי ובינוי, בתוספת תשלומי איזון, עד לשווי דירת תמורה (דירה קטנה + כסף)

ההטבות לקשישים בגילאי 70 ומעלה

אפשרות שלישית, **הכוללת 3 חלופות מחוץ לפרייקט** - לבחירת הקשיש להלן:
❖ **מעבר לבית הורים** + תשלומי איזון עד לשווי מהוון של זירת תמורה וזאת עד למועד פינוי הדירה הנוכחית.

❖ **רכישת זירה חלופית בעבור הקשיש בשווי המהוון של זירת התמורה**
וזאת עד למועד הפינוי מדירתו הנוכחית. הקשיש רשאי לדרוש כי הדירה שתרכש בעבורו תהיה בסמוך למיקומה של זירתו הנוכחית

❖ **קבלת סכום כסף בשווי מהוון של זירת תמורה**, לשם רכישת זירה חלופית על ידי הקשיש בסכום האמור, לא יאוחר ממועד הפינוי של הדירה הנוכחית.

ההטבות לקשישים בגילאי 75 ומעלה

- בגילאי 75 ומעלה מחויב היזם להציע לקשיש בנוסף להצעה הרגילה של פינוי בינוי את אחת משלושת החלופות מחוץ לפרויקט הבאות לפי בחירת הקשיש
 - מעבר לבית הורגים + תשלומי איזון עד לשווי מהזון של דירת תמורה וזאת עד למועד פינוי הדירה הנוכחית.
 - רכישת דירה חלופית בעבור הקשיש ששוויה בשווי המהוון של דירת התמורה וזאת עד למועד הפינוי מדירתו הנוכחית. הקשיש רשאי לדרוש כי הדירה שתירכש בעבורו תהיה בסמוך למיקומה של דירתו הנוכחית
 - קבלת סכום נסף בשווי מהוון של דירת תמורה, לשם רכישת דירה חלופית על ידי הקשיש בסכום האמור, לא יאוחר ממועד הפינוי של הדירה הנוכחית.

שימו לב

- לגבי קשישים בני 70 במועד חתימת עסקת הפינוי בניוי הראשונה הכח לבחור אילו מבין שלושת האפשרויות שהוצגו מעלה להציע לקשיש הינה **אצל היזם ולא אצל הקשיש**
- לגבי קשישים בני 75 במועד חתימת עסקת הפינוי בניוי הראשונה, הכח לבחור אילו מבין שלושת האפשרויות שהוצגו מעלה לממש במקום ההצעה הרגילה, הינה **אצל הקשיש ולא אצל היזם**

המשמעות מבחינת הקשישים הינה שאם הקשיש יסרב לעסקה מבלי שהיזם הציע לו את אחת החלופות כפי שפורטו לעיל, סירובו ייחשב כסירוב סביר ולא ניתן יהיה לחייבו להסכים לביצוע הפרויקט ולהוציא את הפרויקט לפועל.

שימו לב

□ היזם צריך לקחת את זה בחשבון כבר בתחילת הדרך, מדובר בתשלומים כספיים כבר במועד הפינני.

□ במי"מ של ההסכם המשפטי, מוצע לקבוע מראש מהם החלופות שיוצעו דיירים הקשישים (בני 70 ובני 75) בשיתוף הדיירים ולא להשאיר זאת לסוף לשק"ד היזם בלבד, זה יקטין את ההתנגדות וייצור וודאות

תחולת החוק לענין הקשישים

הטבות המוענקות לקשישים על פי החוק, יחולו על פרויקטים שנתממו 3 חודשים לאחר פרסום תיקון 6 לחוק - דהיינו החל מאוקטובר 2018, או לגבי פרויקטים אשר באוקטובר 2018 חתמו לא יותר מ- 15% מבעלי הדירות בפרויקט.

הצרת שוליים בנוסח החוק:

תחולה על פרויקטים קיימים - הוראות סעיפים 2(ב) ו-7(7) לחוק העיקרי וסעיף 5(ב1) לחוק חיזוק בתים משותפים, כנוסחם בחוק זה, יחולו על בעל דירה בבית המשותף שביום התחילה טרם חתם על עסקת פינוי וכינוי או על עסקה לפי תכנית החיזוק, לפי העניין, אם באותו מועד חתמו לא יותר מ-15% מבעלי הדירות בבית המשותף על עסקה כאמור.

ככל מקום, במקום "עסקת פינוי וכינוי ראשונה" יקראו "עסקת פינוי וכינוי ראשונה לאחר יום תחילתו של חוק פינוי וכינוי (פיצויים) (תיקון מס' 6)", התשע"ח-2018 ובמקום "עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק" יקראו "עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק שנחתמה לאחר יום תחילתו של חוק פינוי וכינוי (פיצויים) (תיקון מס' 6)", התשע"ח-2018.

הבטי המס בעסקאות פיננז וסקירת סעיפי המס בחוק מיסוי מקרקעין

תיקון משלים, חוק מיסוי מקרקעין (תיקון 94) המעניק תמריצי מס לקשישים במסגרת פרויקטים של פיננז ביננז

תיקון 94 לחוק מיסוי מקרקעין, מהווה תיקון משלים לחוק פיננז ביננז בנושא ההטבות לקשישים ומעניק הטבות מס ביישום החלופות לקשישים, בהתאם לתנאי החוק כפי שיפורט להלן:

הגדרת "קשיש" בחוק מיסוי מקרקעין" תיקון 94

קשיש" לעניין פרק המישי 4 הינו כל אחד מאלה :

(1) מי שבמועד שבו נחתם הסכם מכירה ראשון כאמור בסעיף 49 על ידי אחד מבעלי הדירות בבית המשותף מלאו לו 70 שנים והתגורר ביחידת המגורים הנמכרת בתקופה של שנתיים רצופות לפחות בסמוך ל פני אותו המועד וכן התגורר דרך קבע באותה יחידה במועד החתימה על ההסכם עמו ;

(2) בן זוגו של מי שמתקיים בו האמור בפסקה(1) למעט בן זוג הגר דרך קבע
בנפרד

תנאי הגיל – מלאו לו 70 שנים במועד שבו נחתם הסכם מכירה ראשון, כאמור בסעיף 49כ לחוק מייסוי מקרקעין, על ידי אחד מבעלי הזירות בבית המשותף (הכוונה לחתימת הזייר אף ללא חתימת היזם על ההסכם).

תנאי מגורים – התגורר שנתיים רצופות סמוך למועד בו נחתם ההסכם הראשון והתגורר דרך קבע באותה יחידה במועד החתימה על ההסכם עמו ;
ההקלות יחולו גם על בן הזוג, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד

הפטור בעסקאות "פינוי בינוי לפי פרק המישי 4

עסקת פינוי בינוי מושגת על מעין "עסקת חלפין" -הדייר מוכר ליזם את יחידתו שבמתחם וזכויות הבנייה הצמודות לה ובתמורה מקבל מהיזם נכס חלופי בנוי אחר

סעיף 1549ב(א) לחוק מיסוי מקרקעין קובע מתן פטור ממס שבח ורכישה ובלבד שהזירה החליפית שמקבל הדייר עומדת בתקרות הפטור :

(1) **150% משווי יחידת המגורים הנמכרת, בניכוי שוויין של זכויות לבנייה** נוספת ביחידת המגורים הנמכרת, כמשמעותן בסעיף 49(א)(ב)(ג) לחוק ;

(2) **שווי דירת מגורים, כהגדרתה בסעיף 9(ג), באותו מתחם, ששטחה 120 מ"ר**

(3) **שווי דירת מגורים כהגדרתה בסעיף 9(ג) באותו מתחם, ששטחה 150% משטחה של יחידת המגורים הנמכרת, ולא יותר מ- 200 מ"ר.**

נוסח סעיף 9כ4ב(א) פרק המישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין

פטור ממסים

9כ4ב. (א) (1) המוכר לזיס את הזכויות שיש לו ביחידת מגורים במתחם (בפרק זה - יחידת המגורים הנמכרת), ולענין פינוי לשם בינוי – המוכר לזיס את כל הזכויות שיש לו ביחידת המגורים הנמכרת שתמורתה ניתנה רק זכות ביחידת מגורים חלופית אחת ותמורה כספית אחרת, זכאי בשל המכירה לפטור ממס לפי חוק זה, ובלבד ששווי הזכות ביחידת המגורים החלופית והתמורה הכספית הנוספת לא עלו על תקורת השווי; לענין זה, "תקורת השווי" – אחד מאלה, לפי הגבוה:

- (1) 150% משווי יחידת המגורים הנמכרת, בניכוי שוויין של זכויות לבנייה נוספת ביחידת המגורים הנמכרת, כמשמעותו בסעיף 49א(ב)(1);
- (2) שווי זירית מגורים, כהגדרתה בסעיף 9(ג), באותו מתחם, ששטחה 120 מ"ר;
- (3) שווי זירית מגורים, כהגדרתה בסעיף 9(ג), באותו מתחם, ששטחה 150% משטחה של יחידת המגורים הנמכרת, ולא יותר מ-200 מ"ר;
- והכל בתוספת תשלום בעבור זמי שכירות לתקופת בניית יחידת המגורים החלופית, ולכיסוי הוצאות כרוכות כפי שקבע המנהל.

מהן הטבות המס לאהר תיקון 94 ?

תיקון 94 הורחיב את הפטור היקוף סעיפים 2549(א2), 2549 ו- 2549, העוסקים בפטור ממס במכירת יחידת מגורים חלופית על ידי קשיש בין אם לזים ובין אם לכל אדם. כמו כן, הוסף סעיף 2549(ג7), העוסק בדרך חישוב השבח במכירת הזכות החלופית הנמכרת, כאשר התמורה הינה זכות ביחידת מגורים חלופית ותמורה כספית נוספת

אפשרות אחת ס'2549(א2) לחוק - **קבלת שתי זירות חלופיות בפריקט במקום הזירה הישנה** - על שתי הזירות כאמור יחולו ההטבות והפטורים הקיימים לזירה חלופית והכל בשים לב לתקרת הפטור, אשר תחול על שתי הזירות יחד ובמצטבר. אם השווי עולה על תקרת הפטור, הקשיש יחוייב במס על ההפרש.

נוסח סעיפי החוק בחוק מיסוי מקרקעין

סעיף 49 כב (א2) – "קשיש המוכר ליזם את כל הזכויות שיש לו ביחידת המגורים הנמכרת במתחם, שתמורתה ניתנו לו שתי יחידות מגורים חלופיות, זכאי בשל המכירה לפטור ממש לפי הוראות סעיף קטן (א), בתנאים הקבועים בו, ויחולו על שתי היחידות החלופיות ההוראות החלות על יחידת מגורים חלופית.

אפשרות שנייה - מכירת זירת התמורה ע"י הקשיש לצד ג' נטרים נסתיימה בנייתה בפטור ממס וזאת בכפוף לעמידה במס' התנאים שלהלן, האמורים בס' 1949כב(ב) לחוק :

❖ המכירה התבצעה רק לאחר שהוגשה ונקלטה הבקשה להיתר הבניה (לא ניתן לבצע את המכירה סמוך לסיום הבניה, המטרה לתת לקשיש מגורים במהלך הבניה.

❖ הקשיש רכש בכספי התמורה זירה אחרת או זכות למגורים בבית אבות תוך 6 חודשים מפינוי זירתו הישנה או תוך 12 חודשים ממכירת זירת התמורה, לפי המאוחר

❖ שווי הזירה שרכש לא יפחת מ- 75% משווי זירת התמורה, לא ניתן לבצע את המכירה לקרוב.

על הזירה החדשה שירכוש הזייר הקשיש מכספי המכירה, יחולו ההוראות החלות על זירה חלופית, לרבות הפטור ממס רכישה ושווי הרכישה.

סעיף 49 כב1 לחוק מיסוי מקרקעין

סעיף 49 כב1 (א) – “ 49 כב49. (א) בסעיף זה, “היתר בנייה” ו”תכנית לפינוי ובינוי” – כהגדרתם בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס”ו-2006.

(ב) קשיש המוכר את כל הזכויות שיש לו ביחידת מגורים חלופית שקיבל בעסקה כאמור בסעיף 49 כב1(א), זכאי בשל המכירה לפטור ממס, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(1) לפני המכירה, נקלטה במוסד התכנון המוסמך לפי חוק התכנון והבנייה בקשה להיתר בנייה מכוח תכנית לפינוי ובינוי, לגבי הבית המשותף שבו נמצאת היחידה הנמכרת;

(2) הקשיש רכש, בתקופה שתחילתה ביום שהוגשה בקשה להיתר בנייה כאמור בפסקה (1) וסיומה שישה חודשים לאחר מועד הפינוי של יחידת המגורים הנמכרת או שנה מיום המכירה של יחידת המגורים החלופית, לפי המאוחר, זכות שהיא אחת מאלה (בסעיף זה – יחידת המגורים הנרכשת):

(א) זכות במקרקעין שהם זירת מגורים כהגדרתה בסעיף 9(ג), לחילוף זירת המגורים החלופית;

(ב) זכות למגורים בבית אבות כהגדרתה בסעיף 49ג(ד), למגוריו או למגורי בן זוגו;

(3) שווי יחידת המגורים הנרכשת לא פחת מ-75% משווי המכירה של יחידת המגורים החלופית;

(4) המכירה אינה לקרוב כהגדרתו בסעיף 49 כב1(ב).

אפשרות שלישית היינה מכירת זירת התמורה ע"י הקשיש לזים בפטור ממס, בכפוף לעמידה במסי התנאים שלהלן, האמורים בס' 22ב49 לחוק :

מכירת הדירה תהייה בסמוך לחתימה על ההסכם פינני בינוי, רצוי בהסכם הקשיש רכש בכספי התמורה זירה אחרת או זכות למגורים בבית אבות תוד 6 חודשים מפינוי זירתו הישנה או תוד 12 חודשים ממכירת זירת התמורה, לפי המאוחר שווי הזירה שרכש לא יפחת מ- 75% משווי זירת התמורה ולא ניתן לבצע את המכירה לקרוב.

גם כאן, על הזירה החדשה שרכוש הדייר הקשיש יחולו ההוראות החלות על זירה חלופית, לרבות הפטור ממס רכישה ושווי הרכישה.

סעיף 49 כב2 לחוק מיסוי מקרקעין

סעיף 49 כב2

(א) – “מכירה לזם של זכות ביחידת מגורים חלופית שקיבל קשיש, בעסקה כאמור בסעיף 49כב(א), תהיה פטורה ממיס וממיס רכישה, ובלבד שהקשיש מכר את הזכות ביחידת המגורים החלופית לזם בטמון לרכישת אותה יחידת מגורים מהזם ושהתקיימו התנאים הקבועים בסעיף 49כב1(ב)(2), עד (4), בשניוניים המחוייבים.

(ב) על מכירה כאמור בסעיף קטן (א) יחולו ההוראות החלות על מכירה כאמור בסעיף 49כב1(ג) או (ד), בשניוניים המחוייבים.

(ג) הוראות סעיפים קטנים (א) ו-1(ב) יחולו גם לגבי מוכר שאינו קשיש אך הוא או בנו זוגו נזקק לשירותי סיעוד כמשמעותם בסעיף 49ג(ב), ובלבד שבכספי התמורה, כולם או חלקם, הוא רכש זכות למגורים בביית אבות כאמור בפסקה (ב)(2) של סעיף 49כב1(ב), לו או לבן זוגו, והתקיימו שאר התנאים שבפסקאות (2) עד (4) של אותה סעיף, בשניוניים המחוייבים.

תיקון משלים בחוק המע"מ

תיקון משלים נוסף שבוצע בעקבות תיקון 6 לחוק פינוי בניוי הינו תיקון 58 לחוק המע"מ, על פי התיקון ברלשית הדירה החלפית ע"י היזם, יהיה פטור היזם ממס רכישת בנוסף יקבל היזם הטבה במע"מ (מע"מ אפס) עד לגובה שווי דירת התמורה, דהיינו במכירת הדירה לצד ג' לא יחוב היזם במע"מ על דירת התמורה עד לשווי התמורה ששילם לקשיש

תיקון חשוב זה יאפשר לזמנים לרכוש את דירת הקשיש תמורת שווייה המלא, ללא קיזוז המע"מ ויאפשר את עסקת הרכישה מול הקשיש

החל ממהתי ועל איילו עסקאות יחולו הטבות המס?

תיקון 94 לחוק מיסוי מקרקעין יחול על עסקאות פינוי ובינוי שנערכו החל מ- אוקטובר 2018.

הטבות המס החלות על מכירת הדירה החלופית (דירת התמורה) לזים או לצד ג', יחולו **ובלבד שגם עסקת ההתקשרות הבסיסית מול הזים נעשתה החל מאוקטובר 2018 ואילך** הטבות המס בתיקון 94 יחולו רק על זירות מגורים ולא על יחידה אחת כהגדרתה בחוק

תחולת תיקון 94 (תחולה והוראות מעבר)

העלת שוליים בנוסח החוק:

ס"ח תשע"ח מס' 2749 מיום 29.7.2018 עמ' 954 (ה"ח הממשלה תשע"ז מס' 1023 עמ' 568) – תיקון מס' 94 בסעיף 10 לחוק פינוי ובינוי (פיצויים) (תיקון מס' 6), תשע"ח-2018: ר' סעיף 17 לענין תחילה, תחולה והוראות מעבר.

17. (א) תחילתו של חוק זה שלושה חודשים מיום פרסומו (אוקטובר 2018) (להלן – יום התחילה).

(ב) הוראות סעיפים 94יט, 94כב, 94כג, 94כד, 94כה ו-94כו לחוק מיסוי מקרקעין, כנוסחם בחוק זה, יחולו על מכירת זכות במקרקעין, שהעסקה לגביה נעשתה מיום התחילה ואילך, ולגבי מכירת זכות ביחידת מגורים חלופית לפי הוראות סעיפים 94כז-94כח האמורים – ובלבד שגם העסקה שבה קיבל המוכר את הזכות ביחידת המגורים החלופית כאמור בסעיף 94כב, נעשתה מיום התחילה ואילך.

18. (ג) הוראות סעיף 94ב(ב) לחוק מס ערך מוסף, כנוסחו בחוק זה, יחולו על מכירת יחידת מגורים חלופית בידי קשיש לזיס, ובלבד שהקשיש קיבל את הזכויות ביחידת המגורים האמורה בעסקה כאמור בסעיף 94כב(א) לחוק מיסוי מקרקעין שנחתמה מיום התחילה ואילך.

חוזר מיסוי מקרקעין 2021 – 1 בנושא: הטבות מס לדייר קשיש במתחם פינני ובינוי

רשות המיסים פרסמה חוזר מיסוי בנושא ההטבות לקשישים בפרוייקטים של פינני בינוי, המפרט כיצד ליישם את ההטבות בחוק בינוי יחד עם הפטורים בחוק מיסוי מקרקעין.



חוזר מס 1 בנושא הטבות מס לדייר הקשיש
pdf

זוגמת נספח בנושא זכויות הקשישים בהסכמי "פינוי בינוי

חשוב להתייחס לנושא הקשישים בפרוייקטים של פינוי בינוי, ניתן לצרף להסכם נספח בנושא, או לחלופין להכניס זאת כסעיף בהסכם.



[דוגמת נספח בנושא הקשישים בהסכמי פינוי בינוי.pdf](#)

היזושים לעתיד: טייטות חוק ההסדרים 2023 בנושא: הטבות מס לדייר קשיש בפרייקטיים של התחזשות עירונית תמ"א 38

בטייטות חוק ההסדרים לשנת 2023, קיימת מגמה לאפשר את ההטבות לקשישים גם בפרייקטיים של התחזשות עירונית תמ"א 38 הריסה ולא רק בפרייקטיים של פינוי בינוי

אם אכן הטייטה תעבור כפי שהיא מנוסחת כיום, קשיש אשר היה בן 80 במועד ראשון החותמים יהיה זכאי לחלופות נוספות מעבר לחלופה הרגילה של דירה חדשה תמורת הדירה הישנה בתמ"א 38 הריסה

החלופות הינן בדומה לחלופות הקיימות בחוק פינוי בינוי עם מספר התאמות ושינויים בהתאם לטייטות חוק ההסדרים

טיוטת חוק ההסדרים 2023 בנושא: הטבות מס לדייר קשיש בפרוייקטים של התחזשות עירונית תמ"א 38

מצ"ב העמודים הרלבנטיים בטיטת חוק ההסדרים 2023 (ראו
החל מסעיף 8ג(2) ואילך



pdf..טיוטת חוק ההסדרים 2023 (עמ 103-101)

עו"ד אורית רימון
ממשרד זן בר-אל ושות'
וייצמן 42 כפר סבא
טל: 09-7419911
orit@barel-adv.co.il

תודה על
ההקשבה

קידום הליכי התחדשות עירונית

מחליטים

בהמשך למאמצי הממשלה בשנים האחרונות לקידום תחום ההתחדשות העירונית ובמטרה להגדיל את היצע יחידות הדיור ברחבי הארץ, בהמשך לתיקון מס' 139 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן – **חוק התכנון והבניה**), וכן בהמשך לקידומן של תכניות מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, המייצרות את התשתית התכנונית הנדרשת לקידום הליכי התחדשות עירונית מבוססי תכנון ברחבי ישראל, על מנת לייעל את השימוש בקרקע המיועדת למבני ציבור ועל מנת לקדם תכנון והקמה של מוסדות חינוך לצורך מתן מענה לצרכים המתעוררים מגידול האוכלוסייה הנגזרים מהיקפי הבניה העתידית ומפרויקטים נרחבים להתחדשות עירונית:

העמקת ההתחדשות העירונית באזורי הביקוש

1. לתקן את סעיף 14 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 (להלן – **חוק הרשות להתחדשות עירונית**), כך שסמכות מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית להכריז על שטח כעל מתחם לפינוי לשם בינוי או לעיבוי בנייה לפי סעיף 14(א)(1) לחוק תחול גם אם יש בשטח פחות מ-24 יחידות, ובתנאי שבשטח כאמור יש לפחות 8 יחידות שהן יחידות צמודות קרקע, ומוצעת לגביו תכנית הכוללת לפחות מכפלת מספר היחידות בחמש, או 70 יחידות לפי הגבוה מבניהם. על מתחם שהוכרז כאמור, שיש בו פחות מ-24 יחידות, לא יחולו הוראות חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006.
2. להנחות את מנהל התכנון לקדם תכנית מתאר מחוזית במחוזות הרלוונטיים לעניין זה, שתתייחס לאזורים עירוניים בהם קיים ריכוז של יחידות צמודות קרקע, אשר תגדיל את זכויות הבנייה הקיימות ואת כמות יחידות הדיור לדונם בהתחדשות עירונית, כך שמספר יחידות הדיור המוצע בתכנית יהיה לכל הפחות מכפלה של מספר היחידות הקיימות ב-5. תכנית כאמור תכלול התייחסות מיוחדת לאזורים בהם קיימת סבירות להוספת שטחי מסחר ותעסוקה וכן יסמנו במסגרתה השכונות השונות בהן קיים פוטנציאל להוספת יחידות דיור, וייצרו מנגנון תמריצי בו בעלי הקרקע מתחריים על כמות זכויות בנייה מוגבלת, במטרה לעודד את קידום התכניות המפורטות.
3. לתקן את סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, כך שלא תינתן זכות להגשת תביעת פיצויים בגין פגיעה עקיפה מאישורה של התכנית חדשה, אם עברו עשר שנים מיום תחילתה של תכנית קודמת החלה על המקרקעין או על מקרקעין גובלים. אין בהוראות התיקון האמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 200 בחוק התכנון והבניה.
4. להנחות את מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לקדם תכניות התחדשות עירונית שבמסגרתן יכללו שטחים הכוללים יחידות צמודות קרקע.
5. להקים צוות בין-משרדי לצורך גיבוש פתרונות נוספים לקידום ההתחדשות העירונית ביחס לשטחים הכוללים יחידות צמודות קרקע, בהתאם למפורט להלן:
 - א. הצוות יהיה בראשות ראש הרשות להתחדשות עירונית, ובהשתתפות הממונה על התקציבים באוצר, היועצת המשפטית לממשלה, וראש מנהל התכנון, או מי מטעמם.
 - ב. הצוות יבחן דרכים ופתרונות, ובכלל זה תיקוני חקיקה נדרשים, לצורך קידום נרחב של פרויקטי התחדשות עירונית בשטחים שכוללים יחידות צמודות קרקע כאמור.
 - ג. הצוות יתייחס, בין היתר, לסוגיית ההתנגדויות הקיימות לקידום פרויקטים כאמור, חסמים תכנוניים וחסמים כלכליים.
 - ד. הצוות יגיש את המלצותיו לקבינט הדיור הממשלתי ולשר הבינוי והשיכון ולשר האוצר בתוך 120 ימים מיום קבלת החלטה זו.

תוספת אלפי יחידות דיור בהליך מהיר

6. על מנת להגדיל את היצע יחידות הדיור באמצעות תוספת יחידות דיור צמודות קרקע ותוספת שטחי בניה, לתקן את סעיף 151 לחוק התכנון והבניה, בהתבסס על הוראות חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 117 – הוראת שעה), התשע"ז-2017, בשינויים ובעקרונות הבאים:
 - א. ועדה מקומית תהא רשאית לאשר הקלה מתכנית בדרך של תוספת דירות למגורים ביחידות דיור צמודות קרקע, באופן של פיצול דירה קיימת. לצורך כך רשאית הוועדה המקומית במסגרת הליך ההקלה לאשר תוספת לשטח הכולל המותר לבניה בדירה הקיימת, בשיעור של עד 45 מ"ר לכל דירה שמבוקש שתתווסף באמצעות פיצול.
 - ב. ששטח כל דירה שתיווסף יהיה לפחות 45 מ"ר.

- ג. על אף האמור בסעיף קטן (א), לא ניתן יהיה לאשר תוספת לשטח הדירה הקיימת אם היתה הדירה ברשות מקומית המנויה בתוספת לצו רכבת תחתית (מטרון), התשפ"ג-2022, וכן ביישוב שהוא קיבוץ, מושב שיתופי, מושב עובדים או כפר שיתופי, למעט בהרחבה של אחד מיישובים אלו.
- ד. על השבחה במקרקעין בשל הקלה מתוקף סעיף זה יחול היטל השבחה מלא.
- ה. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן (ג), ניתן לאשר הקלה כאמור גם ביישוב שנקבעה לגביו מגבלה על היקף יחידות הדיור בתכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור (תמ"א 35), בכלל המחוזות, באופן שבו דירות שיתוספו לפי הקלה זו, לא יחשבו כחריגה מהמגבלה האמורה ובלבד שסך הדירות כאמור לא יעלה על 15% מהיקף יחידות הדיור שנקבעה במגבלה.
- ו. בעל המקרקעין יהיה רשאי להעביר בעלות בדירת מגורים שביטול תוספת יחידת דיור שאושר מכוח סעיף זה, והחזרת המצב לקדמותו, יצריך היתר.
- ז. התכנית כאמור בסעיף קטן (א) נכנסה לתוקף לפני יום 1 בינואר 2020.
- ח. תיקון זה יחול כהוראת שעה לתקופה של חמש שנים מיום תחילתו של החוק.
7. להנחות את המפקד הצבאי להטמיע, בשינויים המחוייבים ובהתאמה להוראות הדין ותחיקת הביטחון, את יישום החלטה זו, ככל שנדרש, באזור יהודה ושומרון.
- הרחבת ההטבות להתחדשות בניינית מבוססת תכנון**
8. לתקן את חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן – **חוק חיזוק בתים משותפים**), בהתאם לעקרונות אלה:
- א. להפחית את הרוב הדרוש מבין בעלי הדירות בבית משותף לצורך הגשת תביעה למפקח על רישום המקרקעין (להלן – **המפקח**), על מנת לאשר ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה הריסת בניין קיים והקמתו מחדש בהתאם לתנאים שנקבעו לכך בסעיף 5א לחוק חיזוק בתים משותפים, כך שניתן יהיה להגיש תביעה כאמור על ידי בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה למפקח היו בבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם (בסעיף זה – **הרוב הדרוש לאישור ביצוע העבודה**).
- ב. המפקח יהיה רשאי לקבוע כי בחישוב הרוב הדרוש לאישור ביצוע העבודה, לא יובאו בחשבון זכויותיו או חלק מזכויותיו של בעל דירה שמתנגד לביצוע העבודה (בסעיף זה – **בעל דירה מתנגד**), אם מצא שהתנגדותו נובעת מבנייה או משימוש שלא כדין ברכוש המשותף או בשטח הגובל לבניין, בין היתר בהתחשב בהיקף הבנייה או השימוש כאמור וכפרק הזמן שעבר מאז החלו, או שהתנגדותו נובעת מפיצול הדירה שבבעלותו לדירה אחת נוספת לפחות שלא כדין, ובלבד שהוגשה בקשה לכך למפקח, בהליך תביעה לפי סעיף 5א לחוק חיזוק בתים משותפים, או בהליך נפרד, וצורפו לתביעה שני אלה:
- ג. ראייה לבנייה או לשימוש שלא כדין ברכוש המשותף או בשטח הגובל לבניין או לפיצול דירות שלא כדין;
- 1) ראייה לכך שיותר ממחצית מכלל בעלי הדירות בבית המשותף שבו נמצאת דירתו של בעל הדירה המתנגד, שיש בבעלותם יותר ממחצית מהרכוש המשותף בבית המשותף, מסכימים לביצוע העבודה; בפסקה זו, "כלל בעלי הדירות בבית המשותף" – לרבות בעלי הדירות המתנגדים.
- 2) המפקח לא יאשר ביצוע עבודה בהתאם לסמכותו לפי סעיף 5א לחוק חיזוק בתים משותפים, אם בעל הדירה המתנגד הוא קשיש המתגורר בדירה בבית המשותף ולא הוצעה לו, לפחות אחת מהחלופות המנויות בסעיף 2(ב)(6) לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006 (להלן – **חוק פינוי ובינוי**), לפי בחירת היזם, נוסף על האפשרות לקבל דירת תמורה;
- לעניין זה – "**קשיש**" – בעל דירה בבית המשותף שבמועד שבו נחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק, מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 80 שנים.
9. להחיל את הטבות המס הניתנות כיום לעסקה לפי תכנית חיזוק גם על תכנית החלה על מבנה טעון חיזוק, ואת אלו הניתנות לפרוייקטי פינוי ובינוי על פרוייקטי התחדשות בניינית ולהסדיר את נושא המיסוי בהעברת התקשרויות עם בעלי דירות בין יזמים, בהתאם לאמור להלן:
- א. לקבוע שפרק חמישי 5 בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג - 1963 (להלן – **חוק מיסוי מקרקעין**) פטור במכירת זכות במקרקעין שתמורתה מושפעת מזכויות בניה לפי תמ"א 38, יחול, בשינויים המחוייבים, גם על מתן שירותי בנייה לפי תכנית החלה על מבנה הטעון חיזוק, כהגדרתו בסעיף 70א לחוק התכנון והבנייה, וזאת באותם תנאים כפי שניתן הפטור היום

- במסגרת עסקאות תמ"א 38 (לרבות התנאי הקבוע בתמ"א 38 לפיו ניתן לקבל דירת תמורה בפטור ממס עד תוספת של 25 מטר).
- ב. לקבוע כי בעסקאות של התחדשות בניינית, הפטור ממסים הקבוע בסעיף 149לג לחוק, אשר חל על יחידת המגורים הנמכרת ליזם בעסקת התחדשות בניינית, יורחב כך שיחול על כלל יחידות דיור של מוכר דירה בבניין, בכפוף להתקיימות שאר התנאים שקבועים בחוק ביחס לכל אחת מיחידות הדיור. לעניין יחידות המגורים המשמשות את הדיור הציבורי ונמכרות בעסקת התחדשות בניינית ליזם על ידי המדינה או על ידי חברה המנהלת דירות שבבעלות המדינה עבור המדינה ולמטרותיה, יחולו הפטורים על כל אחת מיחידות הדיור האמורות, בכפוף להתקיימות שאר התנאים שקבועים בחוק לגביהן.
- בהמשך לכך, לקבוע שבעסקאות התחדשות בניינית התנאי לכך שהפטור לא יחול במכירת הדירה על ידי הקרוב הוא שהמעביר לא היה יכול לקבל את הפטור אילו הוא היה מוכר את הדירה, והעברת הדירה נעשתה בתקופה המתחילה 12 חודשים לפני המועד שבו נחתם ההסכם הראשון לביצוע ההתחדשות הבניינית על ידי אחד מבעלי הדירות במקבץ, וסופה ביום המכירה של העסקאות באותו בניין. ושיראו לעניין נכסים אלה את המוכר ואת הקרוב כמוכר אחד.
- ג. לקבוע לגבי עסקאות פינוי בינוי בדרך של הריסה ובנייה, כי -
- 1) תמורה כספית נוספת ששולמה על ידי היזם לדייר במסגרת העסקה, תהיה פטורה ממס רק במקרים שבעל הדירה היה זכאי לפטור ממס במכירתה לפי סעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין אילו היה מוכר אותה לצד שלישי, ושלא יחולו לגבי מכירה כאמור הוראות 149 (כך שהתמורה הכספית הנוספת תהיה פטורה ממס לחלוטין).
 - 2) ככל שדייר קיבל תמורה כספית נוספת שהייתה פטורה ממס כאמור, יחולו, לגבי אותה תמורה כספית הוראות 49כג(7), כך שהמס בשל אותה תמורת כספית ישולם במועד מכירת דירת התמורה.
- ד. להחיל את הטבות המס המפורטות להלן, הניתנות כיום לקשישים במסגרת פרויקטי פינוי בינוי, גם על עסקאות התחדשות בניינית:
- 1) קשיש המוכר ליזם את כל הזכויות שיש לו ביחידת המגורים, שתמורתה ניתנו לו שתי יחידות מגורים חלופיות, יהיה זכאי בשל המכירה לפטור ממס לפי הוראות הפרק בשל שתי הדירות, בדומה לאמור בסעיף 49כב(א1).
 - 2) לאפשר מכירת דירת התמורה (יתרת זכויותיו במקרקעין) שמקבל הקשיש מהיזם לכל אדם בפטור ממס, תוך קביעת תנאים הדומים במהותם לתנאים הקבועים בסעיף 49כב1 לחוק מיסוי מקרקעין.
 - 3) לאפשר לקשיש לקבל תמורה נוספת במזומן תוך קבלת פטור ממס בתנאים הדומים במהותם לתנאים הקבועים בסעיף ג, ואם עומד בתנאים הקבועים שם.
 - 4) להחיל על מכירת יחידת מגורים מקשיש ליזם את הוראת סעיף 31א(ב1).
- ה. לתקן את הפטורים המיוחדים לקשיש במסגרת עסקאות התחדשות עירונית (לרבות הפטורים שיינתנו במסגרת עסקת התחדשות בניינית כאמור בסעיף קטן (ז), כך:
- 1) הגדרת קשיש תורחב כך שתכלול גם חולה הנוטה למות.
 - 2) לקבוע שדייר קשיש יוכל למכור את דירת התמורה ולקבל את הפטור הקבוע בסעיף 49כב1 במכירה לכל אדם, רק אם מוכר את הדירה עד שישה חודשים לאחר מועד הפינוי של הפרויקט, ולקבוע שדייר כאמור יוכל למכור את דירת התמורה ולקבל את הפטור הקבוע בסעיף 49כב2 במכירה ליזם רק אם מוכר את הדירה עד הוצאת היתר הבנייה.
- ו. לקבוע כי ככל שיזם ימכור את התקשרויותיו עם בעלי דירות במסגרת עסקת התחדשות עירונית, ליזם אחר, בטרם הגיע "יום המכירה", יחשב הדבר כמכירת זכות במקרקעין, ו"שווי המכירה" לצורך קביעת המס בקשר עם עסקה זו יהיה כשווי התמורה החוזית. בהגיע "יום המכירה" ישלם היזם אשר מחזיק בזכויות באותו מועד את מס הרכישה על שווי העסקה המלא (שווי זכויות הבנייה בתוספת התמורה הישירה ששולמה ליזם ב' בהתאם לעיקרון צירוף כלל התמורות).
- ז. בסעיף זה -
- "התחדשות בניינית" - בניה והריסה או חיזוק של בניין מכות תמ"א 38 או מכוח תכנית החלה על מבנה הטעון חיזוק, כהגדרתו בסעיף 70 לחוק התכנון והבנייה.
- "התחדשות עירונית" - התחדשות בניינית או פינוי בינוי.

דוגמת נספח בנושא זכויות הקשישים בהסכמי "פינוי בינוי"

ההטבות לאוכלוסייה המבוגרת בהתאם להוראות חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי) תשס"ו 2006

1. ידוע לצדדים כי בהתאם להוראות חוק פינוי בינוי(עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, (סעיף 2(ב)-(6)-(7), על החברה להציע לאוכלוסיית הקשישים, על מנת למנוע סירוב סביר של קשיש, חלופות נוספות מעבר לחלופה המוצעת בהסכם
2. הגדרת הקשיש בהתאם לחוק הינה – "בעל דירה בבית המשותף שבמועד שבו נחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 70 שנים, ובמועד האמור הוא התגורר בדירה באותו בית משותף שנתיים לפחות". דהיינו גיל הקשיש נקבע במועד ראשון החותמים על ההסכם.
3. החברה מתחייבת להעמיד לדיירים העומדים בזכאות עפ"י הוראות חוק פינוי ובינוי, חלופות נוספות בהתאם להוראות לשון החוק האמור, כפי שיפורט בסעיף 5 להלן, בחרו מי מיחיד דיירים באחת החלופות המוצעות בחוק, חלף דירת הבעלים החדשה, יחולו הוראות הסכם פינוי בינוי בשינויים המחייבים
4. כמו כן, החברה תתאים, על חשבונה, את דירות הבעלים החדשות לצרכי דיירים נכים או בעלי מוגבלויות לפי הוראות סעיף 2(ב)5 לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 והתקנים המחייבים בקשר לדירות נכה
5. **להלן יפורטו החלופות השונות בחוק "פינוי בינוי" בהתייחס ל-2 קבוצות גיל:**
 - א. **לקשישים בני 70 במועד ראשון החותמים**, אשר מתגוררים בדירה במשך שנתיים לפחות במועד האמור, יציע היזם בנוסף לחלופה הקיימת בהסכם לפחות אחת מהחלופות כמפורט להלן **בהתאם לשיקול דעת היזם:**
 - **אפשרות אחת** - מתן שתי דירות ששווין המצטבר דומה לשווי דירת תמורה;
 - **אפשרות שניה** - מתן דירת תמורה ששטחה קטן משטח דירת התמורה שהקשיש היה אמור לקבל במסגרת עסקת הפינוי ובינוי, בתוספת תשלומי איזון, עד לשווי דירת תמורה (דירה קטנה + כסף)
 - **אפשרות שלישית**, הכוללת 3 חלופות מחוץ לפרוייקט להלן:
 - ❖ מעבר לבית הורים + תשלומי איזון עד לשווי מהוון של דירת תמורה וזאת עד למועד פינוי הדירה הנוכחית.
 - ❖ רכישת דירה חלופית בעבור הקשיש ששוויה בשווי המהוון של דירת התמורה וזאת עד למועד הפינוי מדירתו הנוכחית.
 - ❖ קבלת סכום כסף בשווי מהוון של דירת תמורה, לשם רכישת דירה חלופית על ידי הקשיש בסכום האמור, לא יאוחר ממועד הפינוי של הדירה הנוכחית.
 - ב. **לקשישים בני 75 במועד ראשון החותמים**, אשר מתגוררים בדירה במשך שנתיים לפחות במועד האמור, יציע היזם בנוסף לחלופות האמורות לעיל, את שלושת החלופות הבאות **בהתאם לשיקול דעת הקשיש ולבחירת הקשיש:**
 - ❖ מעבר לבית הורים + תשלומי איזון עד לשווי מהוון של דירת תמורה וזאת עד למועד פינוי הדירה הנוכחית.
 - ❖ רכישת דירה חלופית בעבור הקשיש ששוויה בשווי המהוון של דירת התמורה וזאת עד למועד הפינוי מדירתו הנוכחית.
 - ❖ קבלת סכום כסף בשווי מהוון של דירת תמורה, לשם רכישת דירה חלופית על ידי הקשיש בסכום האמור, לא יאוחר ממועד הפינוי של הדירה הנוכחית.
6. כל יתר הוראות ההסכם שלא שונו ו/או עודכנו בנספח זה יותרו ללא שינוי ויחייבו את הצדדים לכל דבר וענין.



כ"ז שבט תשפ"א

09 פברואר 2021

חוזר מיסוי מקרקעין 2021 - 1

בנושא: הטבות מס לדיר קשיש במתחם פינוי ובינוי

1. כללי

חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו - 2006¹ (להלן: "חוק פינוי ובינוי") נועד להקל על ביצוע עסקאות פינוי ובינוי וזאת במטרה לעודד התחדשות עירונית שיש בה כדי להביא לניצול יעיל יותר של משאבי הקרקע וכן לתרום בהיבטים חברתיים ולהביא לפיתוח וחידוש תשתיות ציבוריות ושטחים פתוחים².

חוק פינוי ובינוי מטרתו, בין היתר, להתמודד עם תופעת אי-התממשותן של עסקאות פינוי ובינוי וזאת בשל התנגדות בלתי סבירה של אחד או יותר מבעלי הדירות וחרף העובדה ששיעור משמעותי מבין בעלי הדירות במתחם מעוניינים בעסקה.

מתוך ההכרה בצרכים האובייקטיביים של אוכלוסיית הקשישים ובקשיים הייחודיים האופייניים לה בכל הכרוך בהתקשרות בעסקה מסוג פינוי ובינוי, תוקן חוק פינוי ובינוי ביום 29.7.2018 ובמסגרתו הוטלה על היזם החובה להציע חלופות תמורה לקשיש, ורק אם סירב הקשיש לחלופות אלו, ניתן יהיה לראות בסירובו לעסקת פינוי ובינוי כ'סירוב בלתי סביר' כמשמעותו בחוק פינוי ובינוי וזאת ככל והתקיימו מספר תנאים מצטברים.

במסגרת התיקון כאמור נקבעו תיקונים עקיפים לחוקים נוספים - חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין" ו/או "החוק") (במסגרת תיקון 94,

¹ חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו - 2006, ס"ח תשס"ו מס' 2046. לאחר כניסתו לתוקף של תיקון מס' 6 לחוק זה שונה שם החוק ל"חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו - 2006"
² מתוך דברי ההסבר להצעת חוק פינוי ובינוי (פיצויים)(תיקון מס' 4)(פינוי בשל סירוב בלתי-סביר), התשע"ו-2016, פורסם ברשומות הצעות חוק הממשלה, 1023, מיום י"ג באדר א' התשע"ו.



להלן: "תיקון 94 לחוק", חוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 (להלן: "חוק מע"מ") וחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016³.

תחולת התיקון לחוק פינוי ובינוי נקבעה לשלושה חודשים מיום פרסומו ברשומות⁴, תוך שלגבי התיקונים העקיפים לחוק מיסוי מקרקעין ולחוק מע"מ נקבעו הוראות תחולה מיוחדות. ההוראות לעניין חוק מיסוי מקרקעין יפורטו בסעיף 8 לחוזר זה, להלן.

מטרת חוזר זה להבהיר את הוראות התיקון העקיף לחוק מיסוי מקרקעין במסגרת תיקון 94 לחוק.

2. הפטור ממס בעסקאות פינוי ובינוי בהתאם לפרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין

מנגנון ההתקשרות הבסיסי של דיירים - בעלי הזכויות במקרקעין במתחם פינוי ובינוי - ויזם בעסקאות פינוי ובינוי מושתת על מעין 'עסקת חליפין', דהיינו, הדייר מוכר ליזם את יחידתו שבמתחם וזכויות הבנייה הצמודות לה ובתמורה מקבל מהיזם נכס חלופי בנוי אחר.

פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין קובע, בין היתר, פטור ממס שבח במכירת זכות במקרקעין המצויה במתחם מאת הדיירים ליזם וזאת ככל והדיירים יקבלו דירת מגורים חלופית (להלן: "הדירה החלופית"), דירה חלופית ותמורה כספית נוספת או יחידה אחרת בהתאם לסעיף 49 לחוק, אשר עומדת באחת מתקרות הפטור שיפורטו להלן (תקרא להלן: "תקרת הפטור"), לפי הגבוהה:

(1) 150% משווי יחידת המגורים הנמכרת, בניכוי שוויין של זכויות לבנייה נוספת ביחידת המגורים הנמכרת, כמשמעותן בסעיף 49א(ב)(1) לחוק;

(2) שווי דירת מגורים, כהגדרתה בסעיף 9(ג), באותו מתחם, ששטחה 120 מ"ר;

³ חוק פינוי ובינוי (פיצויים)(תיקון מס' 6), התשע"ח-2018 התקבל בכנסת ביום ז' באב התשע"ח (19 ביולי 2018).

⁴ סעיף 17(א) לחוק פינוי ובינוי.



(3) שווי דירת מגורים כהגדרתה בסעיף 9(ג) לחוק, באותו מתחם, ששטחה 150% משטחה של יחידת המגורים הנמכרת, ולא יותר מ- 200 מ"ר⁵;

חריגה מתקרות הפטור האמורות תקים חבות במס שבח בגין כל התמורה מעל התקרה כאמור.

3. תיקון 94 לחוק - כללי

במסגרת תיקון 67 לחוק מיסוי מקרקעין⁶ הורחב הפטור הקיים בחוק כך שיחול גם במקרה שבו המוכר רוכש בכספי התמורה ששולמו חלף מתן דירת מגורים חלופית זכות למגורים בבית אבות, בתוך שנה לפני או אחרי המכירה, ובלבד שמלאו למוכר או לבן זוגו 60 שנים או שאחד מהם זקוק לשירותי סיעוד. הוראות התיקון נקבעו בסעיף 49כב(א) לחוק.

תיקון 94 לחוק הרחיב הפטור הניתן לדייר הקשיש, וזאת על דרך ביטול סעיף 49כב(א) לחוק (שהוסף כאמור במסגרת בתיקון 67) והוספת הגדרת "קשיש" בפרק חמישי 4 לחוק, כמו גם חיקוק **סעיפים 49כב(א), 49כב1 ו- 49כב2**, העוסקים בפטור ממס במכירת יחידת מגורים חלופית על ידי קשיש בין אם ליזם ובין אם לכל אדם. כמו כן, הוסף **סעיף 49כג(7)**, העוסק בדרך חישוב השבח במכירת הזכות החלופית הנמכרת, כאשר התמורה הינה זכות ביחידת מגורים חלופית ותמורה כספית נוספת.

אף הגדרת "קשיש" בפרק חמישי 4 לחוק נוסחה באופן רחב יותר מההגדרה בחוק פינוי ובינוי, וכוללת גם את בן זוגו של הקשיש, זאת על מנת להחיל הוראות פטור ממס מרחיבות גם במקרים בהם לא הוטלה חובה **חוקית** על היזם לעשות כן.

"קשיש" לעניין פרק חמישי 4 הינו כל אחד מאלה :

(1) מי שבמועד שבו נחתם הסכם מכירה **ראשון** כאמור בסעיף 49כ על ידי אחד מבעלי הדירות בבית המשותף מלאו לו 70 שנים והתגורר ביחידת המגורים הנמכרת בתקופה של שנתיים

⁵ סעיף 49כב(א) לחוק מיסוי מקרקעין
⁶ תיקון 67 לחוק מיסוי מקרקעין, ס"ח תשע"א מס' 2269. בתיקון נקבע כי הוראות אלו יחולו על מוכר שמכר את זכויותיו בהתאם לסעיף 49כב(א) לחוק.



רצופות לפחות בסמוך לפני אותו המועד וכן התגורר דרך קבע באותה יחידה במועד החתימה על ההסכם עמו;

(2) בן זוגו של מי שמתקיים בו האמור בפסקה (1), למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד;

מהגדרת "קשיש" עולה, כי על דייר המבקש ההקלות שנקבעו בחוק, לעמוד בתנאים **המצטברים** הבאים:

תנאי הגיל - מי שבמועד שבו נחתם הסכם מכירה ראשון, כאמור בסעיף 49כא לחוק מיסוי מקרקעין, על ידי אחד מבעלי הדירות בבית המשותף, מלאו לו 70 שנים.

"הסכם מכירה ראשון" הוא המועד הראשון בו נכרת הסכם מחייב בין הדייר הראשון בפרויקט לבין היזם, על פי דיני החוזים (כללי) - "הצעה" ו-"קיבול". יודגש כי במקרים בהם היזם מעביר לדייר הסכם לחתימתו, אולם היזם משהה את חתימתו, הרי שמועד כריתת ההסכם הינו מועד חתימת הדייר, לרבות לעניין מועד ההודעה לפי הוראות סעיפים 49כא ו- 49לב2 לחוק מיסוי מקרקעין, ובלבד שקיימת גמירות דעת ומסויימות כבר במועד שבו נכרת ההסכם בין הדייר הראשון לבין היזם.

תנאי המגורים - הקשיש התגורר ביחידת המגורים הנמכרת במשך תקופה של שנתיים רצופות לפחות, בסמוך למועד שבו נחתם הסכם מכירה ראשון כאמור וכן התגורר ביחידת המגורים במועד החתימה על ההסכם עמו.

ההקלות כאמור יחולו גם על **בן זוגו** של הקשיש, שמתקיימים בו התנאים לעיל (למעט לגבי בן זוג הגר דרך קבע בנפרד).

4. **הטבת המס לקשיש - הרחבת הפטור הקבוע בפרק חמישי 4 לחוק**

תיקון 94 לחוק קובע הסדר פטור מורחב וחלופי להסדר הפטור הקבוע בסעיף 49כב(א) לחוק, ולפיו, בנוסף לאפשרות העומדת בפני כל דייר במתחם לקבל דירת מגורים חלופית (או דירת מגורים חלופית ותמורה כספית נוספת עד לתקרת הפטור) יוכל הדייר הקשיש לקבל, חלף דירתו במתחם, שתי דירות מגורים חלופיות (עד לתקרת הפטור). בנוסף, יוכל הדייר הקשיש



למכור את הדירה החלופית שקיבל מהיזם, חזרה ליזם בסמוך לרכישתה מהיזם או לצד ג' (כל אדם), לפי בחירתו, ולקבל פטור ממס - מלא או חלקי, כפי שיפורט להלן.

4.1. סעיף 49כב(א2) לחוק - קבלת שתי דירות חלופיות בפרויקט

אחד התנאים לקבלת הפטור ממס במסגרת עסקאות פינוי ובינוי הוא שבתמורה לדירה בפרויקט ניתנת לדייר במתחם דירה חלופית אחת בלבד .

תיקון 94 לחוק הרחיב את הפטור האמור וקבע כי לגבי דייר קשיש, יוכל הדייר הקשיש לקבל חלף דירתו במתחם, שתי דירות מגורים במסגרת הפרויקט, שתחשבנה כ'דירה חלופית', באופן בו על שתי הדירות כאמור יחולו ההטבות והפטורים הקיימים לדירה חלופית והכל בשים לב לתקרת הפטור, אשר תחול על שתי הדירות יחד ובמצטבר.

בנוסף, יחול פטור ממס רכישה ברכישת שתי הדירות שתתקבלנה. בעת מכירתן, יהא יום הרכישה ושווי הרכישה - יום ושווי הרכישה של הדירה הישנה במתחם, כאשר שווי הרכישה יותר באופן יחסי בין שתי הדירות שיקבל הדייר הקשיש.

4.2. פטור ממס במכירת יחידת מגורים חלופית על ידי דייר קשיש לצד ג' (כל אדם)

דייר קשיש המוכר את הדירה החלופית שקיבל מהיזם בעסקת פינוי ובינוי ובנייתה טרם נסתיימה לצד ג' (כל אדם), יהיה זכאי בשל המכירה לפטור ממס שבח בתנאים הקבועים בסעיף 49כב(ב) לחוק כדלקמן:

1. לפני המכירה, נקלטה בקשה להיתר בנייה לגבי הבניין שבו נמצאת היחידה הנמכרת לפי סעיף 145 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. למעשה, ממועד זה יוכל הקשיש לקבל את הטבת המס הקבועה בסעיף.
2. הדייר הקשיש רכש בכספי התמורה שקיבל מצד ג' דירת מגורים אחרת כהגדרתה בסעיף 9(ג) לחוק או זכות למגורים בבית אבות כהגדרתה בסעיף 49ג(ד) לחוק למגוריו או למגורי בן זוגו, שתהווה דירה חלופית לדירה הישנה במתחם (להלן: "דירת המגורים החדשה") בתקופה שתחילתה ביום שהוגשה בקשה להיתר בניה כאמור לעיל, ועד 6 חודשים ממועד



הפינוי של הדירה הישנה במתחם או שנה מיום המכירה של הדירה החלופית - לפי המאחר.

3. שווי המכירה של דירת המגורים החדשה לא יפחת מ-75% משווי המכירה של הדירה החלופית.

4. כדי למנוע תכנוני מס בלתי נאותים נקבע כי לא ניתן למכור את הדירה במתחם ל"קרוב" כהגדרתו בסעיף 49כב(ב) לחוק.

דירת המגורים החדשה תיחשב למעשה לצרכי חישוב המס כ'דירת המגורים החלופית' ויחולו עליה בהתאם להוראות סעיף 49כב1(ג) לחוק כל ההוראות החלות על דירה חלופית.

רכישת דירת המגורים החדשה על ידי הדייר הקשיש כאמור תהיה פטורה ממס רכישה, וזאת עד לשווי הדירה החלופית; במקרה בו שוויה של דירת המגורים החדשה יעלה על שוויה של הדירה החלופית על פי הוראות הפרק, יראו את הקשיש כמי שרכש שתי זכויות במקרקעין: זכות אחת, בשווי הדירה החלופית בהתאם לתקרת הפטור - הפטורה ממס רכישה וכן זכות נוספת שתחשב כרכישה חדשה של זכות במקרקעין על ידי הקשיש, בגינה יחויב במס רכישה בהתאם להוראות החוק. לעניין זה יחולו הוראות תקנה 2(2)(ב) לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה-1974.

במקרה בו שוויה של דירת המגורים החדשה יהא נמוך משווי הדירה החלופית על פי הוראות הפרק, יראו את הדייר הקשיש כמי שקיבל בתמורה לדירה הישנה, דירה חלופית ותמורה כספית נוספת ולעניין זה יחולו הוראות סעיף 49כב(א) לחוק.

יובהר, כי צד ג' הרוכש את הדירה החלופית מהקשיש חייב במס רכישה בהתאם לשיעורים הקבועים בסעיף 9 לחוק, וצד ג' ממנו הקשיש רכש את דירת המגורים החדשה ישלם את מס השבח בהתאם להוראות החוק.

עוד יובהר כי הפטור לדייר הקשיש בשל מכירת דירת המגורים לצד ג' לפי סעיף זה יינתן ככל והמכירה נעשתה טרם נסתיימה הבניה והכל מתוך תכלית התיקון שנועדה לאפשר לקשיש דירה זמינה למגורים בתקופת הבניה. יודגש, כי הפטור כאמור לא יינתן אם המכירה נעשתה בסמוך לסיום הבניה.



4.3. פטור ממס במכירת יחידת מגורים חלופית על ידי דייר קשיש ליזם

סעיף 49כב2 לחוק מאפשר לדייר הקשיש למכור את הדירה החלופית שהינו זכאי לה מכח עסקת פינוי ובינוי **בחזרה ליזם** בפטור ממס שבח וזאת בלבד שהדייר הקשיש רכש בכספי התמורה **דירת מגורים חדשה** או שרכש בכספי התמורה **זכות למגורים בבית אבות**.

בסעיף 49כב2 לחוק נקבעו התנאים לקבלת הפטור מהמס והינם:

1. על הדייר הקשיש למכור את הדירה החלופית בחזרה ליזם בסמוך לרכישתה, או אפילו במסגרת אותו הסכם עם היזם (בסמיכות זמנים).

2. התקיימו התנאים המפורטים בסעיף 49כב1(ב)(2), (3) ו- 49כב1(ב)(4) לחוק:

- הדייר הקשיש רכש בכספי התמורה דירת מגורים חדשה או זכות למגורים בבית אבות כהגדרתה בסעיף 49ג(ד) לחוק למגוריו או למגורי בן זוגו, וזאת עד 6 חודשים ממועד הפינוי **או** שנה מיום המכירה של הדירה החלופית (בחזרה ליזם) - **לפי המאוחר**;
- שווי המכירה של דירת המגורים החדשה לא פחת מ- 75% משווי המכירה של הדירה החלופית;
- לא ניתן למכור את הדירה החלופית ליזם שהוא "קרוב" לדייר הקשיש, כהגדרתו בסעיף 49כב(ב) לחוק מיסוי מקרקעין.

ברכישת הדירה החלופית בחזרה מהדייר הקשיש, יהיה היזם פטור ממס רכישה בהתאם להוראות סעיף 49כב2(א) לחוק. בנוסף, היזם יקבל את הטבת המס במע"מ עם ההתקשרות בעסקת הפינוי ובינוי וכאשר הדייר הקשיש ימכור את הדירה בחזרה ליזם בפטור ממיסים, הדבר יאפשר לקשיש לקבל כסף מזומן ללא חבות נוספת במס, כששני הצדדים לעסקה כבר נהנו מההטבה במס שמקנה הפרק .

על הדירה החדשה שירכוש הדייר הקשיש יחולו ההוראות החלות על דירה חלופית, לרבות הפטור ממס רכישה ושווי הרכישה כפי שפורט לעיל.

במקרה בו לדוגמה, במסגרת ההסכם בין הדייר הקשיש לבין יזם, הסכימו הצדדים שלאחר שהדייר הקשיש ימכור את הדירה "הגדולה" חזרה ליזם, הוא ירכוש מהיזם דירה קטנה בתוך הפרויקט שעלותה נמוכה יותר, על הרכישה של הדירה הקטנה לא תהיה הטבת מס נוספת, והיזם יהיה חייב במע"מ מלא (בדיוק כפי שהיה משלם אם היה מוכר אותה לצד שלישי), אלא



שעל הדייר הקשיש יחולו ההטבות לעניין מס רכישה מכיוון שלפי הוראות הסעיף, יראו את הדירה שהוא רכש בכספי התמורה כדירה חלופית.

למעשה, המחוקק אפשר מבנה התקשרות ייחודי לפיו במצב כזה לדייר הקשיש יוותר סכום כסף וכן דירת מגורים, שיחולו עליה כל ההוראות החלות על דירה חלופית, לרבות לעניין תקרת הפטור וזאת על מנת לשמר את הטבות המע"מ ליזם במסגרת העסקה עם הדיירים הקשישים מחד, ומאידך, מתן האפשרות לדיירים הקשישים לעבור לדירה חלופית הזמינה למגורים וזאת מבלי להמתין לסיום בניית הפרויקט החדש.

בנוסף, **לעניין הסדר זה בלבד**, נקבע כי ההסדר כאמור יחול אף לגבי מוכר שאינו קשיש אך הוא או בן זוגו נזקק לשירותי סיעוד⁷, ובלבד שבכספי התמורה, כולם או חלקם, הוא רכש זכות למגורים בבית אבות לו או לבן זוגו והתקיימו שאר התנאים שבסעיף 49כב(ב) לחוק כמפורט לעיל.

5. **הטבת המס ליזם - היבטי המע"מ בעסקת פינוי ובינוי כשצד להסכם הינו הדייר הקשיש⁸**

ערב התיקון, כל תמורה שקיבל דייר המתגורר בפרויקט פינוי ובינוי, שאינה בשירותי בניה מאת היזם, גרעה מהטבת המע"מ של הפרויקט וגררה חיוב מע"מ בשיעור מלא.

מנגנון ההתקשרות שעוגן בתיקון 94 לחוק ושפורט לעיל מבטיח שכבר בשלב א', שהוא שלב ההתקשרות הבסיסי בכל עסקת פינוי ובינוי, יחול סעיף 31 לחוק מע"מ כך ששיעור המע"מ שיחול על מתן שירותי הבנייה לדיירים הקשישים יהיה מע"מ בשיעור אפס, זאת מבלי שחלופת התמורה שבחרו תשפיע על החיוב במע"מ בגין שירותי הבנייה במתחם.

אם הדייר הקשיש אינו מעוניין בדירה החלופית, אלא מעוניין בחלופת תמורה אחרת, ידרשו השלבים הבאים שפורטו לעיל - מכירת הדירה החלופית ליזם ורכישת חלופת תמורה אחרת.

⁷ הסדר זה נקבע בסעיף 49כב(ג) לחוק מיסוי מקרקעין, במסגרת הסעיף קיימת הפניה להגדרת 'שירותי סיעודי כמשמעותם בסעיף 49ג(ב) לחוק, אשר הוסף במסגרת הוראת שעה (פרק חמישי 3: חילוף זכויות במקרקעין – הוראת שעה), ובוטל עם פקיעת הוראת השעה (עסקאות לאחר יום 31.12.2010). לצרכי חוזר זה, ועד לתיקון הסעיף על ידי המחוקק, תשמשנה הגדרות 'שירותי סיעודי' בהתאם להגדרתם בסעיף 49ג(ב) לחוק כאמור טרם ביטולו.

⁸ מטרת החוזר להבהיר את היבטי מיסוי מקרקעין בעקבות תיקון 94 לחוק, והאמור בו לעניין מע"מ הינו באופן כללי בלבד. בכל הקשור להיבטי מע"מ יחולו החוזרים והעמדות המקצועיות של רשויות מע"מ.



בשלב ההתקשרות השני דלעיל, לאחר שהדירה החלופית נמכרה ליזם בחזרה, יחולו הוראות סעיף 5(ב) לחוק מע"מ בעת מכירת הדירה החלופית על ידי היזם בשוק החופשי, כך שהחוב במע"מ יחול בשיעור מלא רק על ההפרש שבין המחיר בו נמכרה הדירה לצד שלישי על ידי היזם למחיר הקניה מהדייר הקשיש.

6. שמירת עיקרון רציפות המס בעסקאות פינוי ובינוי

הפטור ממס הקבוע בפרק חמישי 4 לחוק מהווה דחייה של המס אשר אמור היה לחול על העסקה וזאת עד למועד המימוש.

משמעותה של דחיית המס לעניין חלופות התמורה הינה כדלקמן:

א. בעת רכישת דירת מגורים חדשה על ידי הדייר הקשיש, השווה לשוויה של דירת המגורים החלופית שקיבל מהיזם או נמוכה הימנה, יחולו הוראות סעיף 49כב1(ג) לחוק ולפיו יראו בדירה החדשה דירת מגורים חלופית כהגדרתה בפרק, ויחולו עליה כל ההוראות החלות על דירה חלופית.

דהיינו, לעניין חישוב מס השבח, יהיו יום הרכישה ושווי הרכישה של דירת המגורים החדשה, יום ושווי רכישתה של הדירה הישנה במתחם והכל כפי שקבוע בהוראות סעיף 49כג לחוק. יובהר כי במכירת הדירה החלופית לא יינתנו בניכוי שווי שירותי הבנייה שזכו לפטור ממס שבח לפי הוראות הפרק, פטור שבמהותו הוא דחיית מס.

בנוסף, יראו בהפרש שבין הדירה החלופית ליחידת המגורים החדשה כ"תמורה כספית נוספת" ויחולו עליה עקרונות רציפות המס החלים על תמורה כספית נוספת בהתאם לסעיף 49כג(7) לחוק וכמפורט להלן.

ב. בעת רכישת דירת מגורים חדשה על ידי הדייר הקשיש, **העולה** על שוויה של דירת המגורים החלופית יחולו הוראות סעיף 49כב1(ד) לחוק ולפיו, יראו את הדייר הקשיש כמי שבמועד רכישת הדירה החדשה רכש שתי זכויות במקרקעין: זכות בדירת המגורים החדשה וזכות נוספת שהיא דירת מגורים לעניין החוק.

לעניין הזכות בדירת המגורים החדשה, שווי המכירה יהא שווי המכירה של הדירה החלופית, אשר בחישוב השבח בעת מכירתה יהא יום ושווי הרכישה יום ושווי הרכישה של הדירה הישנה



במתחם בהתאם להוראות סעיף 49כג לחוק. בגין חלק זה לא יינתנו בניכוי שווי שירותי הבניה שזכו לפטור ממס שבח לפי הוראות הפרק,

באשר לזכות הנוספת, שהיא דירת מגורים לעניין החוק, ושוויה הוא ההפרש בין שווי דירת המגורים החדשה ושווי המכירה של הדירה החלופית, יום הרכישה יקבע בהתאם להוראות החוק ובהתאם לשווי הזכות הנוספת.

ג. ככל והדייר הקשיש בחר לקבל מהיזם שתי דירות מגורים חדשות כתחליף ליחידה הנמכרת במתחם, חישוב מס השבח במכירת הדירות יעשה בהתאם לקבוע בסעיף 49כב(א2) לחוק הקובע כי לעניין חישוב מס השבח יראו בשתי דירות התמורה כיחידת מגורים חלופית ויחולו עליהן כל הוראות רציפות המס על פי הפרק. במכירת אותן שתי דירות חלופיות, יום ושווי הרכישה לגבי כל אחת מהדירות יהא בהתאם ליום ושווי הרכישה של הדירה הישנה במתחם כאשר לכל דירה חלופית כאמור, יקבע שווי רכישה יחסי, בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין.

ד. כאשר התמורה בעסקת הפינוי ובינוי כללה בנוסף לדירה החלופית תמורה כספית נוספת, מבהיר סעיף 49כג(7) לחוק כי לצרכי מס שבח במכירת הזכות החלופית לצד ג', יתווסף לשווי המכירה של הדירה הנמכרת סכום התמורה הכספית שמתחת לתקרת הפטור כשהוא מתואם.

הווה אומר, התמורה הכספית הנוספת, שלא שולם עליה מס במועד עסקת הפינוי ובינוי, תתמסה במועד המימוש של הזכות החלופית על ידי הוספתה לשווי המכירה כשהיא מתואמת. יובהר כי גם אם הדירה החלופית תימכר בפטור לפי הוראות פרק חמישי 1 לחוק יש לבצע את ההוספה כאמור וככל ונוכח ההוספה תהא חריגה מתקרת הפטור הקבועה בסעיף 49א(א1) לחוק, יש למסות את ההפרש מעל תקרת הפטור בהתאם להוראות החוק.

יודגש כי הוראה זו תחול במכירת הדירה החלופית לצד שלישי - בין אם נמכרה על ידי הדייר עצמו ובין אם נמכרה על ידי חליפיו של הדייר כתוצאה מירושה או מתנה וכן תחול על התמורה הכספית הנוספת ששולמה במסגרת עסקת פינוי ובינוי לכל דייר, ולא רק לדייר קשיש.

7. הוראות תחולה

סעיף 49כז לחוק קובע כי הטבות המס שנוספו במסגרת תיקון 94 לחוק בסעיפים 49כב(א2), 49כב1 ו-49כב2 לחוק יחולו רק על זכות נמכרת שהיא יחידת מגורים כהגדרתה בסעיף 49א(א1)



לחוק. הוראות אלו לא יחולו על מכירה של זכות במקרקעין שהיא 'יחידה אחרת', כהגדרתה שם.

8. תחילה

תיקון 94 לחוק יחול על עסקאות פינוי ובינוי שנערכו שלושה חודשים מיום פרסום החוק ולאחריו, דהיינו, מיום 29 באוקטובר 2018.

הוראות תיקון 94 החלות על מכירה של דירה חלופית ליזם או לצד שלישי (סעיף 49כב1 וסעיף 49כב2 לחוק) יחולו על עסקאות שנעשו לאחר מועד התחילה ובלבד שגם עסקת ההתקשרות הבסיסית מול היזם נעשתה מיום התחילה ואילך.

9. הוראות לפעולה⁹

לאור הטמעת הוראות תיקון 94 לחוק נערכו טפסים חדשים הנוגעים לכל אחד ממסלולי הפטור הקבועים בפרק חמישי 4 לחוק, ונוסחיהם יבואו לידי ביטוי בדיווח המקוון במערכת שבח נט. להלן יפורטו הקודים הנוגעים לפטורים השונים המבוקשים במסגרת פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין:

1.1 קוד 143- מכירת יחידת מגורים בפינוי בינוי (בהתאם לס' 49כב(א) לחוק)

1.2 קוד 142- מכירת יחידה אחרת בפינוי בינוי (בהתאם לס' 49כז לחוק)

1.3 קוד 139- מכירת יחידת מגורים חלופית ע"י קשיש ליזם (בהתאם לס' 49כב2 לחוק)

1.4 קוד 140- מכירת יחידת מגורים חלופית ע"י הקשיש לכל אדם (בהתאם לס' 49כב1 לחוק)

1.5 קוד 141- מכירת יחידת מגורים ע"י קשיש תמורת שתי יחידות מגורים חלופיות (בהתאם לס' 49כב(א) לחוק)

בטופסי ההצהרה יהא על מגישי הדיווח להצהיר ולפרט הפרטים הנוגעים לחישוב המס המזכה בתקרת הפטור הקבועה בסעיף 49כב(א)(1) תוך ציון החלופה שנבחרה על ידי הדייר הקשיש מבין החלופות המפורטות לעיל, לרבות החלופה לקבלת שתי יחידות מגורים חלופיות בהתאם

⁹ הטפסים החדשים בהכנה, וישולבו במערכת הממוחשבת בתקופה הקרובה.



לסעיף 49כב(א2) לחוק ושומה עצמית הנוגעת לחישוב המס במקרה של חריגה מתקרת הפטור.
בחירת הדייר הקשיש באחת החלופות הקבועות בסעיפים 49כב1 או 49כב2 לחוק לרבות עמידתו בתנאים הקבועים בהם, תביא להוצאת שומות בחיוב תוך הקפאת החיוב עד להוכחת עמידה בתנאים הנ"ל.

בברכה,

רשות המסים בישראל