



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.

תיקון 94 לחוק - כללי .3

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 2כב49 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 2כב49 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 2כב49(ב)(2), (3) ו- 2כב49(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 2כב49(ב) לחוק מיסוי מקרקעין.

ברכישת הדירה החלופית בחזרה מהדייר הקשיש, יהיה היזם פטור ממס רכישה בהתאם להוראות סעיף 2כב49(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 הפרש 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(א2) 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