



החלטת מיסוי: 3947/17

תחום החלטת מיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: מנהלות עירוניות לייצוג דיירים בפרויקטים להתחדשות עירונית - החלטת מיסוי בהסכם

העובדות

1. משרד הבינוי פרסם קול קורא להענקת תוספת מימון לפרויקטים של ביצוע חיזוק, הרחבה ושיפוצים של מבנים העומדים בקריטריונים מסוימים לרבות קריטריונים של תמ"א 38 (להלן "קול קורא").
2. חברה כלכלית הפועלת מטעמה של רשות מקומית (להלן: "המנהלה העירונית"), עמדה בתנאי הסף שנקבעו בקול הקורא כאמור, ביחס לשלושה בניינים בהם מתגוררים סה"כ 42 דיירים ("הפרויקט").
3. הדיירים בפרויקט חתמו עם המנהלה העירונית על "הסכם ייצוג במסגרת מנהלה" (להלן: "הסכם הייצוג").
4. עפ"י הסכם הייצוג:
 - 4.1 בעלי הזכויות בדירות הקיימות (להלן: "הדיירים") ממנים את המנהלה העירונית לייצגם לצורך ניהול פרויקט תמ"א 38.
 - 4.2 המנהלה העירונית תלווה את הדיירים לאורך הפרויקט ובכלל זה תספק לדיירים את השירותים הבאים:
 - 4.2.1 ארגון הדיירים וייצוגם מול כל הגורמים המקצועיים הרלוונטיים לצורך קידום וביצוע הפרויקט.
 - 4.2.2 תכנון המתחם לצורך אישורה של התב"ע ופרסומה למתן תוקף או הגשת בקשה להיתר לפי תמ"א 38.
 - 4.2.3 קידום תב"ע חדשה מול הרשויות השונות.

- 4.2.4 הכנת המסמכים הנדרשים לצורך קיום הליך מכרז או הזמנה להציע הצעות מטעם יזמים שונים לביצוע הפרויקט.
- 4.2.5 ליווי הדיירים בבחירת היזם/קבלן לביצוע הפרויקט וניהול מו"מ עמו עד לחתימה על הסכם בין הדיירים לבין היזם/קבלן .
- 4.3 לאחר בחירת היזם/קבלן תמשיך המנהלה העירונית ללוות את הדיירים באמצעות הנציגות בכל הקשור להתנהלות מול היזם/קבלן שיבחר עד להשלמת הפרויקט.
- 4.4 המנהלה העירונית תנהל את הפרויקט תוך שמירה על האינטרסים של הדיירים.
- 4.5 הסכם הייצוג, כמפורט לעיל, מסמיך את המנהלה העירונית לפעול כגורם מארגן /מנהלה בלבד מטעם הדיירים ועבורם לצורך קידום הפרויקט והשלמתו, ואינו כולל הסכם במישרין או בעקיפין בכל הנוגע לזכויות הדיירים במקרקעין נשוא הפרויקט.
- 4.6 הדיירים מעניקים למנהלה העירונית סמכות להעסיק על חשבונה ועל פי שיקול דעתה, את כל היועצים הדרושים לצורך קידום הפרויקט וביצועו, לרבות אדריכלים, יועצים הנדסיים, יועץ כלכלי, שמאי, יועץ משפטי, אנשי קשר וכל בעל מקצוע אחר (להלן: **"הוצאות המנהלה העירונית בפרויקט"**).
- 4.7 ככל שלא תאושר התב"ע החדשה על ידי רשויות התכנון, או שלא יינתן היתר בניה במסגרת תמ"א 38, המנהלה העירונית לא תהיה זכאית לקבל כל תשלום ולדיירים לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המנהלה העירונית.
- 4.8 עפ"י הסכם הייצוג, בתמורה לשירותים שתעניק המנהלה העירונית לדיירים, מתחייבים הדיירים כלפי המנהלה העירונית כי כל הסכם שייחתם בינם לבין היזם יכלול סעיף בו מתחייב היזם לשאת בשכר טרחת המנהלה העירונית בסכום השווה ל-7%-5% משווי הדירות החדשות בפרויקט (להלן: **"התמורה למנהלה העירונית"**).
- 4.9 התמורה למנהלה העירונית לא תעלה על הוצאות המנהלה העירונית בפרויקט.
- 4.10 בין המנהלה העירונית ובין היזם שייבחר לביצוע הפרויקט לא ייחתם הסכם, בין במישרין ובין בעקיפין, בנוגע לזכויות במקרקעין נשוא הפרויקט.

הבקשה

1. לאשר כי התקשרות המנהלה העירונית עם הדיירים בהסכם הייצוג לצורך קידום הפרויקט, כמתואר לעיל, הינה התקשרות לצורך ליווי וארגון הדיירים ואינה מהווה רכישה של זכות במקרקעין כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק").
2. לאשר כי ביצוע המכרז ע"י המנהלה העירונית עבור הדיירים, לצורך בחירת יזם אשר יחתום על הסכם ביצוע מול הדיירים, לא מהווה מכירה של זכות במקרקעין כמשמעותה בחוק.

החלטת המיסוי ותנאיה

1. פעילות המנהלה העירונית, כמפורט לעיל, לצורך ליווי וארגון הדיירים בפרויקט, אינה מהווה מכירת זכות במקרקעין כמשמעותה בחוק.
2. פעילות המנהלה העירונית שנועדה לבחור יזם על מנת שייבצע את הפרויקט הינה מטעם הדיירים ועבורם ומתוקף תפקיד המנהלה העירונית כמארגנת ומנהלת הפרויקט בשם הדיירים, ולכן זו אינה עולה כדי מכירת זכות במקרקעין כמשמעותה בחוק.
3. התמורה למנהלה העירונית לא תעלה על הוצאות המנהלה העירונית בפרויקט.
4. ככל שהתמורה למנהלה העירונית תעלה על סך הוצאות המנהלה העירונית בפרויקט, תמורה זו תתנהל כמשק כספי סגור לצרכי התחדשות עירונית שאיננו למטרות רווח.
5. המנהלה העירונית אינה בעלת זכות במקרקעין בפרויקט.
6. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.