



החלטת מיסוי: 9093/18

תחום החלטת מיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: הקמת קרן תחזוקה הונית במסגרת הסכם לפינוי בינוי - החלטת מיסוי בהסכם

העובדות

1. בפרויקטים של התחדשות עירונית מקבלים הדיירים המקוריים של הפרויקט דירה חדשה וגדולה יותר חלף דירתם הישנה. מעבר זה כרוך בעלייה משמעותית בתשלומים הנדרשים עבור עלויות התחזוקה של הבניין החדש.
 2. על מנת להתמודד עם שינוי זה בעלויות התחזוקה, נוצר צורך בסיוע במימון ההוצאות השוטפות, בגובה הפער שבין עלויות התחזוקה בבניין החדש לבין הסכום הנמוך אותו נהגו הדיירים המקוריים לשלם בבניין הישן.
 3. סעיף 19(ב) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016 (להלן: "**החוק להתחדשות עירונית**"), קובע מנגנון המחייב את היזם בתשלום תוספת התחזוקה לתקופה של 5 שנים מיום מסירת החזקה בדירה החלופית בנוגע לאוכלוסיית הדיירים הממשיכים העונים לתנאים הקבועים בסעיף.
 4. החובה הקבועה בחוק למימון פערי עלויות התחזוקה הינה מצומצמת, בעוד שהבטחת סיוע במימון עלויות התחזוקה לדיירים ממשיכים בפרויקטים מסוג פינוי בינוי יכולה להיות גורם משמעותי, המגדיל את סיכויי הצלחת הפרויקטים והמצמצם את דחיקת האוכלוסייה הוותיקה אל מחוץ למתחם.
 5. לאור ההכרה בצורך לסיוע רחב יותר במימון פערי עלויות התחזוקה, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית במשרד הבינוי והשיכון, בתיאום עם משרד המשפטים, מקדמות בסיס משפטי ליצירת מנגנון וולונטרי להקמת קרן תחזוקה רחבה יותר בפרויקטים של התחדשות עירונית, שתסייע במימון הפרשי העלויות של הדיירים הממשיכים בפרויקט (להלן: "**קרן תחזוקה הונית**").
- להלן עיקרי מודל קרן התחזוקה ההונית, כפי שמופיעים בטיוטת הסכם המדף לעסקאות פינוי בינוי:
- 5.1 היזם יפקיד לפני מסירת הדירות החדשות, סכום כספי כולל מע"מ (להלן: "**סכום הבסיס**") בקרן מיוחדת שתנהל על ידי עו"ד או חברת נאמנויות שישמשו כנאמן.
 - 5.2 זהות הנאמן תיקבע בהסכמת היזם ונציגות הדיירים.
 - 5.3 סכום הבסיס יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, החל ממועד חתימת ההסכם ועד למועד ההפקדה בפועל (להלן: "**כספי הקרן**").



החטיבה המקצועית

- 5.4 כספי הקרן שיצטברו לרבות הפירות בגין השקעתם, ישמשו אך ורק לצורך השתתפות בתשלום הוצאות ועד הבית לצורך הבטחת תחזוקת המבנה והתחזוקה השוטפת של הרכוש המשותף בפרויקט, עבור הדיירים הממשיכים.
- 5.5 סכום ההשתתפות של כספי הקרן בתשלומי ועד הבית של הדיירים הממשיכים יעמוד על סכום חודשי קבוע מראש כפי שיקבע בהסכם פינוי הבינוי לתקופה שתקבע כאמור, או עד ניצול כספי הקרן, המאוחר מבניהם.
- 5.6 ככל שמי מבין הדיירים הממשיכים יחליט שלא להתגורר בפרויקט, לא יחול כל שינוי בסכום הקרן המוחזק בחשבון הנאמנות, וזה ישמש את כל יתר הדיירים הממשיכים אשר ימשיכו להתגורר בפרויקט בפועל.

הבקשה

לאשר כי תשלום על ידי היזם לקרן תחזוקה הונית עבור דיירים ממשיכים, תחשב לתמורה בגין "כיסוי הוצאות כרוכות" כמשמעותן בסעיף 49כב(א) לפרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק").

החלטת המיסוי ותנאיה

1. כל תשלום שמשלם היזם לדיירים במסגרת הסכם פינוי בינוי, בכסף או בשווה כסף, לרבות תשלום לקרן תחזוקה הונית, לאור עקרון מכלול התמורות, מהווה חלק משווי המכירה לצורך מס.

2. תשלום שמשלם יזם במסגרת קרן תחזוקה הונית, כמפורט לעיל, הינו תשלום עבור הוצאות הדייר אשר אין לדייר שליטה מעשית בכספים אלו, לא במישרין ולא בעקיפין ואין בכוחו לעשות שימוש בכספים אלו מלבד כיסוי עלויות האחזקה של הבניין החדש. לפיכך, תשלום שמשלם יזם במסגרת קרן תחזוקה הונית יסווג כתשלום עבור הוצאות הכרוכות במעבר מהבניין הישן לבניין החדש, ויחולו ההוראות הבאות :

2.1 לצורך חישוב תקרת הפטור הקבועה בסעיף 49כב(א) לפרק חמישי 4 לחוק, תשלום שמפקיד יזם לקרן תחזוקה הונית כאמור, עבור דייר ממשיד, לא יהווה חלק מתקרת הפטור, אלא יתווסף לתקרה כאמור.

2.2 הסדר זה מותנה בכך שבמכירת זכויות על ידי דייר ממשיד בפרויקט לדייר חדש, לא יחול כל שינוי בסכום הקרן המוחזק בחשבון הנאמנות, וכל יתרת הקרן הקיימת במועד המכירה לדייר החדש, תעמוד לרשות יתר הדיירים הממשיכים המתגוררים בפרויקט בפועל.



2.3 דייר חדש שנכנס במקום דייר ממשידך לא יוכל ליהנות מכספי הקרן וישלם את חלקו בעלויות תחזוקת הבניין.

3. יובהר, כי שווי המכירה של הזכות במקרקעין שרכש היזם לצורך חישוב מס רכישה, הוא כלל התמורות שנדרש לשלם בשל רכישת הזכות במתחם בהתאם לסעיף 49כח לחוק, לרבות תמורה ששילם לדיירים במסגרת קרן תחזוקה הונית.

4. במסגרת ההחלטה נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.