



## המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

ט"ו כסלו תשע"ה  
07 דצמבר 2014

MA50D1-3-1006-14

לכבוד:  
מר אוהד דנוס- יו"ר לשכת שמאי המקרקעין בישראל  
בית המהנדס  
דיזנגוף 200  
תל אביב 61019

א.נ.;

הנדון: קביעת מע"מ בשיעור אפס על עסקאות התחדשות עירונית- תיקון מספר 47 לחוק מע"מ  
סימוכין: פנייתך 24.11.2014 (שהתקבלה אצלנו ביום 2.12.2014)

במענה לפנייתך שבסימוכין, הנני להשיבך:

1. ביום 25.11.2014 פורסם ברשומות תוק מס ערך מוסף (תיקון מס' 47), התשע"ה- 2014 (להלן: "התיקון") אשר מחיל מע"מ בשיעור אפס על מכירת זכויות בדירת מגורים חלופית וכן על שירותי החיזוק הניתנים על ידי היזם לדיירים במסגרת פרויקטים מסוג תמ"א 38 (חיזוק וכן הריסה וחיזוק) וכן בפרויקטים מסוג פינוי בינוי (להלן: "פרויקטים של התחדשות עירונית").
2. קביעת מע"מ בשיעור אפס בפרויקטים של התחדשות עירונית, עפ"י התיקון, מפנה להוראות הפטור שלפי סעיף 49לג ו 49לגג וכן 49כב לחוק מיסוי מקרקעין (שבת, ורכישה), התשכ"ג – 1963 (להלן: "החוק").
3. הוראות הביצוע שהוציאה רשות המיסים לעניין היבטי מיסוי מקרקעין בהתחדשות עירונית איפשרו לדיירים לבחור בין הפטורים הקבועים בפרק חמישי 4 ובפרק חמישי 5, לפי העניין, ובין פטורים לפי פרק חמישי 1 לחוק, על מנת להקל על הדיירים ולהותיר בידם את מרחב התכנון כך שבעסקה מול היזם יוכלו לשלם את המס הנמוך ביותר מבחינתם.
4. יחד עם זאת, לא הייתה כל כוונה שהקלה זו לדיירים, כאמור, תצר את צעדיו של היזם או תגביל את חבולות המס שלו.
5. עמדתנו הינה, כי בעסקאות של התחדשות עירונית יחול מע"מ בשיעור אפס, במגבלות ובתנאים הקבועים בסעיף 31א ו 31ב לחוק מע"מ, ללא כל תלות בפטור ממס שבח שבתר הדייר, וזאת כל עוד היה זכאי הדייר לאותו הפטור אליו מפנים הסעיפים בחוק מע"מ, גם אם לא בחר בו.



## המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

6. יובהר, כי מע"מ בשיעור אפס יחול בסיטואציה זו במגבלות תקרות הפטור הקבועות בפרק חמישי 4 ובפרק חמישי 5 לחוק, כך ששווי שירותי החיזוק עליהם יחול מע"מ בשיעור אפס, וכן שווי הדירה החלופית עליה יחול מע"מ בשיעור אפס, לא יעלה על תקרות אלו. כל השירותים הנ"ל מעל לתקרת הפטור הקבועה בפרק חמישי 4 ובפרק חמישי 5 לחוק יחויבו במע"מ בשיעור מס מלא.

7. הנני לרשותך בכל שאלה ו/או הבהרה, ככל שאדרש.

בברכה,  
מיכל סופר, עו"ד

מנהלת מחלקה מקצועית מקרקעין וקבלנים

העתק:

מר אהרון אליהו, רו"ח- סמנכ"ל בכיר לעניינים מקצועיים  
מר גל גרינברג, רו"ח- מנהל מחלקה מקצועית במע"מ