



**לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)**  
*Real Estate Appraisers Association in Israel*

ד' טבת תשע"ג  
17-12-2012

לכבוד  
שר האוצר, מר יובל שטייניץ  
משרד האוצר

נכבדי,

**הנדון : הבהרת חוק מס ערך מוסף – תמ"א 38/2**

הריני מתכבד לפנות אליך בבקשה להבהיר את חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן: "החוק" או "חוק מע"מ"), בנוגע לחיוב במע"מ על עסקאות תמ"א 38 כדלקמן:

1. בשנת 2004 אושרה תכנית מתאר ארצית מס' 38 העוסקת בחיזוק בניינים בפני רעידות אדמה, על ידי מתן זכויות בניה מוגדלות. ההנחה בבסיס התוכנית היתה ששווין הכלכלי של זכויות אלה יממן את חיזוק המבנים הישנים. על מנת לעודד את יישום התוכנית, הוסרו חסמים וניתנו הקלות והטבות באמצעות תיקוני חקיקה שונים, לרבות במסגרת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין") וחוק מע"מ.
2. ביום 6.3.2008 אושר בכנסת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 62-הוראת שעה), התשס"ח-2008 (להלן: "תיקון 62"), במסגרתו הוסף, בין היתר, סעיף 49לג, בפרק החמישי לחוק מיסוי מקרקעין, הקובע פטור ממס שבח במכירת זכות במקרקעין שתמורתה מושפעת מזכויות בניה לפי תמ"א 38. תוקף החוק הינו מיום 18.5.2005 ועד ליום 31.12.2016.
3. תיקון 62 קבע בנוסף תיקון עקיף לחוק מע"מ (תיקון מס' 34), לפיו, "מתן שירותי בניה לפי תכנית החיזוק בתמורה למכירת הזכות הנמכרת בפטורה ממס בהתאם להוראות סעיף 49לג לחוק מיסוי מקרקעין – יהיה פטור ממס"

הלשכה באינטרנט [WWW.LANDVALUE.ORG.IL](http://WWW.LANDVALUE.ORG.IL) E-mail: [landvalu@netvision.net.il](mailto:landvalu@netvision.net.il)

בית המהנדס, דיזנגוף 200, ת.ד. 2000 תל-אביב 61019, טל. 03-5277642, 03-5225969, פקס. 03-5239419  
P.O.BOX 2000, TEL-AVIV 61019 ISRAEL TEL. 03-5225969, 5277642 FAX. 03-5239414



**לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)**  
**Real Estate Appraisers Association in Israel**

-2-

4. לפני כשנתיים אושר שינוי מס' 2 לתמ"א 38 (להלן: "תמ"א 38/2"), ובו הורחבה תחולת התוכנית למקרים של הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש תחתיו, שכן חיזוק בניין ישן כרוך בבעיות הנדסיות רבות ועיתים אינו אפשרי ונדרשת הריסתו ובנייתו מחדש.
5. בהתאם, ביקש המחוקק במסגרת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 74) (חיזוק בנייה מפני רעידות אדמה), התשע"ב-2012 (להלן: "תיקון 74") להתאים את הוראות הפרק החמישי ולהחילן במפורש גם על מכירת זכות במקרקעין שתמורתה מושפעת מזכויות בנייה לפי תמ"א 38/2 בהוספת סעיף 1גל49, הקובע פטור על מכירת זכות כאמור.
6. ככל הנראה, נפלה טעות ובשונה מתיקון 74, לא היה ער המחוקק לתיקון העקיף הנדרש בחוק מע"מ, כפי שנעשה בתיקון 62 וכתוצאה מכך, כיום הפטור ממע"מ חל אך ורק על מתן שירותי בניה בהתאם להוראות סעיף 1גל49, ואינו חל על שירותי בניה בהתאם להוראות סעיף 1גל49, היינו מתן שירותי בניה לפי תמ"א 38/2.
7. בהתאם לכל האמור לעיל עולה כי היעדר תיקון עקיף לחוק מע"מ במסגרת תיקון 74 אינו אלא לאקונה שמקורה בשתיקת המחוקק שאינה מדעת ולכן נדרשת הבהרה אשר תאפשר תחולת הפטור לתמ"א 38, גם בתמ"א 38/2.
8. לפיכך, נודה על הבהרה כי הוראות סעיף 31ב לחוק מע"מ יחולו גם על מתן שירותי בניה לפי תמ"א 38/2.

בכבוד רב ,

אוהד דנוס

יו"ר לשכת שמאי מקרקעין בישראל

הלשכה באינטרנט [WWW.LANDVALUE.ORG.IL](http://WWW.LANDVALUE.ORG.IL) E-mail: [landvalu@netvision.net.il](mailto:landvalu@netvision.net.il)

בית המהנדס, דיזנגוף 200, ת.ד. 2000 תל-אביב 61019, טל. 03-5277642, 03-5225969, פקס. 03-5239419  
P.O.BOX 2000, TEL-AVIV 61019 ISRAEL TEL. 03-5225969, 5277642 FAX. 03-5239414