



24.11.2014

לכבוד,

הגב' מיכל סופר, מנהלת תחום שומת מקרקעין, רשות המיסים

גברת נכבדה,

הנדון : הסרת חסמים מיסויים בעסקאות תמ"א 38

לאור אישור תיקון מס' 47 לחוק מס ערך מוסף (להלן: "התיקון"), הריני לפנות אליך כדלקמן:

1. במסגרת התיקון נקבע כי מע"מ בשיעור אפס יחול גם על עסקאות תמ"א 38/2, עליהן לא הוחל עד כה פטור ממע"מ ושירותי הבניה שניתנו במסגרת עסקאות תמ"א 38/2 היו חייבים במע"מ בשיעור מלא.
2. הטבת מע"מ בשיעור אפס בעסקאות תמ"א 38/2 באה לידי ביטוי בנוסחו של סעיף 30ב(ב) (להלן: "הסעיף") בו נקבע כי "על מתן שירותי בנייה לפי תכנית החיזוק בתמורה למכירת הזכות הנמכרת הפטורה ממס בהתאם להוראות סעיפים 49לג ו-49לג לחוק מיסוי מקרקעין - יהיה מס בשיעור אפס".
3. קיים חשש כי סעיף 30ב(ב) לאחר התיקון יפורש כמתנה את מתן ההטבה של מע"מ בשיעור אפס בעסקאות תמ"א 38/2 אך ורק בעסקאות בהן מנוצל פטור ממס שבח לפי סעיף 49לג לחוק מיסוי מקרקעין.
4. פועל יוצא הינו כי מרבית העסקאות של תמ"א 38/2 לא ייהנו מהטבה זו והמטרה של הפחתת נטל המס כפי שבאה לידי ביטוי בתזכיר החוק לא תוגשם וזאת כפי שיפורט להלן.
5. בעסקאות תמ"א 38/2 עומדות בפני הדיירים המוכרים את זכויותיהם שני מסלולי מס אפשריים הראשון הינו ניצול הפטור המיוחד לעסקאות תמ"א 38/2 - פטור לפי סעיף 49לג לחוק מיסוי מקרקעין והשני הינו פטור אישי של הדיירים לפי פרק חמישי 1 או לפי סעיף 48א(ב2) (חישוב מס לינארי) לחוק מיסוי מקרקעין (להלן: "פטור אישי").

באינטרנט E-mail: landvalu@netvision.net.il WWW.LANDVALUE.ORG.IL

בית המהנדס, דיונגוף 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, 03-5277642 FAX. 03-5239419



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

-2-

6. בעוד הפטור בהתאם לסעיף 1גל49 הינו בגובה שווי הזכויות מכוח התמ"א בכפוף לעמידה במגבלות התמורה, כך שככל שנמכרות זכויות מכוח תב"ע, שלעיתים קרובות היקפן בעסקאות מהסוג האמור אינו מבוטל, הרי שיחויבו במס שבח הפטור, יוצא כי ברוב עסקאות תמ"א 38/2 המסלול המיסוי המועדף הינו ניצול פטור אישי.
7. לדידנו פרשנות נוסחו החדש של סעיף 30ב(ב) לאחר התיקון, אשר תגשים את תכלית החקיקה, כפי שבאה לידי ביטוי בועדת הכספים, כי מע"מ בשיעור אפס יחול על כל עסקאות תמ"א 38/2, מבלי כל קשר אם נוצל פטור אישי או פטור מכוח סעיף 1גל49 לחוק מיסוי מקרקעין.
- פרשנות אחרת תקים חסמים נוספים, אותם ניסה המחוקק להסיר, בביצוע ההתחדשות העירונית המהווה כאמור מטרה לאומית.
8. נבקש כי רשויות המס יאשרו בחוזר כי המע"מ בשיעור אפס בעסקאות תמ"א 38/2 יחול גם כאשר נעשה שימוש בפטור אישי.
9. נשמח לעמוד לרשותכם למתן הבהרות ככל שתידרשנה.

בכבוד רב,

אוהד דנוס
יו"ר לשכת שמאי מקרקעין בישראל

באינטרנט E-mail: landvalu@netvision.net.il WWW.LANDVALUE.ORG.IL

בית המהנדס, דיזונגוף 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, 03-5277642 FAX. 03-5239419