

26.68x13.51	1	עמוד 12	גלובס - כותרת	01/01/2016	51200772-4
עו"ד מירי דוני - 89427					

ממחר: המדינה תעניק למוכרים הטבת מס של אלפי שקלים במטרה לעודד מכירת קרקעות

מומחי נדל"ן מעריכים כי ההקלה שתוריד את שיעור מס השבח ל-25% מ-40%, תגדיל את הכדאיות למכירת קרקעות ותביא לגידול בעסקאות קומבינציה

בשנת 1962 במחיר של 850 אלף שקל והוא מוכר אותה היום במחיר של 1.3 מיליון שקל, הוא צריך לשלם מס שבח בשיעור של 40% שיכול להגיע לסכום של כ-500 אלף שקל. אם ימכור אותה אחרי ה-1 בינואר, הוא ישלם 300 אלף שקל (25%)."

להערכתה של דונין, הפחתת המס תהפוך עסקאות קומבינציה ליותר כדאיות. "עד היום בגלל המס הגבוה הרבה בעלי קרקעות העדיפו להתאגר ולבנות לבד דירות ובלבד שלא יאלצו למכור את הקרקע ולשלם מסי גבוה",

הסבירה דונין, "כעת שהמס יופחת הם יעדיפו למכור את הקרקע לקבלן ולקבל את הדירות המוכנות".

המטרה לעודד בעלי קרקעות המיועדות למגורים למכור את הדירות לקבלנים כדי להגדיל את היצע גם בבנייה פרטית

עו"ד מירי דונין המתמחה בדיני מקרקעין נותנת כדוגמה קרקע בצפון מערב תל אביב: "אם בעל הקרקע קנה אותה

צילום: איל יצהר



"שהמס יופחת בעלי קרקעות יעדיפו למכור את הקרקע לקבלן"

להסתיים בתוך 42 חודש מיום המכירה; וכאשר מותרת בנייה של למעלה מ-25 יחידות על הבנייה להסתיים בתוך 48 חודשים.

מ-1,000 דירות, קיימת דרישה של לר"ז קצוב לסיום הבנייה - כאשר בתוכנית המתירה בניית 250*8 דירות על הבנייה

ל-40% (בהתאם לשנת הרכישה של הקרקע או קבלתה בירושה). במסגרת הוראת השעה יקבע מס מופחת בגובה של 25%, כאשר התנאים שבהם צריך המוכר לעמוד הם שהקרקע נמכרת בידי יחיד, חברה משפחתית או שותפות; שיום הרכישה המקורי של הקרקע היה בין השנים 1961 ל-2011; ושהקרקע מיועדת לבניית מינימום של 8 דירות (למעט עסקת קומבינציה).

אם התוכנית מתירה בנייה של יותר מ-1,000 דירות נדרשים תנאים נוספים, ביניהם שמי שקונה את הקרקע הוא קבלן ושכיום המכירה כבר ניתנו היתרי בנייה ל-10% מהדירות לכל היותר במסגרת התוכנית. אם התוכנית מתירה בנייה של פחות

מאת שלומית צור
 שנה חדשה בפתח: כ-1 בינואר ייכנס לתוקף תיקון לחוק מיסוי מקרקעין שיעניק הקלה בשיעור מס השבח במכירת זכות במקרקעין המיועדים לבנייה במגורים. מטרת ההקלה לעודד בעלי קרקעות המיועדות למגורים למכור את הקרקעות שברשותם לקבלנים על מנת להגדיל את היצע הדירות גם בבנייה פרטית, בתקווה שהגידול בהיצע יתרום להורדת מחירי הדירות. כזכור, מדובר בהוראת שעה שתהיה בתוקף של זכויות החל ממחר (ה-1 בינואר 2016) ועד ליום ה-31.12.2018. כיום השיעור המקסימלי של מס שבח על קרקעות מגיע