

17.48x14.83	1	עמוד 12	המודיע - מדורים	05/01/2016	51256111-2
עו"ד מירי דונין - 89427					

הטבת מס של מאות אלפי שקלים תינתן למוכרי קרקעות

עו"ד דונין: הקלה בשיעור מס שבח שנכנסת לתוקף – תגדיל את הכדאיות למכירת קרקעות, ותביא לגידול בעסקאות קומביניציה

שקלים. אם ימכור אותה כעת, אחרי ה-1 לינואר ישלם 300 אלף שקלים (25%). להערכתה של דונין, המתמחה בביצוע עסקאות קומביניציה בין בעלי קרקעות פרטיות וחברות בניה גדולות, הפחתת המס תהפוך עסקאות קומביניציה ליותר כדאיות. עד היום,

1000 דירות, קיימת דרישה של לר"ז קצוב לסיום הבניה, כאשר בתוכנית המתירה בניית 250-8 דירות, על הבניה להסתיים בתוך 42 חודש מיום המכירה. כאשר מותרת בניה של למעלה מ-251 יחידות, על הבניה להסתיים בתוך 48 חודשים.

■ מאת אבישי רוב

ב-1 לינואר נכנס לתוקף תיקון לחוק מיסוי מקרקעין, על פיו ניתנת הקלה בשיעור מס השבח במכירת זכות במקרקעין המיועדים לבניה במגורים. עו"ד דונין, בעלת משרד דונין שוב, מסבירה כי מטרת ההקלה הינה, לעודד בעלי קרקעות המיועדות למגורים למכור את הקרקעות שברשותם לקבלנים, על מנת להגדיל את היצע הדיוור גם בבניה הפרטית, בתקווה שזה יוכל להורדת מחירי הדירות. מדובר בהוראת שעה שתהיה בתוקף של זכויות מהתאריך 1.1.2016 עד ליום 31.12.2018.

כיום, השיעור המקסימלי של מס שבח על קרקעות מגיע ל-40% (בהתאם לשנת הרכישה של הקרקע או קבלתה בירושה), במסגרת הוראת השעה ייקבע מס מופחת בגובה של 25% כאשר התנאים בהם צריך לעמוד המוכר הם, שהקרקע נמכרת בידי יחיד, חברה משפחתית או שותפות, יום הרכישה המקורי של הקרקע היה בין 1961 ל-2011 ושהקרקע מיועדת לבניית מינימום של 8 דירות (למעט עיסקת קומביניציה).

אם התוכנית מתירה בניה של יותר מ-1000 דירות נדרשים תנאים נוספים, ביניהם שמי שקונה את הקרקע הוא קבלן ושבימים המכירה כבר ניתנו היתרי בניה ל-10% מהדירות לכל היותר במסגרת התוכנית.

אם התוכנית מתירה בניה של פחות מ-



בגלל המס הגבוה, הרבה בעלי קרקע, לאחר שתוכניות אושרו, העדיפו להתאגד ולבנות לבד דירות ובלבד שלא יאלצו למכור את הקרקע ולשלם מיסוי גבוה. כעת, כשהמיסוי יופחת, הם יעדיפו למכור את הקרקע לקבלן ולקבל את הדירות המוכנות.

עו"ד דונין נתנת כדוגמא קרקע בצפון מערב תל אביב. אם בעל הקרקע קנה אותה ב-1962 במחיר של 850 אלף שקל והיה מוכר אותה בשבוע החולף במחיר של 1.3 מיליון שקל היה צריך לשלם מס שבח בשיעור של 40% שיכול להגיע לסכום של כ-500 אלף