

14.22x19.06	1	עמוד 10	כותרת - יתד נאמן	03/01/2016	51218848-7
עו"ד מירי דוני - 89427					

בעריכת: מ. גרין **כלכלה**

מגדילים את ההיצע 1

# הטבת מס של מאות אלפי שקלים למוכרי קרקעות

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

10% מהדירות לכל היותר במסגרת התוכנית.

אם התוכנית מתירה בנייה של פחות מ-1,000 דירות, קיימת דרישה של לוו"ז קצוב לסיום הבנייה, כאשר בתוכנית המתירה בניית 250-8 דירות, על הבנייה להסתיים בתוך 42 חודש מיום המכירה. כאשר מותרת בנייה של למעלה מ-251 יחידות, על הבנייה להסתיים בתוך 48 חודשים.

עו"ד דונין נותנת כדוגמא קרקע בצפון מערב תל אביב. אם בעל הקרקע קנה אותה 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 שקלים. אם ימכור אותה אחרי ה-1 בינואר ישלם 300 אלף שקלים (25%).

להערכתה של דונין המתמחה בכיצוע עסקאות קומבינציה בין בעלי קרקעות פרטיות וחברות בנייה גדולות, הפחתת המס תהפוך עסקאות קומבינציה ליותר כדאיות. עד היום, בגלל המס הגבוה, הרבה בעלי קרקע, לאחר שתוכנית אושרה, העדיפו להתאגד ולבנות לבד דירות ובלבד שלא ייאלצו למכור את הקרקע ולשלם מיסוי גבוה, כעת כשהמיסוי יופחת, הם יעדיפו למכור את הקרקע לקבלן ולקבל את הדירות המוכנות.

ב-1 בינואר ייכנס לתוקף תיקון לחוק מיסוי מקרקעין, על פיו תינתן הקלה בשיעור מס השבח במכירת זכות במקרקעין המיועדים לבנייה למגורים. עו"ד מרים דונין בעלת משרד מרים דונין שוב מסבירה כי מטרת ההקלה הינה לעודד בעלי קרקעות המיועדות למגורים למכור את הקרקעות ברשותם לקבלנים על מנת להגדיל את היצע הדיוור גם בבנייה הפרטית בתקווה שזה ישפיע ויוביל 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 המוכר לעמוד הם שהקרקע נמכרת בידי יחיד, חברה משפחתית או שותפות, יום 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 ושביום המכירה כבר ניתנו היתרי בנייה ל-