



לקוחות ועמיתים נכבדים,

אנו שמחים להציג בפניכם גיליון נוסף של מעו"דכן התחדשות עירונית ובו עדכון בדבר החלטת מיסוי 2239/18 ופסיקות של ועדות הערר שפורסמו בעת האחרונה.

החלטת מיסוי 2239/18

בעלים של מחצית מדירת מגורים, אשר נרכשה בשנת 2009, ובה המוכרת מתגוררת עם ילדיה עד היום, חתמו ביום 29.10.2013, על הסכם לביצוע פרויקט בהתאם להוראות תמ"א 38/2 הריסה ובנייה (להלן: "ההסכם"). בהסכם נקבע כי המוכרת (ביחד עם בן זוגה דאז) מוכרים ליזם 74% מזכויותיהם במקרקעין. במסגרת דיווח העסקה למיסוי מקרקעין, ביקשו וקיבלו המוכרים פטור ממס שבח בהתאם להוראות סעיף 49ב(1).

בכוונת המוכרת למכור את זכויותיה בדירה החדשה שתיבנה החברה במסגרת ההסכם, ולנצל פטור ממס שבח בהתאם להוראות סעיף 49ב(2) לחוק. החוק קובע כי פלוני אשר מוכר דירת מגורים מזכה יהיה זכאי לפטור ממס שבח, אם הדירה הנמכרת היא דירתו היחידה, והוא בעל הזכויות בה במשך 18 חודשים לפחות מיום שהייתה לדירת מגורים, ולא מכר, במשך 18 החודשים שקדמו למכירה האמורה, דירת מגורים אחרת בפטור ממס שבח.

במסגרת ההחלטה עלתה השאלה האם לצורך מניין 18 החודשים הנדרשים בסעיף 49ב(2) לחוק יש לכלול בעת מכירת הדירה החדשה לה זכאית המוכרת במסגרת ההסכם, גם את התקופה שבה החזיקה המוכרת בדירה הישנה שנהרסה. בהחלטה נקבע כי מגורי המוכרת בדירת המגורים עובר להריסתה, עונים לתנאי לפיו יש לעשות שימוש בדירה כדירת מגורים במשך 18 חודשים לפני המכירה בפטור לפי סעיף 49ב(2) לחוק. כמו כן, לאור תיקון 76 לחוק, הפטור על פי פרק חמש 1 במסגרת עסקת קומבינציה, חלק באופן יחסי על החלק הנמכר בדירת המגורים, כלומר בעת מכירת הדירה, יום הרכישה שייקבע למוכרת הינו יום רכישת הדירה המקורית ועקרון רציפות המס יישמר.

ערר (צפון) 1133/18 בן חיים נחמני יזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה טבריה (פורסם בנובמבר 2018.12.17)

העוררת הגישה בקשה למתן היתר בנייה לביצוע פרויקט בהתאם להוראות תכנית מתאר ארצית 38 (להלן: "תמ"א 38"), במסגרתו ייהרס בניין בן 2 קומות בטבריה, ובמקומו ייבנה בניין בן 7 קומות הכולל 28 מקומות חניה (להלן: "הבניין"), "הבקשה" ו-"הפרויקט" בהתאמה).

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה טבריה אישרה את הבקשה לביצוע הפרויקט, אך התנתה זאת בכך שיתוכנן חניון תת קרקעי ובו 20 מקומות חניה בלבד.

על החלטה זו הוגש ערר לוועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה במחוז צפון (להלן: "ועדת הערר") בטענה כי דרישת הוועדה לא מעוגנת בתכנית מאושרת או מופקדת או בהנחיות מרחביות ואף לא נדרשה בדף המידע שהומצא לה וכל שנדרש בהקשר של חניות הוא "חניה על פי התקנות".

לטענת היזם, התקנות מחייבות מתן מענה לחניות הנדרשות בתחום המקרקעין, ואולם אין הן מחייבות כי החניון יהיה תת קרקעי ואף אינן מתירות לוועדה המקומית לקבוע זאת. לא זו אף זו, גם התכנית, אשר מקנה למשיבה

סמכות להתיר הקמת חניון תת קרקעי, אינה מחייבת הקמתו, ואף אינה קובעת כי המשיבה רשאית לחייב בהקמתו כאשר הדבר לא נתבקש.

ועדת הערר קבעה כי המטרה התכנונית שעמדה ביסוד דרישתה של הוועדה להקמת חניון תת קרקעי הייתה הגדלת השטח הפתוח הפנוי במגרש כולו לצורכי חלחול ולרווחת הדיירים, אלא שלדברי ועדת הערר, מטרה זו ניתנת להשגה אף ללא הקמת חניון תת קרקעי.

לאור האמור לעיל, ועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה כי הדרישה לבניית חניון תת קרקעי תבוטל בכפוף לכך שהיזם יציג לוועדה, לאחר תיאום עם מהנדס מטעמה, לפחות שתי חלופות אשר יגדילו את השטח הפתוח הרצוף בקומת הקרקע, על ידי שינוי מיקומם של חלק ממקומות החניה המוצעים וכל אמצעי הנדרש לשם כך. עוד קבעה הוועדה כי די באי הכללת הדרישה הקמת חניון תת קרקעי בתיק המידע שעליו התבסס היזם בכדי לדחות את טענת הוועדה.

ערר 1049-07-18 אחים (כ.י.) השקעות בנדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה (ניתן ביום 17.12.2018)

העוררת הגישה בקשה למתן היתר בנייה לביצוע פרויקט בהתאם לתכנית מתאר ארצית 38 (להלן: "תמ"א 38"). במסגרת הפרויקט יחוזק הבניין הקיים ברחוב בורוכוב 23, ברעננה 18 דירות קיימות יורחבו, ייבנו 15 דירות חדשות ו- 2 משרדים קיימים בבניין יוסבו לדירות מגורים (להלן: "הבקשה").

לבקשה הוגשו התנגדויות לוועדה המקומית לתכנון ובנייה רעננה ובהן נטען, בין היתר, כי על פי היתר הבנייה המקורי של הבניין, אי אפשר להסב משרדים לדירות למגורים במסגרת תמ"א 38. המשיבה קיבלה את ההתנגדות והסבירה כי מכיוון שהמשרדים ממוקמים בקומת קרקע תחתונה ולא בקומה המפולשת של הבניין אי אפשר להסב אותם לדירות מגורים.

על החלטה זו הוגש ערר לוועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה במחוז מרכז. בערר נטען כי תמ"א 38 מאפשרת תוספת דירות, והדבר יכול להיות על חשבון משרדים קיימים כשם שיכול להיות על חשבון לובי קיים או חדרי שירותים שהועתקו. בתגובה, טענה הוועדה כי תמ"א 38 מאפשרת תוספת בנייה במסגרת סגירה ומילוי של קומת עמודים מפולשת, אולם אין היא מתירה הסבה של משרדים לדירות מגורים.

ועדת הערר סברה כי אין מניעה משפטית או תכנונית לאשר את הבקשה להסבת המשרדים ל-2 דירות מגורים ולמעשה, בנסיבות העניין, אף יש הצדקה לכך משום שהשימוש במקרקעין על פי התכניות התקפות הוא למגורים בלבד. לאור האמור לעיל, ועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה שאפשר לבנות במקרקעין 2 דירות חדשות חלף המשרדים.

בברכה,

פישר בכר חן וול אוריון ושות'

אנו עומדים לרשותכם בכל שאלה או הבהרה ונשמח לסייע ככל הנדרש.

03-5266962

oyanco@fbclawyers.com

עו"ד אורי ינקו