



English | העיתון הדיגיטלי | RSS | ניוזלטר | האימייל האדום | הפוך לעמוד הבית | עמוד גיש | הפוך לעמוד הבית

גלובס זירת העסקים של ישראל

חדשות | פורטל פיננסי | תיק ההשקעות שלי | TV ורדיו | ועידות | מחקרים | גלובס +
ראשי | הבורסה בת"א | וול סטריט ושוקי עולם | היי טק | נתח שוק וצרכנות | דין וחשבון | ביטוח ופיננסים | ספורט | סביבה | נדל"ן | רכב | תרבות | דעות

### תמ"א 38 - מלכודות למחזקים

מרבית היזמים מבקשים לנצל זכויות נוספות השייכות לבניין בנוסף למוקנה בתמ"א 38 - אלא שתוספות אלו אינן פטורות ממס ומחייבות הסכמה פה אחד...
הירשם עכשיו לניוזלטר ולהתראות של "גלובס". זה תמציתי, איכותי, חינם - ואצלך במייל!

ההסכמה הנדרשת על-ידי הדיירים: כדי להקל על קבלת ההחלטה על הוספת דירות במסגרת תמ"א 38 על-ידי הדיירים, נקבע בחוק מיוחד שדי בהסכמת שני שלישים מבעלי הדירות בבניין ובאישור המפקח על בתים משותפים כדי להחליט על בניית הקומה הנוספת על גג הבניין.

בפועל, למעט אזורים הנהנים מרמת מחירים גבוהה ביותר, במרבית המקרים פרויקטים אלה לא יהיו רווחיים ויהיה קושי ממשי למצוא יזם שסיכים לבצעם. כדי להפוך את פרויקט החיזוק לכלכלי, מבקשים היזמים דבר שבשגרה לקבל זכויות בנייה נוספות השייכות לבניין. מעבר לזכויות הבנייה שנוספו במסגרת תמ"א 38, ובמיוחד את הזכות לבנות חדרים על הגג, ובכך להגדיל את שווי הדירות שימכרו באותו פרויקט.

במידה שאכן נכונים הדיירים להסכים להעביר ליזם זכויות בניה נוספות על אלה שמאפשרת תמ"א 38, אין למעשה משמעות להקלה בסדרי קבלת ההחלטות שפורטה לעיל ויש צורך בהסכמת כל 100% הדיירים בבניין לבניית הדירות הנוספות, שכן החוק המיוחד המקל על ההסכמות הנדרשות עוסק אך ורק בהוספת דירות שתמ"א 38 מתירה, ולא בהוספת דירות מכח תוכנית אחרות.

דיכטומיה זו עולה לגרום לבלבול ולאי הבנה מצד בעלי דירות, וכבר נתקלתי בדיירים שהיו סבורים, גם לאחר קבלת ייעוץ משפטי, שדי בהסכמת שני שלישים מהדיירים לתוספת הבנייה גם כשמתיירים בבניה של חדרים על הגג, ולא היא. הסתפקות בהסכמת שני שלישים מהדיירים בלבד בבנייה תגרום בעתיד לבעיות שעלולות לעכב את ביצוע הפרויקט ואת סימו המוצלח, ועדיף להמנע מתקלה אפשרית זו מלכתחילה.

פטור לא מספיק ממס: כדי להגדיל את הכדאיות הכלכלית של חיזוק המבנים, מקבע שתוספת זכויות הבנייה ושיפור הדירור יהיו פטורים כמעט לחלוטין מהיטל השבחה, שמכירת זכויות בנייה שנוספו במסגרת תמ"א 38 תהא פטורה ממס שבח, ושקבלת שירותי הבנייה לשם שיפור הדירור תהא פטורה ממע"מ.

אלא, שאם יאפשרו הדיירים ליזם לבנות מעבר לקומה המותרת על-פי התמ"א, הם יגלו שחלה עליהם חבות, חלקית, הן לתשלום היטל השבחה והן לתשלום מס שבח, על מכירת הזכויות הנוספות מעבר לזכויות שנוספו על-ידי תמ"א 38. הזכויות הללו אינן נהנות מהפטורים ומההנחות שנקבעו במסגרת תמ"א 38, ולכן על מכירתן יחולו שיעורי מס רגילים. כמו כן, הם עלולים להדרש לשלם מע"מ על חלק מעלות שירותי הבנייה לשיפור הדירור שיקבלו מהיזם.

רצוי שהדיירים יהיו מודעים לכך שתכנון חבויות בהיטל השבחה, במס שבח ובמע"מ, ועל כן יודאו שהיזם לוקח את חבויות המס על עצמו ואף נותן ערבויות לתשלומן, שאם לא כן עלולות בוקר אחד הרשויות לדרוש מהדיירים את פרעונן.\*

הכותב מתמחה בעסקאות על בסיס תמ"א 38 www.cnlaw.co.il

- עוד במדור זה | הנצפות ביותר
הרווח של החברה לישראל זינק פי 4.2 ל-268 מיליון דולר; צים עברה להפסד ברבעון השני
הבורסה בת"א פתחה ביציבות; החברה לישראל עולה ב-1.3%; גזית גלוב מאבדת 0.6%
בנק לאומי יבצע מחיקה של 82 מיליון שקל לפני מס בגין CDO סינתטיים
ירידת ערך הנדל"ן להשקעה העביר את בעלי המניות בגזית גלוב להפסד של 102 מיליון שקל
לפני החלטת הריבית שוב הדולר להתחזק כנגד השקל; עולה ב-0.91% ונסחר ב-3.5077 שקלים

- דעות | מיכאל ישראל | כמה באמת חשובה לנו הריבית | משה מידן | רבע אחוז זה המינימום | טלי ציפור | הגרסה הבריטית להון סיכון ישראלי

- סקר גולשי גלובס | "גלובס" חשף כי אי.די.בי של דנקנר מנהלת מו"מ לייבוא מכוניות חשמליות לישראל. מה דעתך? | עולה בהיבט של איכות הסביבה | אין לו סיכוי מול "בטר פלייס" של אגסי והחברה לישראל | דנקנר עוד יעקוף את "בטר פלייס" בסיבוב | כל הדין מגוחך. שני המיזמים רחוקים שנות אור ממימוש

לצפייה בתוצאות | הצבעו <

פרסומות

הכתבה הבאה: הרווח של החברה לישראל זינק פי 4.2 ל-268 מיליון דולר; צים עברה להפסד ברבעון השני

לקבלת עיתון גלובס לשבועיים בחתנה!

תגובות | לקריאת כל התגובות ברצף | בהגיב הני מסכים לתון תנאי השימוש | רען | שלח תגובה <