

מונז הנדל"ן



היטל השבחה בפינוי בינוי - תחשיב ופטורים

משה רז - כהן

משרד רז-כהן, פרשקר ושות'



רז-כהן, פרשקר ושות' עורכי דין

RAZ-COHEN, PRASHKER & CO. ADVOCATES





רז-כהן, פרשקר ושות' עורכי דין

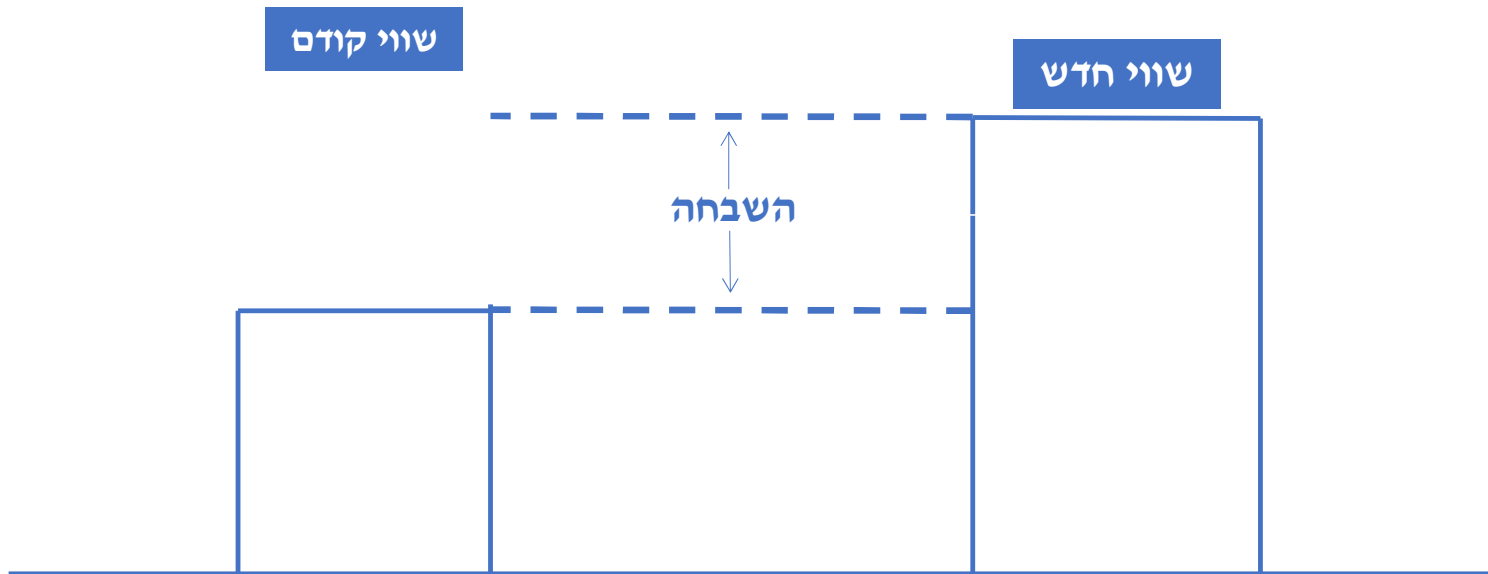
RAZ-COHEN, PRASHKER & CO. ADVOCATES

**תחשיב היטל
השבחה
במיזמי פינוי
בינוי**



רז-כהן, פרשקר ושות' עורכי דין

RAZ-COHEN, PRASHKER & CO. ADVOCATES



$$\frac{1}{3}$$

$\frac{1}{3}$ דיירים	$\frac{2}{3}$ יזם
----------------------	-------------------

הוצאה נדרשת לשם
יצירת רווח



תמורה ליזם





רז-כהן, פרשקר ושות' עורכי דין

RAZ-COHEN, PRASHKER & CO. ADVOCATES

עמ"נ (ת"א) 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ

אבחנה מהותית בין סוגי הוצאות:

- " יש להבחין בין הוצאות פנימיות שהן הכרחיות למימוש התוכנית והן מותרות בניכוי בחישוב ההשבחה, לבין הוצאות חיצוניות, שאינן חלק משווי המקרקעין האובייקטיבי, ולפיכך אין לנכותן בחישוב ההשבחה. מפאת חשיבות הדברים, אביא אותם כלשונם"
- " יש מקום לנכות רווח יזמי סביר, בגין ארגון וביצוע הפעולות הנדרשות למימוש התוכנית, אם ישנן כאלו, בזהה לרווח קבלני סביר, שניכוי אינו שנוי במחלוקת בין הצדדים"



רז-כהן, פרשקר ושות' עורכי דין

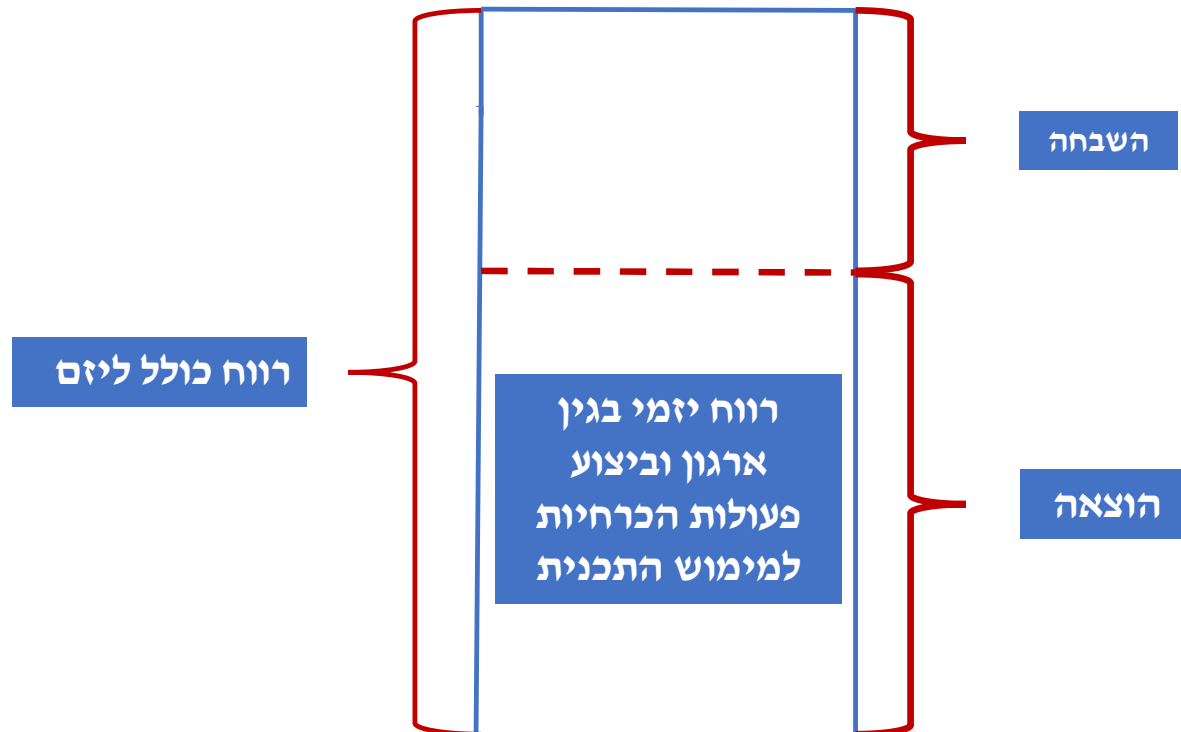
RAZ-COHEN, PRASHKER & CO. ADVOCATES

- מותר לנכות: "רווח יזמי בגין שירותי ייזום שמהווה למעשה שכר טרחה עבור פעולות התכנון מול המוסדות, מימון הפרויקט וכדומה"; במקום אחר: הרווח היזמי "בנוגע ליזום הפעולות ההכרחיות למימוש התוכנית"
- אין לנכות: "רווח ..היזום... הנוצר מן הפער שבין עלויות הקמת המיזם, לבין המחיר שבו תימכרנה הדירות לצדדים שלישיים, לאחר שיקום בניין הדירות ויעמוד על תילו" (הגדרה שיורית)



רז-כהן, פרשקר ושות' עורכי דין

RAZ-COHEN, PRASHKER & CO. ADVOCATES





רז-כהן, פרשקר ושות' עורכי דין

RAZ-COHEN, PRASHKER & CO. ADVOCATES

אבחנה בין הוצאות על ציר הזמן:



”אני סבורה שיש מקום לנכות מההשבחה רווח יזמי מהסוג הראשון – אך ורק בגין פעולות למימוש הפרויקט, בשונה מפעולות טרום-תכנוניות שאינן מותרות בניכוי – וכי אין מקום לנכות את הרווח מן הסוג השני, שאינו חלק מעלויות הקמת הפרויקט.”



רז-כהן, פרשקר ושות' עורכי דין

RAZ-COHEN, PRASHKER & CO. ADVOCATES

סתירה בפסק הדין



- ובהמשך (כנראה באופן סותר): " לדעתי, כאמור לעיל, יש מקום לנכות רווח יזמי סביר בשיעור נמוך בגין כל אותן פעולות שהן הכרחיות למימוש התוכנית, בין אם הן נעשו עובר לאישור התוכנית ובין אם לאחריה, על מנת להימנע מאותו קו גבול שרירותי."

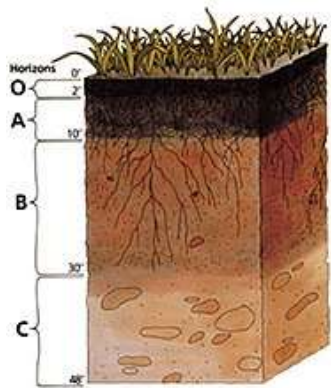


רז-כהן, פרשקר ושות' עורכי דין

RAZ-COHEN, PRASHKER & CO. ADVOCATES

נוסחה חלופית:

- "לשיטת המערערת יש לשום את ערך הקרקע על פי ערכה בשוק החופשי לאחר אישור התוכנית המשביחה, וכי הדוגמא הממחישה ערך זה בקירוב, היא המחיר שיקבל היזם לערך זכויותיו, אם ימכור אותן לפני ביצוע הבנייה בפועל. שיטה זו מקובלת עלי כעקרון בכך שהיא מביאה לידי ביטוי את כלל ההוצאות ההכרחיות, דוגמת תשלום שכר דירה לדיירים בתקופת הבנייה"

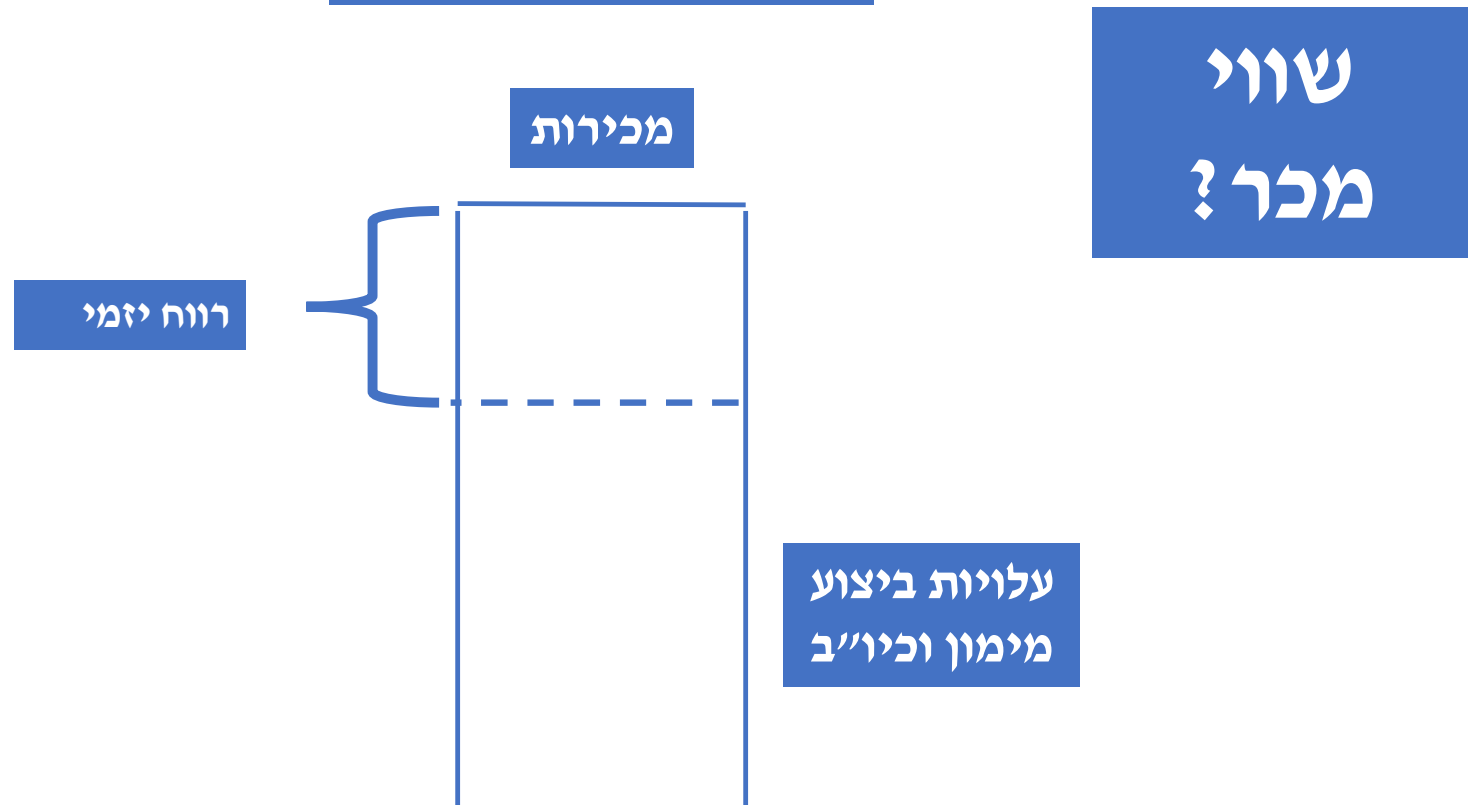




רז-כהן, פרשקר ושות' עורכי דין

RAZ-COHEN, PRASHKER & CO. ADVOCATES

זכויות היזם (דו"ח אפס)





רז-כהן, פרשקר ושות' עורכי דין

RAZ-COHEN, PRASHKER & CO. ADVOCATES

פטור לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית בפרויקטים של פינוי-בינוי

דחיית מס

• "19(ג)(1) בניה או הרחבה של דירת מגורים לא יראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל, בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת."

פסק הדין:

"הדיירים הם בעלי הקרקע והנהנים מהזכויות, ובחירתם למכור את הזכויות הנוספות ליזם בתמורה לשירותים שניתנו ויינתנו להם לבניית דירותיהם, איננה אמורה להשפיע על הפטור המוענק בגין הזכויות שאינן מועברות ליזם."



רז-כהן, פרשקר ושות' עורכי דין

RAZ-COHEN, PRASHKER & CO. ADVOCATES

פטור מלא:

- "19(ג)(2) העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או שהורחבה כאמור בפסקה (1) או שניתן להרחיבה לפי תכנית, לא יראו כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום ההיטל, אם המחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים..."