



ההיבטים המשפטיים והעסקיים במכירה ורכישה של פרויקט

עו"ד גלעד ברון
שותף מנהל, מייסד
במשרד ברון ושות'

Barone & CO.

Attorneys at Law



Barone & Co.

Attorneys at Law

ההיבטים המשפטיים והעסקיים במכירה ורכישה של פרויקטים

עו"ד גלעד ברון,

ברון ושות' -משרד עורכי דין

**בשנים האחרונות מוכרת תופעה לפיה נמכרות
מניות ו/או זכויות בפרויקטים בתחום
ההתחדשות העירונית**

מקור הצורך , התופעה

הצורך האמור, מקורו במכלול של שיקולים:

- תפעוליים;

- ביצועיים;

- כלכליים;

חלק טבעי בהתפתחות של תחום במשק, כפי
קורה בתחומים רבים אחרים .

בעיקרון עסקאות מסוג זה מתבצעות בעיקר תחת מספר חלופות למבנה העסקה:

- העברת / הקצאת מניות בחברת הפרויקט, ככל שהפרויקט
מנוהל בחברה עצמאית.

או

- המחאת / רכישת הזכויות בפרויקט, בנכס עצמו,
התקשרות במסגרתה הגוף הרוכש, רוכש את הזכויות
החוזיות בפרויקט ולא במסגרת עסקת מניות.

- במסגרת החלטה על מבנה העסקה, כמובן שמצב הדברים שונה, במקרה בו מעבירים, את מלוא – 100% מהזכויות בפרויקט או רק חלק

במקרים מסויימים ניתן להגיע לתוצאה המבוקשת גם במסגרת הסכם יזום, ניהול, המזכה את המעביר, בתשלום דמי ניהול ו/או יזום אל מול העברת 100% מהזכויות לנעבר

מעבר לתנאים הכללים המקובלים בעסקאות מסוג זה בדבר התחייבויות הצדדים – מימון, תחומי אחריות וכו' – לעיתים קרובות ישנם סעיפים שמקורם בהסכם התמ"א, פינוי בינוי – שמגבילים את היזם עמו התקשרו בעלי הזכויות בהעברת זכויות בפרויקט, לחלוטין או עד לשיעור מסוים, כך למשל 49% מהזכויות.

לעסקאות מסוג זה יש גם היבטים מיסויים – אם עד כה רשויות המס, ראו בעסקאות אלו כפעולה באיגוד מקרקעין ועסקה – החייבת במס רכישה לפי שווי הזכויות להבדיל מהתמורה המשולמת לחברה המוכרת / תמורת ההקצאה – גם במקרים בהם עדין לא התקיימו התנאים המתלים של הסכם התמ"א, הרי שלאחרונה ניתן פסק דין ע"י ועדת הערר שליד ביהמ"ש המחוזי – במסגרתו נקב שבנסיבות כאלה לא מדובר בעסקה באיגוד מקרקעין ומשכך אינה חייבת במס רכישה.

דגשים, טעויות וכשלים נפוצים

ביצוע בדיקת נאותות מקיפה

– בדיקה יסודית של הוראות הסכם התמ"א, פינוי בינוי, תמורות, מועדים, תנאים מתלים.

– בדיקה יסודית של הסכמים עם ספקים שונים, בכלל ובפרט- כל הנוגע לזכאות של גורמים שעסקו בהחתמת המתחם.

– וכמובן, בדיקה תכנונית כלכלית מקדימה.

יש ליתן את הדעת גם לנקודת המבט של הדיירים:
ישנו שוני מהותי – בין מצב בו עסקינן בפרויקט שחתום ע"י 100% מבעלי הזכויות, רוב נדרש, או שטרם הגיע לרוב האמור.

היזמים הפועלים בתחום הפנימו כי בעלי הדירות הם שותפים שווי זכויות בעסקה אם לא השותפים העיקריים בה וככאלה יש להפנים כי הדרישות והצרכים שלהם חייבים לבוא בחשבון במסגרת מהלך של הכנסת שותף חדש לפרויקט.

תודה על ההקשבה

גלעד ברון, עו"ד

ברון ושות' משרד עורכי דין

מנחם בגין 144א' (מגדל מידטאון, קומה 45), תל אביב

תל אביב

טל: 03-6068282

פקס: 03-6068281

דוא"ל: gilad@Barone-law.co.il