

אל תתנו למס היסוף להרוס לכם את הרווח בעסקת התמ"א 38.

בשוק ההתחדשות העירונית ובעסקאות התמ"א 38 השתרש הנוהל ברוב מדינת ישראל שלא רק שמקבלים דירה חדשה ובמקרה הגרוע שידרוג לדירה וחיזוק לבניין גם כל המיסים הם על היזם.

לאחרונה הופיע "מס קטן" והתחיל לעשות בעיות בסגירת הסכמי המכר ו**מס יסף!**

מה זה מס יסף ?

למה היזמים לא רוצים להתחייב לשלם אותו?

מדוע לא צריך לריב עליו כדייר?

מס יסף או באנגלית SERF TAX הוא מס לעשירים במקור הוא נועד מהחלטות ועדת טרכטנברג – אך פקידי האוצר שינו אותו כך שיכה בכל שכבות העם.

החוק קובע כי ישלמו 3% נוספים למס הכנסה על אותו חלק מהכנסה החייבת של המוכר שהיא מעל 641,880 ₪ (נכון לשנת המס 2018)

לכלל זה חריג כאשר אנו דניים בדירות מגורים.

החריג במס אם מדובר בזכות בדירת מגורים שנמכרת בפחות מ- 4 מליון ₪ או בפטור לא נחויב במס.

לכן, ברוב הדירות בפרויקטים של תמ"א 38 והתחדשות העירונית מתקבלים פטורים. לדוגמא:

אז מה הבעיה?

היזמים מפחדים שבעלי הדירות בזמן עסקאות הפינוי בינוי ו/או תמ"א יבקשו להעמיס עליהם את מס היסף לרבות הוצאות נוספות. בבסיס חשיבת היזמים יש במקרה זה הגיון רב לגישתם צרכים לשלם מס רק אם הוא קשור לעסקה הספציפית ולא להיגרר לחיובים במס הכנסה שעלולים להגיע אחרי שנים ולא כנגזרת של עסקה מכירת הדירה. שכל התפתחות היזם ישלם את המס כלל לא חשבה על מס יסף.

כשכל צד מתבצר בעמדתו ולא רוצה לוותר נוצר מצב שאין עסקה וכולם מפסדים כמו בפרדוקס בדילמת האסיר של תורת המשחקים.

לסיכום בעסקאות פינוי בינוי ותמ"א 38 רגילות אין צפי למס יסף ולכן אם היזם מבקש לא להתחייב לשלם אותו כדאי להסכים שכן ברוב המקרים אין סיכון של מס יסף הוא סתם מפחיד והורס עסקאות פינוי בינוי ותמ"א 38, חבל על הזמן.

מע"מ ותמ"א 38 /התחדשות (נושא חדש)

לאחרונה יצאה לעיתונות הכלכלית שרשות המיסים לא מתירה בניכוי הוצאות צבועות של הדיירים בפרויקטים להתחדשות או תמ"א 38.

לטעמי קל מאוד להעלאת על הכתב טענות לקדשות חשבונית המס - כבסיס לחישוב המס במע"מ אבל,

האם אפשר לטעון שהתשלום שמשלם יזם לעורך הדין של הדיירים אינו לטובתו של הפרויקט פינוי בינוי ו/או תמ"א 38 ושל היזם? האם בכלל יכול לקום פרויקט פינוי בינוי או תמ"א 38 ללא עורך דין מצד הדיירים?

האם באמת רשות המיסים רוצה שיאתגרו אותה בבתי משפט בעניין?

עמדתי שעם כל הכבוד אפשר ורצוי לאתגר עמדת רשות המיסים כשתצא בפועל בבתי המשפט.

אם יש ספק אתם מוזמנים להתייעץ.

עידו שחם עורך דין, שמאי מקרקעין ויו"ר ועדת המיסים בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.

נייד 058-4760007, taxman.shacham@gmail.com