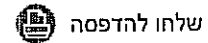


# economy כלכלה



## תמ"א 38 בחינם? בסוף תחוייבו במאות אלפים



פרוייקט תמ"א 38 יכול להניב לדיירים רווח נאה, אך כדאי לשים לב לאותיות הקטנות - הן עשויות להיות שוות מאות אלפי שקלים. לפניכם כמה תרחישים שליליים שעלולים להתרחש בזמן התהליך, וגם דרכים למנוע מראש את הסיכונים עו"ד מיכל שחר

תמ"א 38 הנה עסקה מורכבת וחשיבותה עצומה לבעלי הדירות שזהו להם בית מגוריהם. בהתאם, היינו מצפים ממי שיודע להשוות את מחירי העגבניות ברמה של סניף סופרמרקט ספציפי, שיבדוק גם כל סעיף בעסקה כזו. בפועל, המצב הנו אחר לחלוטין.

### • לכתבות נוספות בנושא תמ"א 38

התקשרות בפרוייקט תמ"א 38 עשויה אמנם לשלשל לכיסיהם של בעלי הדירות רווח כספי נאה, או שדרוג מגוריהם לדירה חדשה. עם זאת חשוב לזכור, כי הדרך לאותו רווח כספי רצופה מכשולים ובעיות שעשויות לצוץ, ובתוכן גלומות עלויות כספיות שעשויות להתגלגל על בעלי הדירות עצמם.

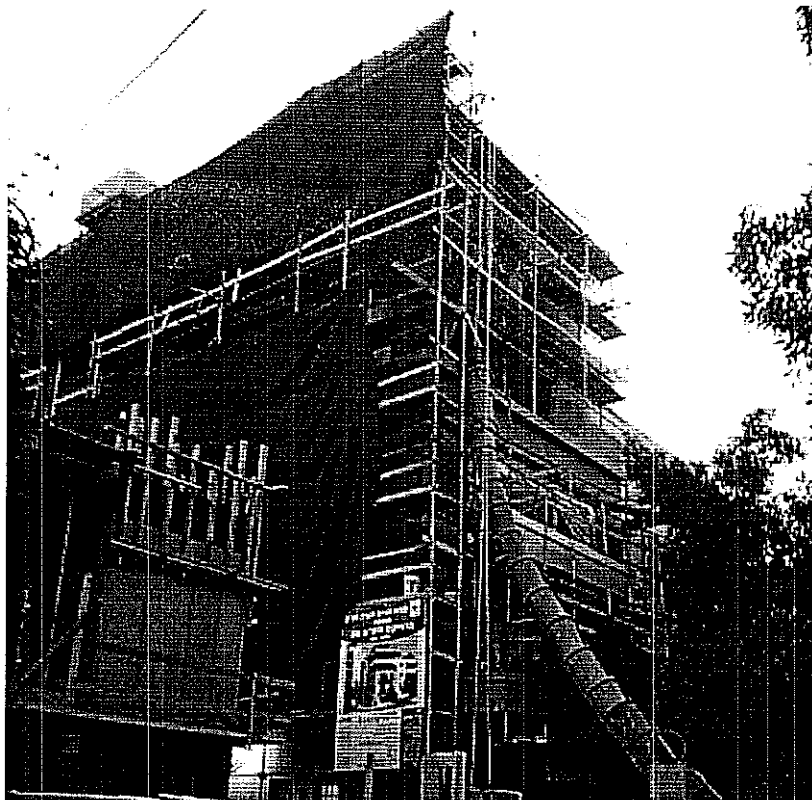
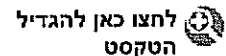
מדובר בהסכם הנושא עשרות עמודים ומורכב לקריאה אפילו לעורכי הדין עצמם, בוודאי לבעלי דירות שאינם בעלי השכלה משפטית. מאמר זה הנו ראשון בסדרה, הממליץ לבעלי הדירות לשים לב ל"אותיות הקטנות" בהסכם. הן עשויות להיות שוות מאות אלפי שקלים.

### פטור ממס שבח (רלוונטי לעסקאות תמ"א 38/2)

פטור ממס שבח ניתן לדירת המגורים בהתמלא תנאים מסוימים הקבועים בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה). הפטור ממס שבח יינתן, בדרך כלל, במידה והמוכר לא מכר ב-4 השנים האחרונות דירת מגורים אחרת שבבעלותו ולא השתמש בפטור ממס שבח. מדובר בפטור אישי של בעל הדירה, שעקרונית, הוא זכאי להשתמש בו פעם אחת בארבע שנים.



פרוייקט תמ"א 38 בתל אביב



בהקשר של תמ"א 38/2 (הריסה ובינוי מחדש), היזם, פעמים רבות, מחתים את הדיירים על סעיף שבו הוא רשאי לעשות שימוש בפטור האישי שלהם ממס שבח. בכך למעשה נוצרת אפשרות להפסד כספי ניכר מצד המוכר, או לחילופין עיכוב ביכולתו למכור את דירת המגורים השנייה שבבעלותו...

יודגש, כי המחוקק העניק ליזם פטור מסוים ממס שבח במסגרת עיסקאות של תמ"א 38/2, עם זאת, מאחר ומדובר בפטור החל רק על זכויות בניה מתוקף התמ"א בלבד, ולא על זכויות בניה מקומיות שקיימות ללא קשר לתמ"א, הרי שלזים יש אינטרס מובהק לעשות שימוש בפטור "הפרטי" של הדיירים.

דיירים שאינם מבינים את המשמעות, וגרוע מכך, כאלה שכבר נעשה שימוש בפטור שלהם, והם ירצו למכור את דירתם בטרם יחלפו 4 שנים (ובהנחה ואין להם פטור אחר) עשויים להיות מחויבים במאות אלפי שקלים בגין כך.

מומליץ לבקש מהיזם שלא יעשה שימוש בפטור האישי ממס שבח. בכל מקרה, כדאי להתייעץ עם מומחה למיסוי מקרקעין בטרם התקשרות בעיסקת תמ"א 38.

### ערבויות מיסים

חשוב לדרוש, כי היזם יתן לבעלי הדירות ערבות מיסים. זאת, בנוסף להתחייבותו לשאת בכל חבות בעניין זה.

בעיסקת תמ"א 38 בעלי הדירות הקיימות נחשבים כמוכרים של זכויות בניה ליזם. מדובר בעיסקת מקרקעין לכל דבר וענין, הממוסה במס. הואיל וכך, רשויות המס רואות בבעלי הדירות אחראים לתשלום מס, גם אם היזם התחייב בהסכם לשאת בתשלום זה.

מטרת ערבות המסים היא למנוע מצב שבו היזם מתחמק מהתחייבותו לשלם את המס במקום המוכרים, ואילו רשויות המס רודפות אחר המוכרים כדי לגבות את התשלום בהליכי גביה, כגון עיקולי משכורת ורכב, ואף תביעות משפטיות. בנוסף, אי תשלום המס עשוי למנוע את רישום הבית המשותף החדש בפנקסי רשם המקרקעין, ובכך לגרוע משווי הדירה.

כדי לצמצם את הסיכונים, רצוי מאוד לחייב את היזם, במסגרת ההסכם, להפקיד ערבות מיסים בטרם יתחיל בעבודות בנכס. שווי הערבות ייקבע ע"י מומחה למיסוי מקרקעין שיבחן את הפרויקט הספציפי לאחר שהתקבל היתר הבניה, ויעריך בכתב את שיעורי תשלום המס הצפויים. במידה והיזם יימנע מתשלום המס, תהא לבעלי הדירות ערבות כספית שאותה יוכלו לממש כדי למנוע גביה של המס כנגדם.

### ערבות חוק מכר, ערבות בדק וערבות ביצוע

ערבות חוק מכר הנה ערבות שמטרתה לשמור על זכויות בעל הדירה, בדרך מתן ערבות בגובה ערך הדירה שהוא צפוי לקבל. ואולם, ערבות חוק מכר אינה פתרון קסם ובשום מקרה אינה מכסה את הדיירים בכל מקרה. דוגמאות נפוצות להפרות מצד היזם, שערבות המכר אינה מכסה, הן למשל, איחורים במסירת הדירה החדשה וליקויי בנייה.

בנוסף, ערבות חוק מכר כפופה לתנאים מסוימים ולקבלת צו בית משפט לצורך הפעלתה, כך שהדיירים עשויים להמתין זמן רב עד שיקבלו, אם בכלל, את כספם. דבר זה בעייתי, למשל, במקרה של תמ"א 38/2 כאשר לדיירים אין מקום להתגורר בינתיים.

אומנם, חוק המכר דירות אינו מחייב את היזם לתת לרוכש דירה חדשה ערבויות

ביצוע ובדק (ערבות לתיקון ליקויים), אולם במסגרת עיסקת תמ"א 38 יחסי הכוחות שונים. לכן מוטב לבעלי הדירות הקיימות שיקפידו על קבלת ערבויות אלו בשיעורים כספיים ראויים, ובתנאים קלים לשימוש בהן.

לסיכום, עסקת תמ"א 38 הנה עסקת קומבינציה מורכבת מאד ודורשת ידע ומומחיות רבה. אם כבר החלטתם ללכת על עסקה כזו היו ערים לסיכונים הכספיים שמעבר לאובדן ביתכם, כדי שלא תתעוררו יום אחד ותגלו, כי כל הרווח שהובטח לכם - נעלם.

**משרד עורכי דין מיכל שחר ושות', בתל אביב, מתמחה במשפט מסחרי, בנקאות ונדל"ן ומייעץ לבעלי דירות ולקבלנים במסגרת ההתקשרות בהסכמי תמ"א 38**

תגיות: תמ"א 38  
חזרה