



על רקע העלייה במחירי הנדל"ן והמחסור בקרקעות לבניה, פעל המחוקק לאחרונה להגדלת היצע הדירות. בכלל זה בוצעו תיקונים בהסדרים הנוגעים לעסקאות פינני בינוי. בניסיון לקדם פרויקטים כאלה, המשרתים גם את מגמת עיבוי הבינוי בערים הקיימות וצמצום הנגיסה בשטחים הפתוחים, תוקנו לאחרונה חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 ("חוק מיסוי מקרקעין")¹, וחוק פינני ובינוי (פיצויים), תשס"ו-2006 ("חוק פינני ובינוי פיצויים")². נעמוד בקצרה על עיקרי התיקונים:

התיקון לחוק מיסוי מקרקעין

פרויקט פינני בינוי (מתחם התחדשות עירונית) הינו מיזם בו יזם מתחייב לפנות את הדיירים המתגוררים במתחם, להרוס את המבנים הקיימים, ולבנות במקומם בניינים חדשים. בתמורה מקבלים הדיירים דירת מגורים חלופית בבניינים החדשים. ככלל, בהתקיים תנאים מסוימים, עסקת החליפין הזו הנה עסקה פטורה – מכירת הדירה הקיימת ליזם פטורה ממס שבח ורכישת הדירה החלופית פטורה ממס רכישה.

התיקון לחוק מיסוי מקרקעין נועד להתמודד עם עיוות שהיה קיים בהסדר. תקרת הפטור לעסקה הותנתה, קודם התיקון, בכך ששווי הדירה החלופית לא יעלה על שווי דירה חדשה במתחם, ששטחה אינו עולה על 150% משטח הדירה הקיימת, אך לא יותר מ-120 מ"ר. הדבר הוביל ליחס חלופין זהה לדירות של 80 מ"ר ודירות גדולות יותר, דבר אשר הווה תמריץ שלילי במתחמים בהם דירות גדולות. בתיקון שונתה התקרה ונקבע כי שווי הדירה החלופית לא יעלה על שווי דירה במתחם ששטחה 150% משטח הדירה הקיימת, אך לא יותר מ-200 מ"ר.

עוד מאפשר התיקון לאדם מעל גיל 60, או לאדם שנוקק לשירותי סיעוד, לקבל את הפטורים הכרוכים במכירת דירה לזים כאמור, שלא כנגד קבלת דירה חדשה, אלא בתנאי שירכוש בכספי התמורה כולה או חלקה, בתוך השנה שלפני המכירה או בשנה לאחריה – זכות למגורים בבית אבות, למגוריו או למגורי בן זוגו.

התיקון לחוק פינני ובינוי פיצויים

חוק פינני ובינוי פיצויים (המכונה 'חוק הדייר הסרבן') נחקק בשנת 2006, במטרה להתמודד עם סרבנות בלתי סבירה של מיעוט דיירים לקיומו של הפרויקט.

התיקון יוצר מושג חדש 'מקבץ' שהינו בית משותף אחד או מספר בתים משותפים שיש לפנות כדי להקים מבנה חדש במתחם לפינני בינוי. בתיקון שונה הרוב הדרוש להגשת תביעה (רוב מיוחס) והוא כיום 80% מבעלי הדירות במקבץ, ובלבד שבכל בית משותף שבמקבץ הסכימו לפרויקט לפחות 66% מבעלי הדירות. דהיינו, ניתן כיום להגיע לרוב מיוחס אף אם בבניין מסוים במקבץ אין הסכמה של 80% ובלבד שבמקבץ כולו ישנה הסכמה כזו, זאת לעומת הדרישה הנוקשה שהייתה טרם התיקון לרוב של 80% בכל בניין ובניין שבמתחם. כן נקבע בתיקון מנגנון לקביעת כדאיות כלכלית של עסקאות פינני בינוי, על פי דרישת רוב מיוחס שהוא 66% מבעלי הדירות במקבץ, על ידי שמאי פינני בינוי. קבע השמאי כי העסקה כדאית, יהווה הדבר חזקה שהסירוב אינו סביר³. בתיקון גם נקבעה חובת גילוי – הפועל מטעם יזם או בשמו לצירופם של דיירים לפרויקט פינני בינוי, חייב לגלות זאת לדיירים מיד עם הפניה הראשונה.

התקופה הקרובה תלמד האם יצליחו ההסדרים החדשים להביא להגשמת פרויקטים נוספים של פינני בינוי, תחום בו נעשתה עד היום עבודה מרובה אך ההצלחות היו מעטות.

נדגיש כי האמור לעיל הנו מידע כללי בלבד. נשמח לעמוד לרשותכם בכל שאלה או הבהרה נוספת בעניין זה.

**מחסור בקרקעות?
תיקוני חקיקה חדשים
מעודדים עסקאות פינני
בינוי**

**פברואר 2011
אדר תשע"א**

**למידע נוסף בעניין זה
ניתן לפנות אל:**

**עו"ד ירון גרופמן
03-6846035
yaron@tadmor.com**

מזכר זה כולל מידע כללי וחלקי בלבד ואינו מהווה ייעוץ משפטי או תחליף לייעוץ משפטי פרטני. מזכר זה מוגש כשירות ללקוחותינו, תוך הבהרה שבכל מקרה ספציפי יש לקיים דיון נפרד וענייני לגופו של עניין.

**תדמור ושות', עורכי דין
מרכז עזריאלי 5
המגדל המרובע
דרך מנחם בגין 132
תל אביב 67021
טלפון 03-6846000
פקס. 03-6846001
WWW.TADMOR.COM**

¹ חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 67) התשע"א-2010.

² חוק פינני ובינוי (פיצויים), תשס"ו-2006.

³ תוקפו של חלק זה של התיקון – העוסק בכדאיות כלכלית – מותנה בהתקנת תקנות מסוימות אשר טרם הותקנו, המצוינות בחוק המדיניות הכלכלית לשנים 2011 ו-2012 (תיקוני חקיקה), התשע"א-2011.