

## מועד הגשת הודעה על הסכמי פינוי בינוי

ביום 9 בפברואר 2021 פרסמה רשות המיסים את [חוזר מיסוי מקרקעין 1/2021](#), העוסק בהוראות שנקבעו במסגרת תיקון 94 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, בנושא הטבות מס שמוענקות לאנשים שגילם 70 ומעלה בעסקאות פינוי בינוי. אגב כך הביעה הרשות את עמדתה בנוגע **למועד הגשת הודעה על הסכמי פינוי בינוי** וציינה, בניגוד לפרקטיקה המקובלת, כי **מועד ההודעה הנכון הוא מועד חתימתו של כל דייר על הסכם הפינוי בינוי**, ולא מועד חתימת היזם על ההסכם, המאוחר בדרך כלל לחתימת כל הדיירים.

תנאי לקבלת הטבות מס במתחמי פינוי בינוי הוא שיוגשו לרשות מיסוי מקרקעין הודעות על ההסכמים שנחתמו בין דיירי המתחמים לבין היזם, בתוך 30 יום מכריתתם. הפרקטיקה שנהגה עד כה הייתה כי תחילה אוסף היזם חתימות מכלל הדיירים המשתתפים בעסקה ורק לאחר מכן חותם על כלל ההסכמים בעצמו, ובתוך 30 יום מחתימתו מעביר לרשות מיסוי מקרקעין הודעות על כולם יחד. פרקטיקה זו שירתה בראש ובראשונה את צרכי היזם.

לעמדת רשות המיסים, כאשר במעמד החתימה של דייר פלוני על הסכם פינוי בינוי יש מסוימות וגמירת דעת, יש להגיש את ההודעה בעניין אותו דייר בתוך 30 יום ממועד חתימתו על ההסכם. הרשות הדגישה כי היא מודעת היטב לפרקטיקה הנוהגת שבמסגרתה מועברות הודעות רק לאחר תום תהליך חיתום שעלול לארוך מספר חודשים, וקבעה במפורש שפרקטיקה זו אינה מקובלת עליה.

חוזר מיסוי מקרקעין 1/2021 עוסק אמנם בהטבות המגיעות לאנשים שגילם 70 ומעלה, אך הערתה המפורשת של רשות המיסים בנוגע לעיתוי הגשת הודעה על הסכם פינוי בינוי **חלה על כלל עסקאות הפינוי בינוי**.

אנו סבורים כי עמדת הרשות מטילה נטל לא מעשי על יזמים, שיאלצו לבצע הליך חיתום נפרד לכל הסכם ולהגיש הודעה בנוגע לכל דייר ודייר במועדים שונים חלף הגשת הודעה אחת בנוגע לכל הדיירים. בעסקאות הכוללות מספר דיירים גדול מאוד, שיכול להגיע לעתים גם למאות דיירים, קיים קושי של ממש להשלים את הליך החיתום של כלל הדיירים בפרק זמן של 30 יום.

אנו רואים קושי רב בהחלת עמדתה החדשה של הרשות על פרויקטים שנמצאו לכאורה בהפרה של החוזר ערב פרסומו, משום שחלפו בהם 30 יום ממועד חתימת חלק מהדיירים, או כולם, על הסכמי פינוי בינוי. במיוחד לא ברור מה הסנקציה שעלולה להיות מוטלת על יזם שמסר הודעה במועד החורג, לשיטת הרשות, מ-30 הימים מיום החתימה על הסכם פינוי בינוי. נוכח העובדה שהרשות מודה כי הפרקטיקה הנוהגת קיימת מזה זמן, ראוי לדעתנו לקבוע כי הטבות הניתנות במסגרת פרק חמישי 4 לחוק בנוגע למתחמי פינוי בינוי לא ייפגעו כתוצאה מהפרת הוראת הרשות החדשה, וכי לא תוטל סנקציה של אי קבלת הודעה על דחיית יום המכירה אם זו נכללה בהודעה שהוגשה לרשות.

על רשות המיסים להבהיר בהקדם ובאופן חד משמעי את תחולת עמדתה בנוגע לעיתוי הגשת הודעה על הסכם פינוי בינוי, ובפרט בנוגע לפרויקטים שהחלו טרם פרסום החוזר. ליזמים אנו

ממליצים למהר ולהגיש הזדעות בנוגע לדיירים שכבר חתמו על הסכמים, כדי שלא להימצא  
מפרים את הוראות הרשות.

לפרטים נוספים ולייעוץ, ניתן לפנות לעו"ד בועז פינברג ולעו"ד חן כהן ממחלקת המיסים  
במשרדנו.