

כלכליסט און ליין – 7.7.10

# כלכליסט

נדל"ן

## כך מעכבת קומבינת המסים של שנות ה-50 עסקאות להתחדשות עירונית

יזמים שמבקשים מימון לפרויקטים של פינוי-בינוי ותמ"א 38 נתקלים לאחרונה במוקש: בניינים משותפים משנות ה-50 שבעליהם רשמו אותם כחברה כדי להתחמק ממס

דותן לוי

10:54, 07.07.10

13 תגובות

דיירי בניין משותף ברחוב הדקלים ברמת גן גילו לאחרונה על בשרם את השפעתה של קומבינת מסים משנות החמישים על ניהול הנכס שלהם כיום. הדיירים הביעו עניין בביצוע עסקת פינוי-בינוי, שבמסגרתה הם קושרים קשר עם יזם נדל"ן ההורס את הבניין שלהם ובונה במקומו אחד חדש וגבוה יותר, בעוד שהם מקבלים דירות גדולות יותר בנכס משופר. אלא שהם הופתעו לגלות שמתוך תשע הדירות הקיימות בבניין, רק שמונה רשומות בטאבו, ואילו הדירה התשיעית נעלמה כליל מהרשומות. בעיית הרישום עלולה כיום לטרפד את יוזמת ההתחדשות העירונית במקום.

עו"ד קרן כהן-בלחרסקי ממשרד שפינדל, כהן-בלחרסקי, המייצגת את הדיירים בעסקה, מספרת כי בעלת הדירה שלא נרשמה על שם בעליה המקוריים, ירשה אותה מאביה ומחזיקה במקום ברישום בטאבו בשטר מניה ההיסטורי של "חברת גוש חלקה" שהקימה את הבניין. אותה דיירת חוששת עתה לחתום על ההסכמה שתאפשר את עסקת הפינוי-בינוי מתוך חשש לאבד את הדירה. "היא סירבה לחתום ואמרה כי כרגע יש ברשותה ארבעה קירות וגג, אך לאחר שההסכם יחתם והבניין ייחרס לא תהיה לה כל ערובה לכך שהיא הבעלים של הדירה", אומרת כהן-בלחרסקי.



פרויקט פינוי-בינוי בגבעתיים. עשרות אלפי בעלי בתים רשמו אותם בשנות ה-50 "כחברות גוש חלקה" צילום: עמית שעל

המקרה של דיירי רחוב הדקלים איננו ייחודי. עשרות אלפי בניינים ברחבי הארץ נבנו בשנות החמישים והשישים עבור בעלי דירות שהתאגדו כחברות, ונמנעו מרישום נכסיהם בטאבו. השיטה כונתה "חברות גוש חלקה", ועד לשנת 1963 היה מדובר

בהליך שגרתי ונפוץ. עשרות אלפי בעלי בתים ברחבי הארץ ניצלו פרצה בחוק של אותם ימים ורשמו יחד את הבניין שבו התגוררו כ"חברת גוש חלקה". בשיטה זו הקצו לבעלי הדירות מניות בחברה כתחליף לרישום המקובל בטאבו. הרישום המיוחד הקנה לבעלי הקרקעות באותם ימים פטור ממס שבח בעת העברת הקרקע באמצעות העברת מניות.

### היזם והבנק נרתעים

אלא שמאז השתנה החוק והוא אוסר על בעלי הבתים לבצע רישום דומה. בינתיים בשוק נותרו אלפי בתים שרשומים כ"חברות גוש חלקה". כיום, אותם בעלי בתים, חלקם הגדול יורשים של בעלי הדירות המקוריים, נאלצים לשאת את השלכות הרישום היצירתי.

במקרה נוסף שהתרחש לאחרונה בעסקת תמ"א 38 בבת ים, הכוללת 48 דיירים, התגלה כי הרכוש המשותף של דיירי הבניין - מחסנים וחניות - נותר על שם "חברת גוש חלקה" אף שהדירות עברו עם השנים לבעלות הדיירים. מקרה דומה קרה במסגרת תמ"א 38 גם בהרצליה.

כיוון שבעסקת תמ"א 38 עוברות הזכויות ברכוש המשותף לקבלן המחזק את הבניין מפני רעידות אדמה ובתמורה בונה יחידות דיור נוספות לשיווק, לא ניתן להשלים את ביצוע העסקה כיוון שנוצר חוסר ודאות לגבי זהות מחזיקי המניות. בעקבות כך, הבנקים נרתעים ממתן מימון ליזמים בפרויקטים שבהם הנכס רשום כחברה כזו.

במקרים רבים קבלנים שבודקים את מסמכי הבניין לפני עסקת תמ"א 38 או פינוי-בינוי ומגלים כי מדובר בבניין "גוש חלקה", מעדיפים שלא להתמודד עם הביורוקרטיה ולדלג לבניין הבא.

כהן-בלחרסקי מסבירה כי בנוסף, "חברות גוש חלקה" מקשות גם על הוצאת היתרי בנייה לבעלי דירה המבקשים להרחיב אותה או לסגור מרפסת. גם החלטה של פירוק "חברת גוש חלקה" והעברת הבעלות לידיים פרטיות איננה פשוטה.

עו"ד אסף ישועה ממשרד גולדמן ברון, המתמחה במיסוי מקרקעין, אומר כי לרוב מדובר בחברות שנמחקו מרשם החברות לאחר שנים שבהן הן לא שילמו את אגרת החברות. מצב כזה, הוא אומר, יחייב את החייאת החברה על ידי הגשת בקשה לבית המשפט המחוזי שאחריה יירשם הנכס על שם הבעלים בהתאם לצו רישום בתים משותפים. סיבות אלה הובילו לירידת ערך של עשרות אלפי דירות שעד היום רשומות כ"חברות גוש חלקה". בדיקות שמאים מגלות כי מדובר בדירות שמתומחרות בכ-20% מתחת למחיר השוק. ללקוחות שמבקשים לרכוש דירה כזו אומר ישועה כי מדובר בעסקה מפוקפקת.