

אליעזר פישמן
הרובל, והציב
במירלנד 800



צפו: 6 רובוטים של 15 גרם
הצליחו להזיז מכונת של 2
טונות



נניקשוילי, בן זקן ורביבו
במנעים למכירת התחנה
המרכזית...



המוסכניקים קבעו: זו
המכונת האמינה בישראל



סיפורי היום

נדל"ן

קנו את המגרש להקמת מגדל יום לפני הגדלת מס הרכישה - וחסכו עשרות מיליוני שקלים

קבוצת רכישה מימשה אתמול את האופציה על המגרש לבניית המגדל ה-11 והאחרון בשכונת פארק צמרת בתל אביב לפי שווי של 270 מיליון שקל. במקום יוקם מגדל בן 47 קומות וכ-200 דירות

שמור 12

נמרוד בוסו |
15:22 24.06.2015

קבוצת רכישה בניהול קנדה ישראל וב.ס.ר נדל"ן, מימשה ביום שלישי - יום לפני עליית מס הרכישה על רכישת דירות להשקעה - אופציה שבה החזיקה לרכישת מגרש לבניית מגדל דירות בשכונת המגדלים "פארק צמרת" בצפון תל אביב. את המגרש, ששטחו מעט גדול יותר מ-4 דונמים, רכשה הקבוצה ממספר רוכשים פרטיים לפי שווי של 270 מיליון שקל. המגרש ממוקם בדרום-מזרח מתחם פארק צמרת, כאשר המגדל שייבנה בו צפוי להיות ה-11 במספר, והאחרון שייבנה בשכונה.

על פי התוכניות התקפות לשטח, צפוי המגדל להיות בן 47 קומות וכ-190 דירות. עם זאת, בתקופה הקרובה מתכוונים הרוכשים לבקש הקלה שתאפשר הגדלת מספר היחידות ל-228 דירות. בקשה להיתר בנייה ראשון צפויה להיות מוגשת לעיריית תל אביב בתקופה הקרובה.



צילום: דודו בכר

מתחם פארק צמרת בתל אביב

על אף שלרשות קבוצת הרכישה עמד עוד לא מעט זמן שבו היתה יכולה להחליט על מימוש האופציה, באו החלטות הממשלה האחרונות בתחום מיסוי המקרקעין והאיצו את התהליך. זאת משום שעל פי כללי המיסוי החלים על קבוצות רכישה, נדרשים חבריהן לשלם מסים על הדירות הנבנות על ידם, כאילו רכשו דירות מוכנות מקבלן, כאשר מועד חתימתו של החוזה לרכישת הקרקע נחשב כמועד שבו בוצעה עסקת רכישת הדירה, והמיסוי נקבע לפיו.

מסיבה זו, החליטה קבוצת הרכישה, שחבריה עתידים להחזיק בדירות ששווין המינימלי יעמוד על 4.5-5 מיליון שקל, ושווי המפוארות שבהן צפוי להגיע לעשרות מיליוני שקלים, למהר ולבצע את העסקה בטרם המועד שבו נקבעה עליית המס שנקבע. המשמעות היא שבמצטבר, חסכה הקבוצה עשרות מיליוני שקלים של תשלום מס.

בעוד שעל פי שיעורי המס שנבנו עד השבוע, מס הרכישה שנדרש משקיע לשלם בעת רכישת דירה בשווי 5 מיליון שקל עמד על כ-305 אלף שקל (על פי משרדות שונות בגובה של 5% עד 8%), בעקבות השינוי שנכנס לתוקף השבוע זינק גובה המס שעל המשקיע לשלם בכ-100 אלף שקל לכ-405 אלף שקל. חישוב המס המצטבר שאמור היה להיות משולם עבור 190 דירות שכאלה עומד על 19 מיליון שקל ועבור 228 דירות, על קרוב ל-23 מיליון שקל. אולם, זהו שווין של הדירות הזולות יותר במגדל, בעוד שבדירות היקרות יותר צפויים להירשם פערי מיסוי גדולים יותר בעקבות השינוי. בכל מקרה, מדובר בסכום מצטבר של כמה עשרות מיליוני שקלים שהצליחו הרוכשים לחסוך בשל הקדמת העסקה.

את קנדה ישראל וב.ס.ר נדל"ן ייצגו בעסקה עורכי הדין ארי וקסלר, דקלה בצלאל וספיר אליהו ממשד ברקמן, וקסלר, בלום ושות', ועו"ד רועי מקוב ממשד הרמן, מקוב ושות'.

גוגל פלוס

טוויטר

פייסבוק