

16 בנובמבר 2023

עדכון לקוחות: עדכוני נדל"ן בעקבות מלחמת "חרבות ברזל"

הרינו להביא לידיעתכם מס' עדכונים הנוגעים לתחום הנדל"ן ביחס לחקיקה שאושרה ו/או מקודמת בעקבות מלחמת "חרבות ברזל":

תזכיר החוק שעתיד לתת מענה למשפרי דור

תזכיר חוק חדש שפורסם בימים האחרונים להערות הציבור, אמור לתת מענה למשפרי דור, אשר רכשו דירה אחרת בטרם מכרו את הישנה ומתקשים לנוכח המצב למכור את דירתם הישנה.

החוק עתיד להאריך את התקופה שבה אותם משפרי דור יחזיקו בשתי דירות במקביל מבלי שייחשבו כמשקיעים לצורך מס (הן מס שבח והן מס רכישה).

כיום, בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין, בעל דירה יחידה יכול למכור את דירת המגורים הקיימת שלו בפטור ממס שבח, גם אם רכש דירה אחרת תחתיה, ובלבד שימכור את הדירה הקודמת תוך תקופת של 18 חודשים ממועד רכישת הדירה האחרת. במקביל, יהיה זכאי לשלם מס רכישה מופחת כדירה יחידה בגין הדירה האחרת שנרכשה, אם ימכור את דירת המקור תוך 18 חודשים, ובמקרה של רכישת דירה חדשה מקבלן, בתוך 12 חודשים ממועד מסירת הדירה על ידי הקבלן.

במסגרת התזכיר הנ"ל, ולאור התקופה, צפויה ארכת זמן נוספת של מס' חודשים למכירת הדירה הקיימת.

חוק דחיית מועדים (הוראת שעה – חרבות ברזל) (חוזה, פסק דין או תשלום לרשות)

התשפ"ד – 2023

ביום 18.10.2023 נחקק [חוק דחיית מועדים \(הוראת שעה – חרבות ברזל\) \(חוזה, פסק דין או תשלום לרשות\) התשפ"ד – 2023](#), אשר נועד להסדיר את זכאותן של אוכלוסיות שהוגדרו בחוק (בעיקר תושבי יישובים בדרום הארץ ובצפונה וכן אנשי כוחות הביטחון) לדחיית מועדים לעשיית פעולה ו/או לתשלום מכח חוזה או פסק דין או מועדי תשלום לרשויות, אשר המועד לביצועם חל במהלך התקופה הקובעת שהוגדרה בחוק - **מיום 7 באוקטובר 2023 עד יום 7 בנובמבר 2023.**

רחוב המלאכה 2,
ת.ד. 12960
נוף הגליל, 1767302

טל. 04-6000780
פ. 04-6000785
nazareth@ysl-law.com

בית סלומון ליפשיץ
רחוב נתנזון 1, ת.ד. 303
חיפה, 3303473

טל. 04-8140500
פ. 04-8557038
office-haifa@ysl-law.com

בית סלומון ליפשיץ
רחוב החילזון 6
רמת-גן, 5252270

טל. 03-5757712
פ. 03-5757725
office-tel-aviv@ysl-law.com

החוק חל גם במקרה של דחיית מועדים שנקבעו בהסכמי מכר נדל"ן וכן ביחס לתשלומים לרשויות בגין העסקאות.

החוק קובע כי במקרה שהמועד לביצוע כאמור חל בתקופה הקובעת כמפורט לעיל, יידחה המועד לביצוע האמור באופן אוטומטי **בשלושים ימים**, ובלבד שהאדם הזכאי לדחיית מועד או מי מטעמו הודיע על כך לצד שעימו התקשר בחוזה או לרשות הרלוונטית, לפי העניין.

כן קובע החוק שבמקרה שבו התקיימו התנאים לדחיית המועד כאמור, לא יראו הדחיה כהפרת החיוב בחוזה, בין היתר לעניין חיוב בריבית פיגורים.

נשמח לעמוד לרשותכם בכל שאלה או סיוע נדרש!

בכבוד רב,

מחלקת הנדל"ן והמקרקעין, סלומון, ליפשיץ ושות'

עו"ד חן דסטגור, שותפה - chen@ysl-law.com

האמור במזכר זה אינו מתיימר למצות את כל היבטי הנושאים הנסקרים בו. מטרתו היא עדכון כללי בלבד. אין להסתמך על האמור בו כייעוץ משפטי