



טי"ז סיון תשפ"ג
05.06.2023

ירושלים,

לכבוד
חיים כהן
ב"כ היזם אקרו התחדשות עירונית שותפות מוגבלת
באמצעות דואר אלקטרוני chaim@acrogrp.com
א.ג.ג.,

הנדון: מתחם התפוז – כפר סבא (4654)
גוש 6437 חלקות 110-116 (להלן – "המקרקעין")
החלטה מקדמית ותנאים להכרזה על מתחם פינוי ובינוי

הנני להודיעך, כי לבקשתך, לאחר קבלת המסמכים הנדרשים בתקנה 2(א)1 בתקנות מיסוי מקרקעין (שבח מכירה ורכישה) (תנאים להמלצה על הכרזה על מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי), התשס"ד – 2004 (להלן: "תקנות מיסוי מקרקעין"), נתן מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית אישור מקדמי למתחם שבנדון (להלן: "המתחם") וזאת בהתאם לסמכותו לפי סעיף 14(ג) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 (להלן: "חוק הרשות הממשלתית").

עם קבלת האישור המקדמי, יידחה "יום המכירה" לפי הוראות סעיף 49כ לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 בקשר עם ההסכמים שייחתמו עם בעלי דירות במתחם, ובלבד שמסרת למנהל מיסוי מקרקעין הודעה בדבר חתימתם של הסכמים אלו בתוך 30 ימים מיום חתימתם.

למען הסר ספק, יובהר ויודגש:

1. החלטה זו משמעותה אך ורק דחיית "יום המכירה" ליזם ואין בה כדי להמליץ ו/או להנחות ו/או לחייב את בעלי הדירות במתחם או כל גורם שהוא להתקשר עם היזם המצוין במכתב זה או עם כל יזם אחר.
2. החלטה זו אינה מהווה אישור תכנוני או הסכמה לתכנון כלשהו. החלטה כאמור היא בסמכותו של מוסד התכנון המוסמך בהתאם לדין.

כידוע, הכרזה על המתחם כמתחם פינוי בינוי מותנית בקיום כלל התנאים הקבועים בתקנות מיסוי מקרקעין. ככל שהמתחם לא הוכרז כאמור בתוך שנתיים ממועד קבלת האישור המקדמי, יידרש היזם למסור לרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, אחת לשנה, הודעת עדכון בדבר התקדמות ההליכים הנדרשים לצורך עמידה בתנאים למתן הכרזה כאמור. תשומת ליבך כי למנהל הרשות הממשלתית סמכות על פי דין לביטול האישור המקדמי, וכי לצורך כך יהיה רשאי לשקול את האמור בהודעות העדכון או את אי מסירתן כנדרש.

להחלטה זו מצורף מסמך המלצות הרשות הממשלתית לתהליכי עבודה חברתית במתחמי פינוי בינוי.

בכבוד רב,


עינת גנון

סמנכ"לית הרשות הממשלתית להתחדשות
עירונית

העתקים:

רואי ז'רניצנסקי – מנהל מח' מקצועית מקרקעין וקבלנים, רשות המיסים בישראל
דרור יוסף – מרכז בכיר הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית