

מקבץ שאלות ותשובות

נושא	מס'	הערה/שאלה	תשובה
תחולת הקרן	1	בפרויקט בניה צמוד קרקע להקמת מתחם וילות, האם יחידה צמודת קרקע נחשבת כבניין?	אין מניעה לראות יחידה צמודת קרקע כבניין לעניין החוק.
	2	כיצד להתייחס לעמותה / יחידים – ע"פ נוסח התיקון לחוק אין הבחנה בין קבלן שחלה עליו חובת תשלום מע"מ לאחרים. כלומר - התיקון לחוק, ע"פ לשונו, חל גם על קבלנים שפטורים מתשלום מע"מ	הקרן נועדה לתת מענה אך ורק למקרים בהם נכלל רכיב מע"מ בהסכם המכר.
	3	האם הקרן חלה על הסכמי מכר של דירות בבניינים שעברו תמ"א 38?	המועד הקובע רלוונטי אך ורק להתקשרויות הנוגעות לדירות החדשות בפרויקט. אם הייתה התקשרות לפני 14/05/2017 בקשר לדירה שעדיין לא נבנתה בפרויקט, יש להפיק ערבויות כולל המע"מ. אם אין התקשרות כזו לפני אותו מועד, ניתן להפיק ערבויות ללא המע"מ.
	4	במקרה בו בעל דירה בבניין שעבר תמ"א 38 שידרג את דירתו הישנה בבניין בתמורה לקבלת דירה מהדירות החדשות שניבנו, האם הוא זכאי לקבל ערבות ללא רכיב המע"מ?	בעל דירה קיימת ששדרג את הדירה והתקשר עם היזם לאחר המועד הקובע, יקבל ערבות ללא רכיב המע"מ רק עבור התוספת ששילם. לדוגמא, בעל דירה שבבעלותו דירת שלושה חדרים והוא משדרג לפנטהאוז, יקבל ערבות ללא רכיב המע"מ - רק על התוספת ששילם ליזם. וזאת בהתאם להסכם פרטני בין בעל הדירה ליזם.
	5	במידה וחלק מהסכם הדיירים עם היזם כולל תוספת תשלום של הדיירים ליזם, האם ניתן לתת ערבות לתוספת זו ללא רכיב המע"מ?	ערבות ללא רכיב המע"מ בעבור שדרוג דירות לא תינתן בעבור תוספות ששילמו הדיירים ליזם מתוקף הסכם התמ"א. לדוגמא, אם פרויקט אינו כלכלי ליזם והוא מבקש תוספת מכל הדיירים, על תוספת זו לא תינתן ערבות ללא מע"מ.
חוזה מכר	6	מה נחשב לחוזה מכר לצורך החוק? האם זיכרון דברים או הרשמה וכן תשלום פיקדון נחשבים לחוזה או שרק חתימה על חוזה מלא?	רק חתימה על חוזה מכר. לעניין זה, וכדוגמה, זיכרון דברים או הרשמה לא ייחשבו לחתימה על חוזה מכר.
	7	כיצד יש להתייחס לחוזה מכר שנחתם ובוטל בסמוך לפני כניסת החוק לתוקף?	תכלית החוק הינה ליתן מענה לפרויקט בנייה שכל חוזי המכר בקשר אליו נחתמו כדין ובתום לב לאחר מועד כניסתו לתוקף (ובהתאם לענין לאחר המועד הקובע)
	8	כיצד יש להתייחס לחוזה מותנה?	כחוזה מכר בהתאם למועד חתימתו.