

טיוטת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (תיקון מס'), התשע"ה-2015 – אישור החלטת ועדת  
שרים לענייני חקיקה

הצעה להחלטה

מחליטים:

א. לאשר את החלטה מס' חק/16 של ועדת השרים לענייני חקיקה מיום 12.7.2015,  
המצ"ב.

ב. בהתאם לסעיף 81(ג) בתקנון הכנסת, לבקש מוועדת הכנסת להקדים את הדיון  
בהצעת החוק.

## דברי הסבר

### רקע כללי

בחוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), התשס"ה-2005, (ס"ח התשס"ה, עמ' 766), הוסף לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן – הפקודה), פרק שני 1. הפרק האמור קובע הגדרות והוראות מיסוי לענין קרן להשקעות במקרקעין (להלן – "קרן ריט"). מאז חקיקתו של פרק זה חלפו כ-9 שנים, בהן נצבר ניסיון בהפעלת החוק לענין קרנות ריט. מאידך, למרות הזמן הרב שחלף, הוקמו רק שתי קרנות ריט. בהצעת חוק זו מוצעים מספר תיקונים בפרק האמור, על מנת להבהיר את החוק, להקל על הפעלתו ולעודד הקמת קרנות ריט נוספות.

בנוסף, בהתאם להחלטת ממשלה מספר 987 מיום 27.11.2013, הוקם צוות לענין קרנות ריט. זאת, על מנת לבחון אפיקי מימון נוספים למתחמים המיועדים לדיור להשכרה ארוכת טווח. הצוות בחן את שכלולן של קרנות הריט, כך שיתאימו למימון פרויקטים לדיור להשכרה לטווח ארוך.

הצוות מצא, כי לגיוון מקורות המימון לפרויקטים אלה, על ידי שימוש בקרנות הריט, יתרונות רבים:

1. יתרונות לגופים המוסדיים: לעומת השקעה מוסדית ישירה, ההשקעה בקרנות ריט תאפשר לגופים המוסדיים פיזור רחב יותר, השתתפות של גופים מוסדיים קטנים, השקעה פיננסית בלא צורך לפתח התמחות בתחום, ניטרול סיכונים מוניטין והגדלה של הסחירות והנזילות.
2. יתרונות למשקי הבית: קרנות הריט תאפשרנה למשקי הבית השקעה בשוק הדיור בסיכון נמוך יותר באמצעות השגת פיזור רחב יותר, גידור נוח כנגד תנודתיות במחירי הדיור וכן השקעה בשוק הדיור ללא צורך בניהול הנכס בפועל.
3. יתרונות לכלל המשק: בניית התמחות קבועה והתמקצעות בתחום ההשקעה בדיור, בחינת ביצועים באופן השוואתי בין קרנות הריט, מנגנוני חלוקת סיכונים ופיזור סיכונים טוב יותר, שכלול שוק ההון המקומי וחיזוק הבורסה.

לאור האמור, מוצע, בנוסף להקלות כלליות בפרק הריטים, להגדיר קרן ריט מסוג חדש, "קרן להשכרה למגורים" אשר מטרתה רכישה של מקרקעין לצרכי דיור להשכרה, או מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה, אשר יפתחו וישכללו את שוק הדיור להשכרה לטווח ארוך. קרן זו תקבל הקלות נוספות, כמפורט להלן בהצעת חוק זו.

### נתונים כלכליים וההשפעה על משק המדינה

להצעת החוק עלות של פחות מ-10 מיליון ש"ח בטווח הקצר.

### תקציב

לא נדרש תקציב נוסף לביצוע ההחלטה.

**השפעת ההצעה על מצבת כח האדם**

אין השפעה על מצבת כח האדם.

**עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם**

ההצעה אינה נוגעת לתחום סמכותו של שר אחר.

**החלטות קודמות של הממשלה בנושא**

אין החלטות קודמות של הממשלה בנושא זה.

**עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה**

היועצת המשפטית של מינהל הכנסות המדינה תומכת בהצעה.

**סיווגים**

07 חקיקה ממשלתית.

תחום פעולה עיקרי 02 חברה וכלכלה.

מוגש על ידי שר האוצר

כ"ח בתמוז התשע"ה  
15 ביולי 2015

## חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה

### נושא הצעת ההחלטה

הצעה לאשר את החלטת ממשלה מס' חק/ של ועדת השרים לענייני חקיקה מיום 12.7.2015 ולבקש מועדת הכנסת להקדים את הדיון בהצעת החוק בהתאם לסעיף 81(ג) בתקנון הכנסת.

### תמצית ההצעה בהתייחס להיבטיה המשפטיים

ביום 12.7.2015 אישרה ועדת השרים לענייני חקיקה את טיוטת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (תיקון מס') (התשע"ה-2015 שבה מוצעים מספר תיקונים בפרק שני 1 בפקודת מס הכנסה הקובע את הוראות המיסוי לעניין קרן להשקעות במקרקעין (להלן – קרן ריט), על מנת להבהיר את הוראות הפרק, להקל על הפעלתו ולעודד הקמת קרנות ריט, כך שיתאימו, בין השאר, למימון פרויקטים לדיוור להשכרה לטווח ארוך.

### קשיים משפטיים ככל שישנם ודרכי פתרונם

לגיוון מקורות המימון לפרויקטים המיועדים להשכרה למגורים יתרונות רבים: יתרונות לגופים המוסדיים – לעומת השקעה מוסדית ישירה בנדל"ן, השקעה בקרנות ריט תאפשר לגופים המוסדיים פיזור רחב יותר של השקעותיהם, תאפשר השתתפות של גופים מוסדיים קטנים בהשקעות בנדל"ן ותאפשר השקעה פיננסית כאמור בלא צורך לפתח התמחות. כמו כן קיים יתרון למשקי הבית; קרנות הריט יאפשרו למשקי הבית השקעה בשוק הדיוור באמצעות פיזור רחב יותר וללא צורך בניהול הנכס בפועל.

### עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת החלטה נוגעת להם

הצעת החלטה נוגעת למשרד האוצר.

### עמדת היועץ המשפטי של המשרד שהשר העומד בראשו מגיש את ההצעה

היועצת המשפטית למינהל הכנסות המדינה תומכת בקבלת הצעת המחליטים.

2/8 81/8



מזכירות הממשלה

החלטה מספר חק/161 של ועדת השרים לענייני חקיקה מיום 12.07.2015 .

חק/161. טיוטת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (תיקון מס'), התשע"ה-2015

מ ח ל י ט י ס, לאשר את טיוטת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (תיקון מס'), התשע"ה-2015 המצורפת (דפים 29-41).

## טיוטת חוק

### א. שם החוק המוצע

חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (תיקון מס'), התשע"ה-2015.

### ב. עיקרי החוק המוצע והצורך בו

#### כללי

בחוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), התשס"ה-2005, (ס"ח התשס"ה, עמ' 766), הוסף לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן – הפקודה), פרק שני 1. הפרק האמור קובע הגדרות והוראות מיסוי לענין קרן להשקעות במקרקעין (להלן – "קרן ריט"). מאז חקיקתו של פרק זה חלפו כ-9 שנים, בהן נצבר ניסיון בהפעלת החוק לענין קרנות ריט. מאידך, למרות הזמן הרב שחלף, הוקמו רק שתי קרנות ריט. בהצעת חוק זו מוצעים מספר תיקונים בפרק האמור, על מנת להבהיר את החוק, להקל על הפעלתו ולעודד הקמת קרנות ריט נוספות.

בנוסף, בהתאם להחלטת ממשלה מספר 987 מיום 27.11.2013, הוקם צוות לענין קרנות ריט. זאת, על מנת לבחון אפיקי מימון נוספים למתחמים המיועדים לדיור להשכרה ארוכת טווח. הצוות בחן את שכלולן של קרנות הריט, כך שיתאימו למימון פרויקטים לדיור להשכרה לטווח ארוך.

הצוות מצא, כי לגיוון מקורות המימון לפרויקטים אלה, על ידי שימוש בקרנות הריט, יתרונות רבים:

1. יתרונות לגופים המוסדיים: לעומת השקעה מוסדית ישירה, ההשקעה בקרנות ריט תאפשר לגופים המוסדיים פיזור רחב יותר, השתתפות של גופים מוסדיים קטנים, השקעה פיננסית בלא צורך לפתח התמחות בתחום, ניטרול סיכונים מוניטין והגדלה של הסחירות והנזילות.
2. יתרונות למשקי הבית: קרנות הריט תאפשרנה למשקי הבית השקעה בשוק הדיור בסיכון נמוך יותר באמצעות השגת פיזור רחב יותר, גידור נוח כנגד תנודתיות במחירי הדיור וכן השקעה בשוק הדיור ללא צורך בניהול הנכס בפועל.
3. יתרונות לכלל המשק: בניית התמחות קבועה והתמקצעות בתחום ההשקעה בדיור, בחינת ביצועים באופן השוואתי בין קרנות הריט, מנגנוני חלוקת סיכונים ופיזור סיכונים טוב יותר, שכלול שוק ההון המקומי וחיזוק הבורסה.

לאור האמור, בתזכיר חוק זה מוצע, בנוסף להקלות כלליות בפרק הריטים, להגדיר קרן ריט מסוג חדש, "קרן להשכרה למגורים" אשר מטרתה רכישה של מקרקעין לצרכי דיור להשכרה, או מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה, אשר יפתחו וישכללו את שוק הדיור להשכרה לטווח ארוך. קרן זו תקבל הקלות נוספות, כמפורט להלן בהצעת חוק זו.

#### סעיף 1- הגדרות

סעיף 2א64 לפקודה הוא סעיף ההגדרות בפרק שני 1 העוסק כאמור בקרן להשקעות במקרקעין, וזאת במסגרת חלק ד' לפקודת מס הכנסה, שענינו חישוב ההכנסה במקרים מיוחדים.

בסעיף קיימת הגדרה של "הכנסות חריגות" של קרן להשקעות במקרקעין, שעליהן תהיה הקרן חייבת

במס בשיעור של 70% ללא זכאות לפטור, לניכוי לזיכוי או לקיזוז, וזאת למעט הכנסות ממקרקעין מניבים והכנסות ממכירת זכויות בניה במקרקעין שהיו מקרקעין מניבים ביום רכישתם. מוצע להוסיף לחריגים הממועטים מגדר "הכנסות חריגות", גם הכנסות ממכירת מקרקעין לצרכי דיור להשכרה, המוגדרים בפסקה (3), וכן מכירת זכויות בניה במקרקעין שהיו מקרקעין לצרכי דיור להשכרה ביום רכישתם. בנוסף, מוצע להוסיף להגדרה "מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה", גם מקרקעין לצרכי דיור להשכרה שנמכרו תוך פחות מארבע שנים מיום שהפכו למקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה. המשמעות הינה, כי מקרקעין לצרכי דיור להשכרה שיימכרו על ידי הקרן לפני שהפכו למניבים, או אחרי שהפכו למניבים ובטרם חלפו ארבע שנים לפחות מיום שהפכו למניבים, ייחשבו כמקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה ויחול עליהם מס כאמור בסעיף 121 או 126 לפקודה, לפי העניין. זאת הואיל והקרן היא לרכוש נכסים מניבים לצרכי דיור להשכרה או להפכם לכאלה, ולא להיות משקיע בשוק הנדלן.

עוד מוצע, להוסיף הגדרה שעניינה "מקרקעין לצרכי דיור להשכרה", שהינם המקרקעין הרלוונטיים לנושא הדיור להשכרה לטווח ארוך, כמפורט בחלק הכללי. מקרקעין אלה מוגדרים כמקרקעין אשר נרכשו על ידי הקרן בתקופה הקובעת, ואשר ייחשבו ככאלה עד להפיכתם למקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה, או עד חלוף חמש שנים מיום רכישתם, לפי המוקדם (קרי הקרן תצטרך להשלים את הפיכתם למקרקעין מניבים בטרם חלפו חמש שנים מיום רכישתם), וכן שמתקיים בהם אחד מהתנאים המפורטים להלן, שמטרתם להבטיח כי המקרקעין אכן יושכרו למגורים לטווח ארוך:

1. הקרקע נרכשה במסגרת מכרז, והתכנית החלה על הקרקע מייעדת אותה למגורים או להשכרה למגורים, בלבד, לתקופה שנקבעה בתנאי המכרז. כוונת סעיף זה הינה למכרזי מדינה המיועדים לדיור להשכרה, ואשר בהם נקבעים התנאים לגבי משך ההשכרה ואופן ההשכרה.
2. הקרקע לא נרכשה במסגרת מכרז, וחלה עליה תכנית להשכרה למגורים אשר אושרה עד תום התקופה הקובעת. הכוונה לתכנית מיוחדת אשר מאפשרת השכרה למגורים בלבד של המקרקעין, כמפורט בפסקה (6).
3. הקרקע שווקה על ידי החברה הממשלתית לדיור להשכרה למטרה בלעדית של השכרה למגורים לטווח ארוך, ומטרה זו הובטחה באמצעות הסכם עם החברה האמורה לשיווק הקרקע או מכירתה; בפסקה זו "החברה הממשלתית לדיור להשכרה" – החברה הממשלתית לדיור להשכרה שהוקמה מכוח החלטת הממשלה מס' 770 מיום ה' בחשוון התשע"ד (9 באוקטובר 2013);

#### סעיף 1(4)

מוצע להוסיף הגדרה שעניינה "מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה", אשר הינם מקרקעין מניבים שנרכשו על ידי הקרן בתקופה הקובעת, ושמתיקיים בהם האמור בפסקאות (1) עד (3) להגדרה "קרקע לצרכי דיור להשכרה", המושכרים על ידי הקרן לפי התכנית החלה עליהם בלבד. יובהר, כי הקרן רשאית לרכוש מקרקעין שהם כבר מניבים בתקופה הקובעת, וזאת בתנאי שהקרקע עומדת באחד מן התנאים להגדרה "קרקע לצרכי דיור להשכרה", קרי קרקע שנרכשה במכרז ייעודי או שחלה עליה תב"ע ייעודית של השכרה למגורים, ובתנאי שהקרן אכן משכירה את המקרקעין בפועל, בהתאם לתכנית החלה עליהם.

#### סעיף 1(5)

מוצע להוסיף הגדרה שעניינה "קרן להשכרה למגורים", שהיא, כמפורט בחלק הכללי, קרן להשקעות במקרקעין אשר רכשה מקרקעין לצרכי דיור להשכרה או מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה, בתקופה הקובעת.

## סעיף 1(6)

מוצע להגדיר "תכנית להשכרה למגורים" שהיא אחד מן התנאים החלים על הקרקע כפי שקבוע בהגדרה "מקרקעין לצרכי דיור להשכרה". תכנית כאמור היא תכנית המייעדת מקרקעין להשכרה למגורים בלבד לתקופה של 20 שנים לפחות; לעניין זה- יראו תכנית המייעדת קרקע להשכרה למגורים וכן לשימושים נלווים למגורים כתכנית המייעדת קרקע להשכרה למגורים בלבד.

## סעיף 2(1)

### פסקה (א)

סעיף 3א64(א)(2) קובע כי אחד התנאים על מנת להיחשב כקרו להשקעות במקרקעין, הוא כי מדובר בחברה שמניותיה נרשמו למסחר בבורסה בתוך 12 חודשים מיום התאגדותה. מוצע כי לעניין קרו להשכרה למגורים תיקבע תקופה ארוכה יותר של רישום למסחר, 36 חודשים, וזאת בשל מורכבות ההקמה של קרו כאמור ובשל הרצון לעודד הקמת קרנות מסוג זה, כמפורט בחלק הכללי.

פסקה (ב) במסגרת התנאים הקבועים בסעיף 3א64(א) קיים חוסר בהירות לגבי המועד שבו התנאים האמורים צריכים להתקיים. מוצע לקבוע בפסקה (3), כי המועד לצורך התנאי הקבוע בפסקה זו יהיה ממועד התאגדותה של הקרו ועד רישום מניותיה למסחר, וכן כי לקרו יתאפשר היקף פעילות שמתקיימים בו התנאים הנקובים בפסקה (5).

### פסקאות (ג) ו-(ד)

סעיף 3א64(5) מפרט מספר תנאים שעל חברה לעמוד בהם על מנת להיחשב כקרו להשקעות במקרקעין. בחלק מן התנאים, לא ניתן לעמוד מיד עם הקמת החברה; למשל התנאי הקבוע בפסקה (5)(ב), לפיו שווי נכסיה של החברה שהם מקרקעין מניבים ונכסי הנפקה ותמורה לא יפחת מ-75% משווי כלל נכסיה ומסכום של 200 מיליון שקלים חדשים, וכן הקביעה בפסקה (ד), לפיה סכום ההלוואות שנטלה החברה לא יעלה על סכום השווה ל-60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, בתוספת 20% משווי נכסיה האחרים. לאור האמור, מוצע לפצל את התנאים לכאלה שהקרו תצטרך לעמוד בהם עד מועד רישומן של מניות הקרו למסחר בבורסה, ואלה התנאים הקבועים בפסקאות (א) ו-(ג) של פסקה (5) בלבד, ולהוסיף את פסקה (5)(א), אשר בה ייקבעו התנאים שבהם תצטרך הקרו לעמוד ממועד רישום מניותיה למסחר בבורסה ולאורך שנות קיומה. תנאים אלה יכללו את התנאים אשר יישארו קבועים בפסקה (5) (קרי פסקאות (א) ו-(ג)), וכן שני תנאים נוספים, אשר קבועים היום בפסקה (5), פסקאות (ב) ו-(ד). לגבי תנאי המימון הקבוע בפסקה (5)(א)(2), מוצע לקבוע כי לגבי מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה ומקרקעין לצרכי דיור להשכרה, יותר יחס "מינוף" גבוה יותר של 80%, וזאת מתוך מטרה לעודד פעילות זו.

### סעיף 2(1)(ה)

סעיף 3א64(6) לפקודה קובע כי חברה תהיה קרו להשקעות במקרקעין אם ההחזקה, במישרין או בעקיפין, ב-50% או יותר מאמצעי השליטה בה היא בידי לא יותר מחמישה בעלי מניות (חמישה או פחות - five or fewer). כדי להקל על הקמת קרנות נדל"ן, ולא לאלץ את בעלי המניות למכור מניות במועד הרישום למסחר על מנת לעמוד בתנאי האמור, פעולה שעלולה להביא לפגיעה בשווי המניות, מוצע לקבוע כי דילול המניות יוכל להיעשות בצורה מדורגת, כך שיינתנו שלוש שנים מיום שנרשמו מניותיה של הקרו למסחר בבורסה לצורך התארגנות, ובתום שלוש השנים חמישה בעלי מניות או פחות יחזיקו ב-70% מאמצעי השליטה בקרו או בפחות, ושנתיים נוספות אשר לאחריהן (תום 5 שנים מיום שנרשמו מניותיה של הקרו למסחר בבורסה) חמישה בעלי מניות או פחות יחזיקו ב-50% מאמצעי השליטה בקרו או בפחות.



## סעיף 2(2)

מוצע להבהיר כי לענין שווי הנכסים בקרן, לפי הוראות סעיף 3א64(ב) לפקודה, לא יכללו בגדר מקרקעין מניבים הוצאות ההשבחה שהוציאה הקרן בשל אותו חלק מהמקרקעין המניבים שאינו בנוי וניתן לבניה, והכל כל עוד לא הופקה או נצמחה לקרן הכנסה לפי סעיף 1(2) או 2(6) לפקודה מאותו חלק. קביעה זו מוצעת כדי להגן על כספי המשקיעים בקרן להשקעות במקרקעין, שכן מטרת הפרק הייתה לעודד משקיעים להשקיע בקרן שיש לה נכסים מניבים.

סעיף 2(4)- לאור תיקונו של סעיף 3א64(א)(5), כך שהוא יחול רק עד מועד רישום מניות קרן הריט למסחר בבורסה, מוצע כי עד למועד ההנפקה הקרן תחויב לעמוד במבחן הנכסי הקבוע בפסקאות משנה (א) ו-(ג). במידה ולא תעמוד, לא תיחשב כקרן ריט. האפשרות לתיקון הפרה תישאר לגבי הפרות של אחד מן התנאים הקבועים בסעיף 3א64(א)(5) המוצע.

## סעיף 3(א)

סעיף 4א64(א) קובע כי ההכנסה החייבת של קרן הריט שהועברה לבעלי המניות, תיחשב כהכנסתם החייבת של בעלי המניות. סעיף קטן (ג) קובע, על אף האמור בסעיף קטן (א), סוגי הכנסות שיחויבו בשיעורי מס מיוחדים. מוצע להוסיף לסעיף קטן (ג) את פסקה (3), אשר תקבע מס בשיעור מוטב על הכנסה חייבת ממקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה, שאינם מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה, וכן על שבח ריאלי ממכירת מקרקעין כאמור, בשיעור של 20%, וזאת על מנת לעודד השקעה בדיור להשכרה לטווח ארוך.

עוד מוצע להוסיף את פסקה (4), לפיה סכומים שהועברו לבעלי המניות מעל לסכום ההכנסה החייבת וסכום הוצאות הפחת לפי סעיף 9א64(ב), יחויבו במס כהכנסה מרווח הון או משבח, לפי העניין. זאת, הואיל וכיום, לפי סעיף 9א64, הקרן מחויבת לחלק 90% מההכנסה החייבת ורשאית לחלק גם מתוך הכנסה בסכום הוצאות הפחת, ואולם לא נקבע כי הקרן אינה יכולה לחלק יותר מסכומים אלה. זאת ועוד, סעיף 1א100 לפקודה שעניינו חלוקה מרווחי שערך אשר לא התחייבו במס חברות, לא חל על קרן הריט ועל כן יש לקבוע הסדר ספציפי במקרה זה. יובהר, כי הקרן כפופה בכל מקרה להוראות חוק החברות לעניין חלוקה, ועל כן הכוונה היא למקרים בהם הרווח אותו ניתן לחלק לפי חוק החברות, גבוה יותר מההכנסה החייבת בתוספת הוצאות הפחת.

## סעיף 3(ב)

סעיף 4א64(ו) קובע סוגי בעלי מניות שההכנסה החייבת שלהם פטורה ממס, ובלבד שאין המדובר בהכנסות חריגות. מוצע להוסיף לחריג זה (לגבי לא יחול הפטור ממס), גם הכנסות לפי פסקה (2) להגדרה "מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה". קרי מקרקעין לצרכי דיור להשכרה שנמכרו תוך פחות מארבע שנים מיום שהפכו למקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה.

## סעיף 3(ג)

מוצע להוסיף את סעיף קטן (ט), אשר יקבע כי על קרן להשקעות במקרקעין לא יחולו הוראות פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון. זאת בהמשך לסעיף קטן (ג)(3) המוצע, לפיו יחול שיעור מס מוטב של 20% על הכנסה חייבת ממקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה, שאינם מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה, וכן על שבח ריאלי ממכירת מקרקעין כאמור, ואשר יהווה הסדר מס ממצה לגבי קרן הריט.

#### סעיף 4(1)

#### פסקאות (א) ו-(ב)

סעיף 5א64 קובע הוראות ניכוי במקור בעת תשלום ההכנסה החייבת של בעלי המניות. פסקה (1) קובעת את שיעורי המס לניכוי במקור בעת תשלום שבח מקרקעין ורווח הון. מוצע להחריג משיעורי מס אלה, בנוסף להכנסה ממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה, גם הכנסה ממקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה שאינם מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה, שכן אלה יחוייבו, כאמור לעיל, בשיעור מס של 20%. לאור האמור, מוצע להוסיף את פסקה (1א), אשר תקבע כי ממקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה, שאינם מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה, וכן משבח ריאלי ממכירת מקרקעין כאמור – ינוכה מס בשיעור של 20%.

#### סעיף 4(2)

סעיף 4(2) מוצע לתקן טעות סופר שנפלה במסגרת החקיקה. בסעיף 5א64(ג)(2) לפקודה נרשם בטעות "4א64(ה)" במקום "4א64(ה)".

#### סעיף 5

מוצע כי העברת מקרקעין מוטבים (קרי מקרקעין מניבים, או מקרקעין לצרכי דיור להשכרה) של מייסד לחברה, בתמורה להקצאת מניות באותה חברה, בין בצירוף תמורה נוספת ובין בלעדית, לא תחוב במס שבח בעת ההעברה, לגבי חלק המקרקעין שבשלו הוקצו מניות בלבד, ובתנאי שיתקיימו כל התנאים הקבועים בסעיף – היחס בין שווי השוק של המניות שהוקצו לבין שווי השוק של כלל הזכויות בחברה מיד לאחר ההקצאה הוא יחס שבין שווי השוק של חלק המקרקעין שבשלו הוקצו מניות לשווי השוק של החברה מיד לאחר המכירה, ההעברה נעשתה לפני רישום לראשונה של מניות החברה למסחר בבורסה, כל הזכויות במקרקעין המוטבים הועברו לחברה במסגרת העברת המקרקעין (הכוונה להעברת כל הזכויות המשפטיות ולא הפיסיות), וניתן אישור מראש של המנהל להעברה. במידה ותנאים אלה התקיימו, החבות במס שבח תידחה ל"יום המכירה", אשר מוגדר כמוקדם מבין מכירת המניות המוקצות, מכירת המקרקעין המוטבים, בשלהם הוקצו המניות, או המועד בו חדלה הקרן להיות קרן להשקעות במקרקעין. ביום זה יראו את המניות כנמכרות (בין אם נמכרו המניות בפועל ובין אם נמכרו רק המקרקעין המוטבים או חדלה החברה להיות קרן להשקעות במקרקעין). התמורה תחושב כך שאם נמכרו המניות המוקצות, התמורה תהיה התמורה בעת המכירה, ואילו אם נמכרו המקרקעין המוטבים לפני שנמכרו המניות המוקצות, או אם חדלה החברה להיות קרן להשקעות במקרקעין לפני שנמכרו המניות כאמור, – שווי המניות ביום מכירת המקרקעין או שווי חלק המקרקעין שהוקצו בשלו מניות לאחר ההעברה, כשהוא מתואם מיום ההעברה לחברה ועד ליום המכירה, לפי הנמוך, ובלבד שלא פחות משווי הרכישה של המקרקעין המוטבים בידי המייסד. מוצע לקבוע כי המחיר המקורי ויום הרכישה של המניות שהוקצו למייסד בתמורה להעברת המקרקעין לידי קרן הריט, יהיה שווי הרכישה ויום הרכישה של הזכות במקרקעין לפי חוק מיסוי מקרקעין, בידי המייסד, באופן יחסי לחלק המקרקעין המוטבים בשלו הוקצו מניות. קביעה זו נדרשת כיון שאירוע המס נדחה עד למועד מימוש המניות בקרן הנדל"ן בידי המייסד או עד למכירת המקרקעין. במידה ונמכרו המקרקעין לפני שנמכרו המניות, יראו את המניות כאילו נמכרו ונרכשו מחדש, והן יקבלו יום ושווי רכישה חדשים.

עוד מוצע, להרחיב את ההוראה הקבועה בסעיף 7א64 לפקודה, לפיה העברת זכות במקרקעין מחברה לקרן, בתמורה להקצאת מניות בקרן, תהא חייבת במס רכישה מופחת, בשיעור של 0.5% מחלק המקרקעין שהוקצו בשלו מניות לאחר ההעברה, כך שההוראה תחול לגבי העברה על ידי כל אדם (להלן – המייסד)

לידי קרן הנדל"ן ולא רק על ידי חברה.

כן מוצע כי שווי הרכישה של המקרקעין שהתקבלו ביד: החברה בתמורה למניות, יהיה שווי הרכישה של המקרקעין המוטבים ביום מכירתם לחברה. ויום הרכישה שלהם יהיה יום הרכישה של הזכות במקרקעין לפי חוק מיסוי מקרקעין בידי החברה. כלומר, החברה תקבל "סטפ אפ" (step up) בשל המקרקעין, וזאת על מנת שבעלי מניות אחרים בקרן לא ישאו במס בשל מקרקעין אלה טרם העברתם לחברה.

### ג. השפעת החוק המוצע על החוק הקיים

יתוקנו סעיפים בפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]

### השפעת החוק על תקציב המדינה

להצעת החוק עלות של פחות מ-10 מיליון ש"ח בטווח הקצר.

### ד. השפעת החוק המוצע על התקן המנהלי

אין.

### ה. הממונה על התקציבים במשרד האוצר אישר את טיוטת החוק.

### ו. המשנה ליו"מ לממשלה (כלכלי-פיסקאלי) אישר את טיוטת החוק.

### ז. להלן נוסח החוק המוצע:

הצעת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (תיקון מס'), התשע"ה-2015

תיקון סעיף 2א64 1. בפקודת מס הכנסה<sup>1</sup>, בסעיף 2א64 -

(1) בהגדרה "הכנסות חריגות", בפסקה (2), בפסקת משנה (א), אחרי "הכנסות ממקרקעין מניבים" יבוא "הכנסות ממקרקעין לצרכי דיור להשכרה" ואחרי "ממכירת זכויות בנייה במקרקעין" יבוא "מניבים", ובסופה יבוא "או שהיו מקרקעין לצרכי דיור להשכרה ביום רכישתם";

(2) בהגדרה "מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה", האמור בה יסומן (1), ולאחריו יבוא-

"(2) מקרקעין לצרכי דיור להשכרה, שנמכרו תוך פחות מארבע שנים מיום שהפכו למקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה".

(3) אחרי ההגדרה "מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה" יבוא-

<sup>1</sup> נוסח חדש, התשכ"א-1961, ס"ח מס' 6 מיום 25.4.61

"מקרקעין לצרכי דיור להשכרה" – מקרקעין שנרכשו על ידי הקרן להשקעות במקרקעין בתקופה הקובעת, ממועד רכישתם ועד הפיכתם למקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה, או עד חלוף חמש שנים מיום רכישתם, לפי המוקדם, אם מתקיים בהם אחד מאלה:

(1) הקרקע נרכשה במסגרת מכרז, והתכנית החלה על הקרקע מייעדת אותה למגורים או להשכרה למגורים, בלבד, לתקופה שנקבעה בתנאי המכרז;

(2) הקרקע לא נרכשה במסגרת מכרז, וחלה עליה תכנית להשכרה למגורים אשר אושרה עד תום התקופה הקובעת;

(3) הקרקע שווקה על ידי החברה הממשלתית לדיור להשכרה, למטרה בלעדית של השכרה למגורים לטווח ארוך, ומטרה זו הובטחה באמצעות הסכם עם החברה האמורה לשיווק הקרקע או מכירתה; בפסקה זו "החברה הממשלתית לדיור להשכרה" – החברה הממשלתית לדיור להשכרה שהוקמה מכוח החלטת הממשלה מס' 770 מיום ה' בחשוון התשע"ד (9 באוקטובר 2013);

(4) אחרי ההגדרה "מקרקעין מניבים" יבוא –

"מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה" – מקרקעין מניבים שנרכשו על ידי קרן להשקעות במקרקעין בתקופה הקובעת, ושמתיקיים בהם האמור בפסקאות (1) עד (3) להגדרה "מקרקעין לצרכי דיור להשכרה", המושכרים על ידי הקרן לפי התכנית החלה עליהם בלבד.

(5) אחרי ההגדרה "קרן להשקעות במקרקעין" יבוא –

"קרן להשכרה למגורים" – קרן להשקעות במקרקעין, אשר רכשה מקרקעין לצרכי דיור להשכרה או מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה, בתקופה הקובעת;

(6) אחרי ההגדרה "קרן להשקעות במקרקעין" יבוא –

"תכנית להשכרה למגורים" – תכנית המייעדת מקרקעין להשכרה למגורים בלבד לתקופה של 20 שנים לפחות; לעניין זה – יראו תכנית המייעדת קרקע להשכרה למגורים וכן לשימושים נלווים למגורים כתכנית המייעדת קרקע להשכרה למגורים בלבד;

"התקופה הקובעת" – חמש שנים מיום תחילתו של חוק זה.

(1) בסעיף קטן (א) -

(א) בפסקה (2), אחרי "12 חודשים ממועד התאגדותה" יבוא "ולענין קרן להשכרה למגורים- בתוך 36 חודשים ממועד התאגדותה";

(ב) בפסקה (3), במקום "עד מועד תחילת הוראות פרק זה לגביה" יבוא "ועד מועד רישומן של מניותיה למסחר בבורסה לפי הוראות פסקה (2)" ובמקום הסיפה החל במילים "או התחייבויות" יבוא "או התחייבויות (להלן- היקף פעילות), למעט היקף פעילות שמתקיימים בו התנאים הנקובים - בפסקה (5);";

(ג) בפסקה (5)-

(1) ברישא, אחרי "בכל שנת מס" יבוא " החל ממועד התאגדותה ועד מועד רישומן של מניותיה למסחר בבורסה";

(2) בפסקת משנה (א), אחרי "מקרקעין מניבים" יבוא "מקרקעין לצרכי דיור להשכרה", ואחרי "מילות מדינה" יבוא "יתרת לקוחות";

(3) פסקאות משנה (ב) ו- (ד) – יימחקו ;

(ד) אחרי פסקה (5) יבוא :

"(א5) (א) ב-30 ביוני וב-31 בדצמבר בכל שנת מס, החל ממועד רישומן של מניותיה למסחר בבורסה לפי הוראות פסקה (2), התקיים האמור בפסקה (5), וכן התקיימו כל אלה :

(1) שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצרכי דיור להשכרה ונכסי הנפקה ותמורה, לא פחת מ-75% משווי של כלל נכסיה ומסכום של 200 מיליון שקלים חדשים ;

(2) סכום ההלוואות שנטלה, לרבות בדרך של הנפקת איגרות חוב או שטרי הון, לא עלה על סכום השווה ל-60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים שאינם מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה, בתוספת 80% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה ומקרקעין לצרכי דיור להשכרה, ובתוספת 20% משווי נכסיה האחרים ;";

(ה) בפסקה (6) -

במקום הרישה, יבוא "בתום שלוש שנים מיום שנרשמו מניותיה של החברה למסחר בבורסה לפי הוראות פסקה (2), לא החזיקו במישרין או בעקיפין, חמישה בעלי מניות, או פחות, ביותר מ-70% מאמצעי השליטה בחברה, ובתום חמש שנים ממועד הרישום כאמור ואילך, לא החזיקו חמישה בעלי מניות, או פחות, ביותר מ-50% מאמצעי השליטה בהן ;

(ו) בפסקה (8), אחרי "סעיף 131" יבוא "לגבי כל אחת משנות המס, החל ממועד התאגדותה";

(2) בסעיף קטן (ב), ברישה, אחרי "סעיף קטן (א)(5)" יבוא "ו-(א5)", ובסופו יבוא- "והכל בניכוי הוצאות השבחה שהוציאה הקרן בשל חלק המקרקעין הלא מנוצל, כל עוד לא הופקה או נצמחה לקרן הכנסה לפי סעיף 12(1) או 2(6) מאותו החלק; לענין זה, "חלק המקרקעין הלא מנוצל" – חלק מהמקרקעין המניבים שאינו בנוי, וניתן לבניה לפי התכנית החלה על המקרקעין האמורים";

(3) בסעיף קטן (ג), אחרי "סעיף קטן (א)(5)" יבוא "ו-(א5)";

(4) בסעיף קטן (ד)(2), בכל מקום, במקום "סעיף קטן (א)(5)" יבוא "סעיף קטן (א)(5)";

בסעיף 4א64 3. תיקון סעיף 4א64

(א) בסעיף קטן (ג), אחרי פסקה (2) יבוא-

"(3) הכנסה חייבת ממקרקעין מניבים לצרכי זיור להשכרה, שאינם מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה, וכן שבח ריאלי ממכירת מקרקעין כאמור, יחויבו בשיעור מס של 20% ;

(4) סכומים שהועברו לבעלי המניות מעל לסכום ההכנסה החייבת וסכום הוצאות הפחת לפי סעיף 9א64(ב), יחויבו במס כהכנסה מרווח הון או משבח, לפי העניין ;

(ב) בסעיף קטן (ו), אחרי "חריגות" יבוא "או הכנסות לפי פסקה (2) להגדרה מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה";

(ג) אחרי סעיף קטן (ח) יבוא-

"(ט) על קרן להשקעות במקרקעין לא יחולו הוראות פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון.".

בסעיף 5א64 לפקודה 4. תיקון סעיף 5א64

(1) בסעיף קטן (א)-

(א) בפסקה (1), אחרי "לתקופה קצרה" יבוא " ומקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה שאינם מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה"

(ב) אחרי פסקה (1) יבוא-

"(1א) ממקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה, שאינם מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה, וכן משבת ריאלי ממכירת מקרקעין כאמור- בשיעור של 20% ;

(2) בסעיף קטן (ג)(2), במקום "'בסעיף 7א(ה)" יבוא "בסעיף 7א(ה)4(ה)".

5. תיקון סעיף 7א64 במקום סעיף 7א64 יבוא :

" דחיית תשלום מס 7א64. (א) בסעיף זה- שבת ומס רכישה מופחת

"**העברת מקרקעין**"- העברת מקרקעין מוטבים של מייסד לחברה, בתמורה להקצאת מניות באותה חברה בין בצירוף תמורה נוספת ובין בלעדית ;

"**חלק המקרקעין שהוקצו בשלו מניות**"- מקרקעין מוטבים, כולם או חלקם, אשר הועברו תמורת הקצאת מניות בלבד ;

"**יום המכירה**"- המוקדם מבין אלה :

(א) המועד שבו נמכרו המניות המוקצות ;

(ב) המועד שבו נמכרו המקרקעין המוטבים על ידי החברה ;

(ג) המועד בו חדלה הקרן להיות קרן להשקעות במקרקעין.

"**מייסד**" מי שהעביר מקרקעין מוטבים לחברה ;

"**מניות מוקצות**"- מניות של חברה, שהוקצו תמורת מקרקעין מוטבים ;

"**מקרקעין מוטבים**"- מקרקעין מניבים, או מקרקעין לצרכי דיור להשכרה ;

"**שווי המניות ביום מכירת המקרקעין המוטבים**"- הסכום המתקבל מחיבור סכום שווי המניה בבורסה בסיכום המסחר בכל אחד מ-30 ימי המסחר הקודמים למועד מכירת המקרקעין המוטבים, מחולק ב-30 ;

"שווי חלק המקרקעין שהוקצו בשלו מניות לאחר  
ההעברה"- שווי חלק המקרקעין שהוקצו בשלו מניות, מיד  
לאחר ההעברה לחברה, כשהוא מתואם מיום ההעברה  
לחברה ועד ליום המכירה;

"תמורה נוספת"- סכום במזומן או בשווה מזומן שניתן  
תמורת המקרקעין המוטבים, נוסף על המניות המוקצות;

(ב) לכל המונחים בסעיף זה תהא המשמעות הנובעת  
להם בחלק ה' ובחוק מיסוי מקרקעי, לפי העניין.

(ג) בהעברת מקרקעין יחולו הוראות סעיפים קטנים  
(ד) ו-(ה), ובלבד שהחברה הייתה לקרן להשקעות  
במקרקעין לאחר ההעברה, ושהתקיימו בהעברה כל  
התנאים הבאים:

(1) היחס בין שווי השוק של המניות המוקצות  
לבין שווי השוק של כלל הזכויות בחברה מיד לאחר  
ההקצאה הוא כיחס שבין שווי השוק חלק  
המקרקעין שהוקצו בשלו מניות לשווי השוק של  
החברה מיד לאחר ההעברה;

(2) ההעברה נעשתה לפני רישום לראשונה של  
מניות החברה למסחר בבורסה, בהתאם למועדים  
הקבועים בסעיף 3א64(א)(2);

(3) כל הזכויות במקרקעין המוטבים הועברו  
לחברה במסגרת העברת המקרקעין;

(4) ניתן אישור מראש של המנהל על  
ההעברה.

(ד) העברת חלק המקרקעין שהוקצו בשלו מניות לא  
תיחשב כמכירה לצורך מס שבח, במועד ההעברה, ויחולו  
הוראות אלה:

(1) יראו את המניות המוקצות כנמכרות ביום  
המכירה;

(2) התמורה או שווי המכירה, לפי העניין,  
יחושבו על פי הוראות אלה:



(א) נמכרו המניות המוקצות לפני שנמכרו המקרקעין המוטבים- תמורת המכירה;

(ב) נמכרו המקרקעין המוטבים או חלק מהם לפני שנמכרו כל המניות המוקצות- שווי המניות ביום מכירת המקרקעין המוטבים או שווי חלק המקרקעין שהוקצו בשלו מניות לאחר ההעברה, , לפי הנמוך, ובלבד שלא פחות משווי הרכישה של המקרקעין המוטבים בידי המייסד (להלן- שווי במועד מכירת המקרקעין המוטבים);

(ג) על אף האמור בפסקה (ב), נמכרו המקרקעין לפני שנרשמו מניות החברה למסחר בבורסה בישראל, תהיה התמורה שווי חלק המקרקעין שהוקצו בשלו מניות לאחר ההעברה.

(ד) חדלה חברה להיות קרן להשקעות במקרקעין, יראו את המקרקעין המוטבים כאילו נמכרו, ויחולו הוראות פסקה (ב);

(ה) לעניין פסקאות (א) עד (ד), יראו את המחיר המקורי ויום הרכישה של המניות המוקצות כשווי הרכישה ויום הרכישה של הזכות במקרקעין לפי חוק מיסוי מקרקעין, בידי המייסד, באופן יחסי לחלק המקרקעין המוטבים בשלו הוקצו מניות.

(3) מכר המייסד את המניות המוקצות אחרי מועד מכירת המקרקעין המוטבים, יראו את המניות המוקצות כנרכשות מחדש במועד מכירת המקרקעין המוטבים, את המועד האמור כיום הרכישה של המניות המוקצות ואת השווי במועד מכירת המקרקעין המוטבים כמחיר המקורי;

(ה) בהעברת מקרקעין יחולו הוראות אלה לגבי החברה-

(1) החברה תשלם מס רכישה בשיעור של 0.5% משווי חלק המקרקעין שהוקצו בשלו מניות לאחר ההעברה ;

(2) שווי הרכישה של המקרקעין המוטבים בידי החברה, יהיה שווי המקרקעין המוטבים לאחר ההעברה לחברה, ויום הרכישה שלהם יהיה יום הרכישה של הזכות במקרקעין לפי חוק מיסוי מקרקעין, בידי החברה ;

בסעיף 10א64, אתרי פסקה (2) יבוא-

תיקון סעיף 10א64 .6

"(3) הוראות סעיף 97(ב2) לא יחולו במכירת מניה של החברה בידי תושב חוץ .";

שר האוצר רשאי בצו, להאריך את התקופה הקובעת בחמש שנים נוספות ;

.7

סמכות שר האוצר  
להאריך את התקופה  
הקובעת

מוגש על ידי שר האוצר

כ"א בתמוז התשע"ה  
08 ביולי 2015