

טיוטת חוק לעידוד השקעות הון (תיקון מס') (עידוד בניית דירות מגורים להשכרה),  
התשע"ז-2017 - הסמכת ועדת השרים לענייני חקיקה

הצעה להחלטה

**מ ח ל י ט י ם :**

- א. לאשר עקרונית את טיוטת חוק לעידוד השקעות הון (תיקון מס') (עידוד בניית דירות מגורים להשכרה), התשע"ז-2017, המצ"ב.
- ב. להסמיך את ועדת השרים לענייני חקיקה לאשר, על דעת הממשלה, את נוסחה הסופי של הצעת החוק שתוגש לכנסת.
- ג. בהתאם לסעיף 81(ג) לתקנון הכנסת, לבקש מוועדת הכנסת להקדים את הדיון בהצעת החוק.

## דברי הסבר

### רקע כללי

ביום 21 בנובמבר 2016 התקבלה החלטת הממשלה מס' 2144 בנושא הטבות מס לעניין עידוד בניית השכרה למגורים (להלן – החלטת הממשלה). בהחלטת הממשלה נקבע, בין היתר, כי שר האוצר ושר הכלכלה והתעשייה יפיצו תזכיר חוק לתיקון פרק שביעי 1 לחוק עידוד השקעות הון התשי"ט-1959 להרחבת ההטבות מכוח חוק זה לשם הרחבת בניה להשכרה לטווח ארוך (להלן – החוק).

במסגרת טיוטת החוק מוצע לקבוע מסלול הטבות חדש שבו יינתנו הטבות מס גבוהות יותר מאלה הניתנות היום בתנאים מחמירים יותר (להלן - **מסלול ההטבות החדש**). מסלול ההטבות הקיים ימשיך לחול רק לגבי בניינים להשכרה שהוגשה לגביהם בקשה לאישור תכנית כאמור בסעיף 3(2) לחוק לעידוד השקעות הון עד יום תחילתו של התיקון המוצע.

לפי המסלול החדש, יוענקו הטבות מס לחברה בלבד, בשל השכרת מחצית מדירות המגורים בבניין מגורים חדש, כך שכל שהנכס יוצע לשכירות לתקופה ארוכה יותר הטבת המס שתתקבל תהיה גדולה יותר. כמו כן, מוצע להפחית את מס הרכישה על הקרקע שעליה נבנה הבניין להשכרה לשיעור של 0.5%, אם מתקיימים לגביו התנאים שנוגעים להשכרת דירות לתקופה של 15 שנים לפחות.

נוכח מאמצי הממשלה להרחבת היצע הדיור ולהגדלת היצע המגורים בשכירות מוסדית יש צורך בהשלמת הליכי החקיקה המוצעים בהקדם האפשרי. לנוכח האמור, ועל מנת לקצר את פרקי הזמן הקבועים בתקנון הממשלה לצורך ערר על החלטת ועדת השרים לענייני חקיקה מוצע להסמיך את ועדת השרים לענייני חקיקה לאשר את טיוטת החוק על דעת הממשלה. עוד מוצע לפנות לוועדת הכנסת בהתאם לסעיף 81(ג) לתקנון הכנסת, בבקשה להקדמת הדיון.

### נתונים כלכליים והשפעה על משק המדינה

קידום הצעת החוק צפוי להגדיל את היצע הדירות להשכרה, ובפרט השכרה מוסדית אשר עשויה להוות תחליף למגורים בדירות בבעלות הדיירים. כך, הצעת החוק עתידה להפחית את הביקוש לרכישת דירות ולהשפיע על מחירי הדיור.

### תקציב

בהבשלה מלאה של התוכנית צפוי הפסד הכנסות של כ-40 מיליון ₪ לשנה. במהלך 5 השנים הקרובות צפוי הפסד הכנסות של עד 1.5 מיליון ₪ בשנה. לא צפויה השפעה על תקנים במשרדי הממשלה ועל ההיבט המינהלי.

**השפעת ההצעה על מצבת כח האדם**

לא צפויה השפעה על מצבת כוח האדם.

**עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם**

לא רלוונטי.

**החלטות קודמות של הממשלה בנושא**

החלטה מס' 2144 מיום 21 בנובמבר 2016, שעניינה נושא הטבות מס לעניין עידוד בנית השכרה למגורים.

**עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה**

חוות דעתם של היועץ המשפטי של משרד האוצר ושל היועצת המשפטית (בפועל) של משרד הכלכלה והתעשייה מצורפים להצעה להחלטה.

**סיווגים**

סיווג ראשי: חקיקה ממשלתית  
תחום פעולה עיקרי: חברה וכלכלה.

מוגש על ידי שר האוצר  
ועל ידי שר הכלכלה והתעשייה

י"א בתמוז התשע"ז  
05 ביולי 2017

**דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה ולוועדות השרים**

**מסמך הצעת ההחלטה:**

טיוטת חוק לעידוד השקעות הון (תיקון מס') (עידוד בניית דירות מגורים להשכרה), התשע"ז-2017.

**תמצית ההצעה בהתייחס להיבטי המשפטיים:**

לפי סעיף 41 לתקנון הממשלה, רשאית הממשלה לקבוע כי החלטות ועדת שרים תהיינה "על דעת הממשלה", או כי עניין מסוים הנדון בוועדת שרים יהיה "על דעת הממשלה". דין החלטות ועדת שרים במקרה האמור כדין החלטת ממשלה בשיבתה ואין להגיש ערר על החלטת ועדת שרים שהיא "על דעת הממשלה".

נוכח מאמצי הממשלה להרחבת היצע הדיור ולהגדלת היצע המגורים בשכירות מוסדית יש צורך בהשלמת הליכי החקיקה המוצעים בהקדם האפשרי. לנוכח האמור, ועל מנת לקצר את פרקי הזמן הקבועים לערר בתקנון הממשלה, מוצע להסמיק את ועדת השרים לענייני חקיקה לאשר את טיוטת החוק על דעת הממשלה. עוד מוצע לפנות לוועדת הכנסת בהתאם לסעיף 81(ג) לתקנון הכנסת, בבקשה להקדמת הדיון.

**קשיים משפטיים ככל שישנם, ודרכי פתרונם:**

ההצעה אינה מעוררת קשיים משפטיים.

**עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת אליהם:**

אין.

**עמדת היועץ המשפטי של המשרד שהשר העומד בראשו מגיש את ההצעה:**

אין מניעה משפטית לקבל את הצעת ההחלטה. האמור הוא על דעת היועצת המשפטית (בפועל) של משרד הכלכלה והתעשייה.



חתימה

היועץ המשפטי, משרד האוצר

אסי מסינג

תפקיד

שם

## טיוטת חוק

### **א. שם החוק המוצע**

חוק לעידוד השקעות הון (תיקון מס') (עידוד בניית דירות מגורים להשכרה), התשע"ז-

2017

### **ב. מטרת החוק המוצע והצורך בו**

אחד הכלים החשובים להפחתת מחירי הדירות הוא עידוד בניה להשכרה לטווח ארוך. להשכרה מוסדית לטווח ארוך יתרונות נוספים מעבר להגדלת היצע הדירות, מאחר שהיא מהווה תחליף לרכישת דירות, ומסייעת בהפחתת ביקושים לרכישת דירות.

נכון להיום, המדינה משווקת קרקעות שבבעלותה לשם הקמת יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך. באשר לקרקעות פרטיות, המדינה מעודדת בניית דיור להשכרה לטווח ארוך של יחידים וחברות באמצעות מתן הטבות מס לפי ההסדר הקבוע בפרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן - **חוק לעידוד השקעות הון**).

ניתוח של ניצול ההטבות ביחס להתחלות הבניה מעלה כי בשנים האחרונות הטבות המס בהתאם להסדר האמור משיגות את מטרתן רק באופן חלקי. לפיכך, מוצע להחליף את המסלול הקיים כיום במסלול חדש, שבו שיעורי המס יהיו נמוכים יותר במטרה לעודד חברות לבנות בניינים נוספים שלפחות מחצית מהדירות שבהם ייועדו להשכרה לטווח ארוך.

### **ג. עיקרי החוק המוצע**

נכון להיום, פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון קובע כי לגבי בנין חדש להשכרה ישולם מס בשיעור מופחת על ההכנסה החייבת ממכירת הדירות (אם הדירות נמכרות כמלאי עסקי) או על השבח הריאלי ממכירת הדירות (אם מכירת הדירות ממוסה לפי חוק מיסוי מקרקעין), וכן על ההכנסה החייבת מהשכרת הדירות: 11% לחברה ו- 20% ליחיד.

מסלול זה מחייב כי לפחות מחצית משטח הרצפות של הבניין הן דירות שהיו מושכרות למגורים, לתקופת ממוצעת של 5 שנים לפחות מתוך 7 השנים שלאחר תום הבניה (להלן - מסלול ההטבות הקיים). על מנת להיות זכאי להטבות לפי מסלול ההטבות הקיים, בעליו של בניין להשכרה צריך לקבל אישור לתכנית ממינהלת הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה (להלן - **מינהלת הרשות להשקעות**).

מוצע לקבוע מסלול הטבות חדש שבו יינתנו הטבות מס גבוהות יותר מאלה הניתנות היום בתנאים מחמירים יותר (להלן - **מסלול ההטבות החדש**). מסלול ההטבות הקיים ימשיך לחול רק לגבי בניינים להשכרה שהוגשה לגביהם בקשה לאישור תכנית כאמור בסעיף 23(2) לחוק לעידוד השקעות הון עד יום תחילתו של התיקון המוצע.

לפי המסלול החדש, יוענקו הטבות מס לחברה בלבד, בשל השכרת מחצית מדירות המגורים בבניין מגורים חדש, כך שכל שהנכס יוצע לשכירות לתקופה ארוכה יותר הטבת המס שתתקבל תהיה גדולה יותר. כמו כן, מוצע להפחית את מס הרכישה על הקרקע שעליה נבנה הבניין להשכרה לשיעור של 0.5%, אם מתקיימים לגביו התנאים שנוגעים להשכרת דירות לתקופה של 15 שנים לפחות (להלן - **מסלול ההטבות החדש**).

יצוין כי, בשונה מהטבות המס הניתנות כיום לפי פרק שביעי<sup>1</sup> לחוק לעידוד השקעות הון, הטבות המס המוצעות לא יותנו בקבלת אישור מראש של מינהלת הרשות להשקעות, או של גורם מינהלי אחר.

במסלול ההטבות החדש יינתנו הטבות לסוגי בניינים שלא היו זכאים להטבות בהכרח במסלול הקיים כיום. מוצע להרחיב את תחולת ההטבות גם על תוספות בניה וכן על בניינים שייעודם שונה לשימוש למגורים. כך לדוגמא, ההטבות יחולו על בניה המבוצעת בהתאם לתוכניות של תוספות בניה, ובעיקר בהתאם לתוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38).

ככלל, למעט שינויים אלה, רוב ההוראות במסלול החדש מקבילות להוראות במסלול ההטבות הקיים. כך לדוגמא, סוג ההכנסה שלגביה ניתנות ההטבות, ההגדרה של "בניין", מתן הטבת פחת מואץ לגבי דירות המגורים בבניין להשכרה והוראות נוספות החלות כיום.

**ד. השפעת החוק המוצע על חוקים קיימים**  
יתוקן חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959.

**ה. השפעה החוק המוצע על התקציב**  
בהבשלה מלאה של התוכנית צפוי הפסד הכנסות של כ-40 מיליון ₪ לשנה. במהלך 5 השנים הקרובות צפוי הפסד הכנסות של עד 1.5 מיליון ₪ בשנה.

## ו. השפעת החוק המוצע על התקן המנהלי

לא רלוונטי.

## ז. הערות המשרדים

עד להפצת הטייטה הועברו מספר הערות כדלקמן:

1. **הערות מרכז הגר** – יש להוסיף מדרגת מס עבור דיור בהישג יד וכן יש להתנות את הטבות המס בהשכרה ארוכת טווח כך שהדירה תושכר לאותו שוכר לתקופה של לפחות 5 שנים בדמי שכירות קבועים. כמו כן העיר המרכז כי יש להחיל את הטבות המס שבהצעת החוק גם על פרויקטים של פינוי בינוי בהם משולב דיור להשכרה ארוכת טווח ודיור בהישג יד.

עמדת משרד האוצר היא כי הצעת חוק זו נועדה להגדיל את היצע הדיור בכלל, והדיור הממוסד להשכרה בפרט. עידוד שוק הדיור בהישג יד מקודם באפיקים אחרים. יתר על כן, הצעה זו תוביל לפגיעה בכדאיות הכלכלית של המהלך, וכן תדרוש השקעה נוספת מעבר למגבלות סעיף 40א לחוק יסודות התקציב. באשר לתקופת השכירות, גם הצעה זו תוביל לפגיעה בכדאיות הכלכלית של המהלך.

באשר להערה שלפיה יש להחיל את הטבות המס גם לגבי פרויקטים של פינוי בינוי, יובהר כי הצעת החוק חלה גם על פרויקטים של פינוי בינוי ותמ"א 38.

**הערות התאחדות בוני הארץ** – מוצע להגדיל את מספר הזכאים למתן ההטבות, כך שהתנאים יחולו לגבי בנינים שלהם 6 דירות לפחות אשר רק 25% מהן, אשר מהוות 25% לפחות משטח הרצפות, מיועדות להשכרה. כן מוצע כי החוק יחול על כל בניין חדש, ללא תלות במועד קבלת היתר הבנייה או מועד התחלת הבנייה ולהחילו את החוק מכאן ואילך ללא מגבלת תאריך.

עוד מוצע לשנות את מדרגות הטבות המיסוי ל-5%, 2.5% ו-0% לגבי התקופות המצוינות בתזכיר בהתאמה (5, 10, ו-15 שנים), לקבוע כי שיעור מס הרכישה על קרקע יעמוד על 0% לכל פרויקט, להפחית את שיעורי המס ליחידים לשיעור של 10%, לקבוע שהוצאות הפחת שלפי החוק יוכרו כנגד כלל הכנסות החברה ולא רק על ההכנסות מהפרויקט וכן לקבוע אפשרות שחלוף, קרי דחיית תשלום המס המופחת, בגין מכירת דירות בבנין חדש להשכרה

לאחר תקופת ההשכרה בתנאי שהתמורה שתתקבל תשמש לטובת הקמת בניין חדש להשכרה למגורים.

עמדת משרד האוצר היא כי הרציונל שעומד בבסיס הצעת החוק הוא לעודד משקיעים לבנות יחידות דיור רבות שמיועדות להשכרה ארוכת טווח על מנת להשפיע על היצע הדיור למטרה זו. עידוד בניית מספר דירות קטן, או דירות אשר מועד השלמת בנייתן יארך זמן רב לא עונה על הרציונל שעומד בבסיס החוק. כך, הגבלת שיעור הדירות שמוקצה למטרת השכרה ארוכת טווח באופן המוצע, לא עונה על המטרה להגדיל את מספר הדירות שמופנות להשכרה ארוכת טווח.

באשר לשינוי מדרגות המס והגדלת ההטבות הכלכליות שניתנות בהתאם להצעה, יובהר כי טיוטת החוק מגדילה את הטבות המס שניתנות נכון להיום, ובכך מגדילה את הכדאיות הכלכלית שבניית דירות מגורים כאמור. הפחתה נוספת בשיעורי מס החברות ומתן הטבות נוספות כרוכים בהשלכות רותב לגבי נושאים נוספים שניתנים לגביהם הטבות מס לפי חוק עידוד השקעות הון.

ככל שיועברו הערות נוספות עד למועד הדיון בממשלה ובוועדת שרים ההערות ישוקפו לממשלה ולוועדת השרים.

ח. המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (משפט כלכלי) סומך ידיו על טיוטת החוק.

ט. הממונה על התקציבים במשרד האוצר אינו מתנגד לטיוטת החוק המוצעת.

י. מצורף נוסח טיוטת החוק המוצעת ודברי ההסבר לה.

**טיוטת חוק מטעם הממשלה:**



**טיוטת חוק לעידוד השקעות הון (תיקון מס') (עידוד בניית דירות מגורים להשכרה),  
התשע"ז-2017**

תיקון סעיף 47 1. בחוק לעידוד השקעות הון התשי"ט - 1959<sup>1</sup> (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 47(ב)(2)(א), במקום "או בסעיף קטן (א) או בסעיף 53(ג)(ב)" יבוא "בסעיף קטן (א), בסעיף 53(ג)(ב) או בסעיף 3ד53".

הוספת כותרת סימן א' 2. בפרק שביעי, תחת הכותרת "פרק שביעי: הטבות במס לגבי בנינים להשכרה" תבוא הכותרת:

**"סימן א': הטבות במס לגבי בנין להשכרה שהוגשה לגביו בקשה לאישור  
תכנית עד יום תחילתו של תיקון מס' \_\_"**

תיקון סעיף 53א 3. בסעיף 53א(א) לחוק העיקרי -

(1) ברישה, במקום "בפרק זה" יבוא "בסימן זה";

(2) בסופו יבוא:

(6) "תיקון מס' \_\_" – כהגדרתו בסעיף 3ד53(א).

הוספת סעיף 2ד53 4. אחרי סעיף 1ד53 לחוק העיקרי יבוא:

וסימן ב'

"תחולה 2ד53. סימן זה יחול לגבי בנין להשכרה שהוגשה לגביו בקשה לאישור תכנית כאמור בסעיף 3(2) עד יום תחילתו של תיקון מס' \_\_.

**סימן ב': הטבות במס לחברה בעלת בנין להשכרה**

פרשנות 3ד53. (א) בסימן זה-

"בנין" - לרבות מספר בנינים שנבנו באותה תקופה ובאותו אתר כחטיבה אחת;

"בנין להשכרה" – כל אחד מאלה:

(א) בנין שמתקיימים בו כל אלה:

<sup>1</sup> ס"ח התשי"ט, עמ' 234; התשע"ז, עמ' 261.

(1) יש בו 30 דירות מגורים  
לפחות ;

(2) ממוצע דמי השכירות  
החודשיים המשולמים בעד השכרת  
דירות המגורים בו אינו עולה על סך  
של 6,000 שקלים חדשים ; הסכום  
האמור יעודכן ב-1 בינואר בכל שנה  
(בפסקה זו – יום העדכון), בהתאם  
לשיעור שינוי המדד הידוע ביום  
העדכון לעומת המדד שהיה ידוע ב-1  
בינואר של השנה הקודמת, ויעוגל  
לסכום הקרוב שהוא מכפלה של 10  
שקלים חדשים ; לעניין זה, "מדד" –  
מדד המחירים לצרכן שמפרסמת  
הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ;

(3) מתקיים לגבי הבנין אחד  
מאלה :

(א) הוא נבנה מכוח היתר  
בניה שניתן במהלך התקופה  
הקובעת ובנייתו הושלמה  
במהלך התקופה כאמור ;

(ב) במהלך התקופה  
הקובעת שונה ייעודה של  
הקרקע שעליה הוא בנוי  
למגורים והבנין או חלק ממנו  
מוכנים לשמש למגורים עד  
תום התקופה האמורה ;

(ג) נבנתה לו תוספת בניה  
מכוח היתר בניה שניתן  
במהלך התקופה הקובעת  
הכוללת 30 דירות מגורים  
לפחות, ובניית התוספת  
כאמור הושלמה במהלך  
התקופה הקובעת;

(ב) חלק מבנין שמתקיימים לגביו כל  
אלה:

(1) התקיימו לגביו כל התנאים  
שבפסקה (א) בשינויים המחויבים;

(2) לחברה שלה זכות במקרקעין  
בחלק מהבנין אין זכות במקרקעין  
בחלק אחר של הבנין והיא אינה  
קרוב של אדם אשר לו זכות כאמור;  
ואולם האמור בפסקה זו לא יידרש  
לגבי תוספת בניה לבנין, כאמור  
בפסקה (3)(ג) להגדרה "בנין  
להשכרה";

"בעל מניות מהותי", "קרוב" –  
כהגדרתם בסעיף 88 לפקודה;

"דירת מגורים" – דירה כהגדרתה  
בחוק מס הכנסה (תיקוני  
חקיקה והוראות שונות),  
התשנ"ב-1992<sup>2</sup>;

"תיקון מס' \_\_\_" – חוק לעידוד  
השקעות הון (תיקון  
מס') (עידוד בניית דירות  
מגורים להשכרה) התשע"ז-  
2017;

"היתר בניה" – היתר כמשמעותו  
בחוק התכנון והבניה;

"הכנסה ממכירה או מהשכרה של דירות מגורים" - הכנסה חייבת ממכירת דירות מגורים בבניין להשכרה או השבח הריאלי ממכירה כאמור, או הכנסה חייבת מהשכרה למגורים בבניין להשכרה;

"השכרה למגורים" - השכרת דירת מגורים ליחיד, למטרת מגורים, לתקופה של שנה לפחות;

"השלמת בניה" - קבלת אישור להספקת חשמל, מים או חיבור של טלפון לבנין, לפי סעיף 157א(ה1) לחוק התכנון והבניה;

"חוק התכנון והבניה" - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-<sup>3</sup>1965;

"המועד הראשון להשכרה" - המועד שבו מתקיים לגבי בנין תנאי מהתנאים המנויים בפסקה (3) להגדרה "בנין להשכרה";

מחצית מהדירות בבניין להשכרה" - מחצית מהדירות בבניין להשכרה המהוות 40% לפחות משטח הרצפות של הבניין;

"תכנית בניה" - תכנית מפורטת כמשמעותה בחוק התכנון והבניה;

"התקופה הקובעת" – התקופה

שמיום תחילתו של תיקון מס'

\_\_\_ עד יום ז' בטבת התשפ"ג

(31 בדצמבר 2022).

(ב) בסימן זה תהא לכל מונח המשמעות שיש לו

בפקודה, אלא אם כן נאמר אחרת.

(ג) שר האוצר רשאי, בצו, לשנות את הסכום

הנקוב בפסקה (2) להגדרה "בנין להשכרה".

4753. (א) חברה בעלת בנין להשכרה, יחולו על

הכנסתה ממכירה או מהשכרה של דירות מגורים

בבנין להשכרה, שיעורי המס כמפורט להלן:

(1) לעניין הכנסה ממכירה או מהשכרה

של דירות מגורים שהופקה החל במועד

הראשון להשכרה - 11%, ובלבד שמחצית

מהדירות בבניין להשכרה לפחות -

(א) הושכרו למגורים למשך חמש

שנים לפחות מתוך שש השנים

שלאחר המועד הראשון להשכרה;

(ב) לא נמכרו לפני שחלפו חמש

שנים מהמועד הראשון להשכרה;

(2) לעניין הכנסה ממכירה או מהשכרה

של דירות מגורים שהופקה החל בתחילת

שנת המס שלאחר תום תקופת השכירות

כאמור בפסקה (1)(א) (בסימן זה - תקופת

השכירות הראשונה) - 9%, ובלבד

שמתקיימים התנאים שבפסקה (1)

ושמחצית מהדירות בבניין להשכרה

לפחות -

(א) הושכרו למגורים למשך חמש

שנים לפחות מתוך שש השנים

שלאחר תום תקופת השכירות

הראשונה;

(ב) לא נמכרו לפני שחלפו חמש שנים מתום תקופת השכירות הראשונה;

(3) לעניין הכנסה ממכירה או מהשכרה של דירות מגורים שהופקה החל בתחילת שנת המס שלאחר תום תקופת השכירות כאמור בפסקה (2)(א) (בסימן זה - תקופת השכירות השנייה) - 7.5%, ובלבד שמתקיימים התנאים שבפסקאות (1) ו-(2) ושחצית מהדירות בבניין להשכרה לפחות-

(א) הושכרו למגורים למשך חמש שנים לפחות מתוך שש השנים שלאחר תום תקופת השכירות השנייה;

(ב) לא נמכרו לפני שחלפו חמש שנים מתום תקופת השכירות השנייה.

(ב) ברכישת זכות במקרקעין לשם בניית בנין להשכרה שנעשתה בתקופה הקובעת בידי החברה בעלת הבנין להשכרה, תשלם החברה מס רכישה בשיעור של 0.5%, ובלבד שמתקיים לגבי הבנין להשכרה האמור בסעיף קטן (א)(3).

(ג) שיעור הפחת לפי סעיף 21 לפקודה, לחברה בעלת בנין להשכרה על דירת מגורים בבנין להשכרה שהיתה מושכרת למגורים בשנת המס, יהיה 20%; הושכרה הדירה למגורים למשך חלק משנת המס, תהיה החברה בעלת הבנין להשכרה זכאית לחלק יחסי מהפחת האמור.

סייג למתן ההטבות 553ד. הוראות סעיף 453ד לא יחולו על הכנסה ממכירה או מהשכרה של דירות מגורים לקרוב של החברה בעלת בנין להשכרה.

ביטול הטבה

6753. ניתנה הטבה לפי הוראות סימן זה ולא התקיים

למפרע

תנאי מהתנאים למתן ההטבה לפי הוראות הסימן  
כאמור, תבטל ההטבה למפרע והחברה בעלת  
הבנין להשכרה תהיה חייבת בתשלום המס  
שהייתה חייבת בו אילו לא ההטבה, בתוספת  
הפרשי הצמדה וריבית מהמועד לתשלום המס  
שלגביו ניתנה ההטבה.

סמכות מנהל רשות 7753. (א) מנהל רשות המסים רשאי להתנות מתן

המסים לקביעת  
תנאים והוראות  
לעניין דיווח  
הטבות לפי סימן זה בתנאי מהתנאים המפורטים  
להלן:

(1) מתן ערובות מאת החברה בעלת  
הבנין להשכרה או בעל מניות מהותי בה,  
לתשלום המס שהחברה הייתה חייבת בו  
אילו לא ההטבה והפרשי ההצמדה והריבית  
כאמור בסעיף 6753;

(2) המצאת אישור מאת רואה חשבון  
לכך שמתקיימים התנאים הקבועים בסימן  
זה;

(3) המצאת כל פרט או מסמך אחר  
הדרוש לצורך בדיקת קיומם של התנאים  
לפי סימן זה.

(ב) מנהל רשות המסים רשאי לקבוע את כללי  
הדיווח של חברה בעלת בנין להשכרה לצורך  
בדיקת קיומם של התנאים לפי סימן זה וכן את  
מועדי הדיווח כאמור.

## דברי הסבר

**כללי** אחד הכלים החשובים להפחתת מחירי הדירות הוא עידוד בניה להשכרה לטווח  
ארוך. להשכרה מוסדית לטווח ארוך יתרונות נוספים מעבר להגדלת היצע הדיוור, מאחר  
שהיא מהווה תחליף לרכישת דירות, ומסייעת בהפחתת ביקושים לרכישת דירות.

נכון להיום, המדינה משווקת קרקעות שבבעלותה לשם הקמת יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך. באשר לקרקעות פרטיות, המדינה מעודדת בניית דיור להשכרה לטווח ארוך של יחידים וחברות באמצעות מתן הטבות מס לפי ההסדר הקבוע בפרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן - חוק לעידוד השקעות הון).

ניתוח של ניצול ההטבות ביחס להתחלות הבניה מעלה כי בשנים האחרונות הטבות המס בהתאם להסדר האמור משיגות את מטרתן רק באופן חלקי. לפיכך, מוצע להחליף את המסלול הקיים כיום במסלול חדש, שבו שיעורי המס יהיו נמוכים יותר במטרה לעודד חברות לבנות בניינים נוספים שלפחות מחצית מהדירות שבהם ייועדו להשכרה לטווח ארוך.

נכון להיום, פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון קובע כי לגבי בנין חדש להשכרה ישולם מס בשיעור מופחת על ההכנסה החייבת ממכירת הדירות (אם הדירות נמכרות כמלאי עסקי) או על השבח הריאלי ממכירת הדירות (אם מכירת הדירות ממוסה לפי חוק מיסוי מקרקעין), וכן על ההכנסה החייבת מהשכרת הדירות: 11% לחברה ו- 20% ליחיד.

מסלול זה מחייב כי לפחות מחצית משטח הרצפות של הבניין הן דירות שהיו מושכרות למגורים, לתקופת ממוצעת של 5 שנים לפחות מתוך 7 השנים שלאחר תום הבניה (להלן - מסלול ההטבות הקיים). על מנת להיות זכאי להטבות לפי מסלול ההטבות הקיים, בעליו של בניין להשכרה צריך לקבל אישור לתכנית ממנהלת הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה (להלן - מינהלת הרשות להשקעות).

מוצע לקבוע מסלול הטבות חדש שבו יינתנו הטבות מס גבוהות יותר מאלה הניתנות היום בתנאים מחמירים יותר (להלן - מסלול ההטבות החדש). מסלול ההטבות הקיים ימשיך לחול רק לגבי בניינים להשכרה שהוגשה לגביהם בקשה לאישור תכנית כאמור בסעיף 3(2) לחוק לעידוד השקעות הון עד יום תחילתו של התיקון המוצע.

לפי המסלול החדש, יוענקו הטבות מס לחברה בלבד, בשל השכרת מחצית מדירות המגורים בבניין מגורים חדש, כך שכל שהנכס יוצע לשכירות לתקופה ארוכה יותר הטבת המס שתתקבל תהיה גדולה יותר. כמו כן, מוצע להפחית את מס הרכישה על הקרקע שעליה נבנה הבניין להשכרה לשיעור של 0.5%, אם מתקיימים לגבי התנאים שנוגעים להשכרת דירות לתקופה של 15 שנים לפחות (להלן - מסלול ההטבות החדש).

יצוין כי, בשונה מהטבות המס הניתנות כיום לפי פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, הטבות המס המוצעות לא יותנו בקבלת אישור מראש של מינהלת הרשות להשקעות, או של גורם מינהלי אחר.

במסלול ההטבות החדש יינתנו הטבות לסוגי בניינים שלא היו זכאים להטבות בהכרח במסלול הקיים כיום. מוצע להרחיב את תחולת ההטבות גם על תוספות בניה וכן על בניינים שייעודם שונה לשימוש למגורים. כך לדוגמא, ההטבות יחולו על בניה המבוצעת בהתאם לתוכניות של תוספות בניה, ובעיקר בהתאם לתוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38).

ככלל, למעט שינויים אלה, רוב ההוראות במסלול החדש מקבילות להוראות במסלול



ההטבות הקיים. כך לדוגמא, סוג ההכנסה שלגביה ניתנות ההטבות, ההגדרה של "בניין", מתן הטבת פחת מואץ לגבי דירות המגורים בבניין להשכרה והוראות נוספות החלות כיום. **סעיף 1** מוצע לקבוע שיעור מס מוטב של 20% על דיבידנד שמתקבל אצל בעל מניות בחברה בעלת בנין להשכרה כהגדרתה בסעיף 3ד53 המוצע, מתוך הכנסה חייבת שעליה קיבלה החברה הטבה במס חברות לפי מסלול ההטבות החדש.

## **סעיפים 2 ו-3**

כאמור, מוצע לבטל את המסלול הקיים לקבלת הטבות במס לגבי בנין להשכרה שאושר על ידי מנהלת הרשות להשקעות. ההטבות שלפי מסלול ההטבות הקיים ימשיכו להינתן לגבי בניינים להשכרה שאושרו לפי המסלול הקיים לפני כניסתו לתוקף של החוק המוצע, אך לא תינתן אפשרות להגיש בקשות חדשות לאישור תכניות מיום כניסתו לתוקף של החוק המוצע.

בהתאם, מוצע לחלק את פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון לשני סימנים:

- סימן א' שעניינו מסלול ההטבות הקיים, והוא ימשיך לחול כאמור רק לגבי בניינים להשכרה שהוגשה לגביהם בקשה לאישור תכנית כאמור בסעיף 3(2) לחוק לעידוד השקעות הון עד יום תחילתו של התיקון המוצע;

- סימן ב' שעניינו מסלול ההטבות החדש.

יובהר, כי בקשה לאישור תכנית להקמתו, להרחבתו או לרכישתו של נכס שהוא בנין להשכרה כמשמעותו בסעיף 53א לחוק לעידוד השקעות הון שהוגשה לפי מסלול ההטבות הקיים לפני מועד כניסתו לתוקף של החוק המוצע, ואושרה על ידי המינהלה, תזכה להטבות לפי מסלול ההטבות הקיים, ועל פי תנאיו.

## **סעיף 4**

**כללי** מוצע להוסיף לפרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון מסלול הטבות חדש לבניית דירות להשכרה, כמפורט להלן.

**לסעיף 3ד53 המוצע** מוצע להוסיף מספר הגדרות אשר נעשה בהן שימוש במסלול ההטבות החדש. עוד מוצע לקבוע הוראה בדומה להוראת סעיף 53א(1) לחוק לעידוד השקעות הון שלפיה בסימן ב' המוצע תהא לכל מונח המשמעות שיש לו בפקודת מס הכנסה, אלא אם כן נאמר אחרת.

**להגדרה "בניין"** מוצע שגם מספר בניינים שנבנו באותה תקופה ובאותו אתר כחטיבה אחת, ייחשבו כבניין לצורך הסימן. כך, אם נבנים מספר בניינים במתחם אחד ומתקיימים בכולם יחד התנאים לקבלת הטבות לפי המסלול החדש, החברה בעלת הבניינים תוכל ליהנות מהטבות המס, אף אם כל בניין בפני עצמו לא עומד בתנאים המזכים בקבלת ההטבות.

**להגדרה "בניין להשכרה"**, "חלק מבניין" מטרת הצעת החוק להגדיל את היצע הדירות למגורים בשכירות. לפיכך, מוצע להגדיר מספר מאפייני סף של בניין שרק בהתקיימם החברה בעלת הבניין תוכל להיכנס למסלול ההטבות החדש, ובלבד שהיא עומדת בשאר התנאים הקבועים בסימן.

לעניין זה ייחשב חלק מבנין כבנין להשכרה המזכה את בעליו בהטבות לפי סימן ב' המוצע רק אם לחברה שהיא בעלת זכות במקרקעין בחלק הבניין כאמור אין זכות במקרקעין גם בחלק אחר של הבנין והיא אינה קרוב של אדם אשר לו זכות במקרקעין בחלק אחר של הבניין (ר' לעניין זה ההגדרה "חברת בעלת בנין להשכרה"). סייג זה לא יחול לעניין חלק מבניין להשכרה שנבנתה לו תוספת בניה מכוח היתר בניה שניתן במהלך התקופה הקובעת כאמור בפסקה (ג)(3) להגדרה "בנין להשכרה".

התנאי הראשון לקבלת ההטבות, הוא שבבנין יש 30 דירות מגורים לפחות, וזאת כדי לוודא שמדובר בהוספת היצע משמעותי של דירות לשכירות, המצדיק מתן הטבות מס משמעותיות.

התנאי השני, הוא שממוצע דמי השכירות החודשיים המשולמים בעד דירות המגורים בבניין להשכרה אינו עולה על סך של 6,000 שקלים חדשים. תנאי זה נועד לתמרץ חברות לבנות דירות שאינן דירות יוקרה, מכיוון שאלה הדירות שיש בהן מחסור בשוק השכירות. שר האוצר רשאי, בצו, לשנות את הסכום האמור.

התנאי השלישי נועד לעודד יצירת היצע של דירות להשכרה מוסדית ארוכת טווח, בהקדם. לפי תנאי זה, הדירות ייזכו את בעליהן בהטבות המס רק אם לאחר כניסת החוק לתוקף החברה בעלת הבניין להשכרה, עשתה פעולות אשר יגדילו את היצע הדירות לשכירות בטווח הזמן המידי, כך שהדירות החדשות יהיו מוכנות להשכרה עד סוף שנת 2022. התנאי קובע שההטבות יינתנו לחברה בעלת בניין להשכרה רק אם מדובר בבנין חדש שנבנה מכוח היתר בניה שניתן לאחר כניסת סימן ב' המוצע לתוקף, או שמדובר בבנין ישן אשר בנוי על קרקע ששונה ייעודה החל במועד כניסת סימן ב' לתוקף כך שלאחר שינוי הייעוד הבניין מיועד לשמש למגורים, או שנבנתה תוספת לבנין מכוח היתר בניה שניתן לאחר כניסת הסימן לתוקף. במקרה האחרון, ההטבה תינתן רק אם שאר התנאים הקבועים בסימן ב' מתקיימים לגבי החלק שנוסף, ורק בשל הכנסה שהופקה מהדירות שנוספו.

**להגדרה "הכנסה ממכירה או מהשכרה של דירות מגורים" - מוצע להגדיר הכנסה ממכירה או מהשכרה של דירות מגורים, כהכנסה חייבת שמתקבלת ממכירת דירות מגורים בבניין להשכרה או השבח הריאלי ממכירה כאמור, או הכנסה חייבת מהשכרה של דירות מגורים בבניין להשכרה. הטבות המס לפי המסלול החדש יינתנו רק על הכנסה של חברה בעלת בניין להשכרה, ממכירה או מהשכרה של דירות מגורים.**

**להגדרה "השכרה למגורים" - מוצע להגדיר השכרה למגורים כהשכרה של דירת מגורים למטרת מגורים, לתקופה של שנה לפחות. לפי הוראות סימן ב' המוצע, חברה שלא משכירה לפחות מחצית מהדירות בבניין להשכרה למגורים, לא תוכל להיכנס למסלול ההטבות החדש. כך לדוגמא, חברה המחזיקה דירות להשכרה לטווח קצר או שמשכירה דירות למטרה אחרת שאינה מטרת מגורים, לא תוכל להיכנס למסלול ההטבות החדש.**

**להגדרה "השלמת בניה" - מוצע להגדיר לצורך סימן ב' כי מועד השלמת הבנייה יהיה מועד קבלת אישור להספקת חשמל, מים או חיבור של טלפון לבנין, לפי סעיף 265 לחוק**

התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

**להגדרה "חברה בעלת בניין להשכרה"** – לפי המוצע חברה תיחשב כחברה בעלת בניין להשכרה, אם יש לה זכות במקרקעין בבניין להשכרה לפחות ממועד השלמת הבניה של הבניין להשכרה או ממועד שינוי הייעוד של הבניין למגורים, לפי העניין, עד המועד שבו מתקבלות ההטבות. לגבי בנין להשכרה שהוא חלק מבנין תיחשב חברה כחברה בעלת בניין להשכרה אם היא בעלת זכות במקרקעין בחלק הבניין כאמור ובלבד שאין לה זכות במקרקעין בחלק אחר של הבנין והיא אינה קרוב של אדם אשר לו זכות במקרקעין בחלק אחר של הבניין. סייג זה לא יחול לעניין חלק מבניין להשכרה שנבנתה לו תוספת בניה מכוח היתר בניה שניתן במהלך התקופה הקובעת כאמור בפסקה (3)(ג) להגדרה "בנין להשכרה".

לפי סעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (שאליו מפנה פקודת מס הכנסה בהגדרה "זכות במקרקעין"), זכות במקרקעין היא בעלות, או חכירה לתקופה העולה על 25 שנים, לרבות הרשאה להשתמש במקרקעין שניתן לראות בה מבחינת תכנה בעלות או חכירה לתקופה כאמור.

**להגדרה "המועד הראשון להשכרה"** לפי ההגדרה המוצעת, המועד הראשון להשכרה ייחשב כמועד שבו מתקיים לגבי בניין תנאי מהתנאים הקבועים בפסקה (3) להגדרה "בניין להשכרה", לפי העניין. כך, לגבי בניין חדש - המועד הראשון להשכרה הוא המועד שבו בנית הבניין הושלמה, לגבי בניין ששונה הייעוד של הקרקע שעליה הוא בנוי למגורים - המועד הראשון להשכרה יהיה מועד שינוי הייעוד, ולגבי בניית תוספת לבניין קיים - המועד הראשון להשכרה יהיה המועד שבו הושלמה בניית התוספת.

**להגדרה "מחצית מהדירות בבניין להשכרה"** – לפי הוראות סעיף 4ד53 המוצע, הטבות המס יינתנו לחברה בעלת בניין להשכרה רק בתנאי שמחצית מהדירות בבניין להשכרה, לפחות, הושכרו למגורים לפי הוראות הסעיף האמור, ובתקופות האמורות בו. לפי ההגדרה, הכוונה בהשכרת מחצית מהדירות בבניין היא גם השכרה של לפחות 40% משטח הרצפות של הבניין. כך, חברה בעלת בניין להשכרה לא תוכל למכור את כל הדירות ששטח הרצפות שלהן גדול מאוד ולהשכיר רק את הדירות בעלות שטח הרצפות הקטן, ולקבל הטבות מס על הכנסה המופקת ממכירת הדירות הגדולות.

#### **לסעיף 4ד53 המוצע**

**לסעיף קטן (א) מוצע לקבוע מתווה מדורג למתן הטבות מס לחברות לפי הסימן המוצע.** לפי המוצע, על הכנסה של חברה בעלת בנין להשכרה ממכירה או מהשכרה של דירות מגורים, אם לפחות מחצית מהדירות בבניין המהוות לפחות 40% משטח הבניין הושכרו למגורים, יחולו שיעורי המס כדלקמן:

(1) אם דירות המגורים הושכרו למשך 5 שנים לפחות מתוך 6 השנים הראשונות

שלאחר המועד הראשון להשכרה (להלן- תקופת השכירות הראשונה) - 11% ;

(2) אם דירות המגורים הושכרו לתקופה של 5 שנים נוספות לפחות מתוך 6 השנים

שמתום תקופת השכירות הראשונה (להלן- תקופת השכירות השניה) - 9% ;

(3) אם דירות המגורים הושכרו לתקופה של 5 שנים נוספות לפחות מתוך 6 השנים שלאחר תום תקופת השכירות השניה - 7.5%.

**לסעיף קטן (ב)** מוצע לקבוע כי חברה שבבעלותה בניין להשכרה תהיה חייבת במס רכישה מופחת בשיעור 0.5% בשל רכישת הקרקע שעליה נבנה הבניין, ובלבד שהקרקע נרכשה לאחר תחילתו של החוק המוצע ושמצצית מהדירות בבניין להשכרה לפחות הושכרו לתקופה של 15 שנה לפחות מהמועד הראשון להשכרה כהגדרתו בסעיף 3ד53.

**לסעיף קטן (ג)** בדרך כלל שיעור הפחת על דירות מגורים המושכרות למגורים עומד על 4% לכל היותר. מוצע לקבוע ששיעור הפחת לפי סעיף 21 לפקודת מס הכנסה על דירת מגורים בבניין להשכרה שהייתה מושכרת למגורים בשנת המס, יהיה 20%; מכיוון שמדובר בהטבה משמעותית, מוצע לקבוע שאם הושכרה הדירה למגורים למשך חלק משנת המס, תהיה החברה בעלת הבניין להשכרה זכאית לחלק יחסי מהפחת האמור. הטבה דומה קיימת גם היום במסלול הקיים (סעיף 53ג לחוק לעידוד השקעות הון).

**לסעיף 5ד53 המוצע** כדי למנוע שימוש לרעה בהטבות המוצעות במסלול החדש, מוצע לקבוע כי הוראות סימן ב' המוצע לא יחולו במכירת דירה או בהשכרת דירה לקרוב, בהעברת המקרקעין למלאי עסקי שנחשבת למכירה לפי הוראות סעיף 5(ב) לחוק מיסוי מקרקעין, או במקרים שבהם רואים את המלאי העסקי כאילו נמכר לפי סעיף 85(א) לפקודה.

**לסעיף 6ד53 המוצע** מכיוון שחלק מההטבות ניתנות בטרם ידוע אם החברה בעלת הבניין להשכרה תעמוד בכל התנאים הנדרשים כדי להיות זכאית להטבה, לעתים רק לאחר שההטבה תינתן יתברר שהחברה לא עמדה בתנאים אלה. מוצע לקבוע שבמקרים אלה, תבוטל ההטבה למפרע והחברה בעלת הבניין להשכרה תהיה חייבת בתשלום המס שהייתה חייבת בו אילו לא ההטבה, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מהמועד שבו הייתה משלמת את המס האמור לולא הייתה זכאית להטבה. יובהר, כי הוראה זו גוברת על הוראות פרוצדורליות הקיימות בחוקים אחרים לעניין התיישנות, כך שרשות המסים תוכל לגבות את המס החסר במידה שיתברר שהחברה בעלת הבניין להשכרה לא עמדה בתנאים הקבועים בסימן ב' המוצע.

**לסעיף 7ד53 המוצע** כדי לאפשר פיקוח אפקטיבי על התקיימות התנאים למתן ההטבות לפי ההסדר המוצע וכדי לוודא שתהיה אפשרות לגבות את המס החסר כאמור בסעיף 6ד53, מוצע להסמיך את מנהל רשות המסים להתנות את מתן ההטבות בתנאים. תנאים אלה יכולים לכלול דרישה למתן ערבות (כגון שעבוד על הדירות), המצאת אישור מאת רואה חשבון על התקיימות תנאי ההטבה, או קבלת כל פרט או מסמך אחר הדרוש לצורך כך (כגון חוזי המכר או כתב התחייבות).

כמו כן, מוצע לקבוע כי מנהל רשות המסים יהיה רשאי לקבוע את כללי הדיווח של חברה בעלת בנין להשכרה לעניין סימן ב' המוצע ומועדי הדיווח כאמור.