

עידוד השכרת

דירות

כנס לשכת רו"ח בים המלח 17.2.2020

עו"ד ורו"ח קובי צרפתי

צרפתי ושות', משרד עו"ד

# הטבות במס לגבי בניינים להשכרה

## בחוק לעידוד השקעות הון

- תכלית החקיקה הינה : לעודד ולתמרץ בנייה להשכרה
- פרק שביעי 1 לחוק עידוד השקעות הון (להלן: "החוק") דן בהטבות המס
- ביום 16.12.2009 תוקנו (תיקון מס' 67) הוראות החוק העוסקות בנדון
- במסגרת התיקון הופחתו שיעורי המס על ההכנסות ממכירה והשכרה של "בנין חדש להשכרה" החל משנת המס 2009
- חברה - שיעור מס של 11%
- יחיד – שיעור מס של 20%
- 20% שיעור הפחת השנתי על "בנין חדש להשכרה"

# הטבות במס לגבי בניינים להשכרה - המשך

## הגדרות עיקריות

- ✓ **"בנין"** - לרבות מספר בניינים שנבנו באותה תקופה ובאותו אתר, כחטיבה אחת למעט חלק מבנין
- ✓ **"בנין להשכרה"** - בנין שאושר כנכס מאושר, שלפחות מחצית שטחו מיועדת להשכרה למגורים בהתאם לאמור בסעיף 53ב(א) או (ג), ובלבד שבנייתו נסתיימה אחרי 31 ביולי 1988
- "בנין חדש להשכרה"** - בניין להשכרה שמתקיים בו גם אחד מאלה:
- (1) הוא אושר החל ביום הקובע;
  - (2) הוא אושר לפני היום הקובע והושכר לראשונה אחרי היום האמור;
  - (3) החלק המושכר בבניין הושכר לראשונה לפני היום הקובע לתקופה שלא פחתה מחמש שנים, ואחרי היום הקובע ובתום התקופה כאמור, הושכר, כולו או חלקו, אך לא פחות ממחצית שטחו, לתקופת השכרה נוספת שלא פחתה מחמש שנים;

✓ **"היום הקובע"** – 1 בינואר 2009

# הטבות במס לגבי בניינים להשכרה - המשך

## מי זכאי להטבות ?

- ✓ **בעל בנין להשכרה** אם לפחות מחצית משטח הרצפות של הבנין הן דירות שהיו מושכרות למגורים במשך עשר שנים לפחות מתוך שתים עשרה השנים שלאחר תום הבניה ולא נעשתה לגביהן מכירה כמשמעותה בסעיף 88 לפקודה לפני שחלפו עשר שנות השכרה כאמור.
- ✓ **בעליו של בנין להשכרה** שהושכר לראשונה בתקופה מיום 1.9.91 ועד 31.12.06 וכן בעליו של בנין חדש להשכרה אם לפחות מחצית משטח הרצפות של הבנין הן דירות שהיו מושכרות למגורים ושתקופת ההשכרה הממוצעת שלהן היתה 5 שנים לפחות מתוך 7 השנים שלאחר תום הבניה, ובלבד שלגבי מחצית משטח הרצפות של הבנין לא נעשתה מכירה כמשמעותה בסעיף 88 לפקודה לפני שחלפו 5 שנות השכרה.
- ✓ **בונה בנין להשכרה** יכול לזכות בהטבות גם אם מכר את הדירות שיש להשכירן לפני שחלפו 5 שנות השכרה, ובלבד שמכר לפחות 50 דירות, לרוכש אחד שהתחייב להשכיר את הדירות למגורים בהתאם לאמור באחת מהפסקאות הנ"ל, המכירה כלולה בתכנית שאישרה המינהלה לפני תום הבניה, וכן התקיימו התנאים שקבע מנהל רשות המסים לפי הוראות פסקה 2 לסעיף 53ב.ג).

# הטבות במס לגבי בניינים להשכרה - המשך

## מי זכאי להטבות ? המשך

לגבי בנין פלוני, רשאית המינהלה לאשר כי רק חלק מהבנין יהיה בנין להשכרה, אם נתקיימו התנאים הבאים:

- ✓ בחלק המאושר יש לפחות שמונה דירות מגורים ובבנין חדש להשכרה בחלק המאושר יש לפחות 6 דירות מגורים.
- ✓ הדירות לא תושכרנה ולא תימכרנה לבעלי התוכנית המאושרת או למשפחותיהם של הבעלים/בעלי המניות במישרין או בעקיפין {ראה הגדרה רחבה של "קרוב" בסעיף 53א. (ב) (2) (ב)}.

# הטבות במס לגבי בניינים להשכרה - המשך

## ההטבות במס העיקריות

- ❖ שיעור פחת של 10% על דירה, שהיתה מושכרת למגורים בשנת המס, בבנין להשכרה.
- ❖ **פחת מואץ בשיעור של 20%** על דירה, שהיתה מושכרת למגורים בשנת המס, בבנין להשכרה שהושכר לראשונה בתקופה מיום 1.9.91 ועד 31.12.06 ובבנין חדש להשכרה.
- ❖ שיעור מס של 10% על סכום אינפלציוני חייב במכירת בניין להשכרה או חלק ממנו.
- ❖ שיעורי המס מאוד מופחתים על ההכנסות החייבות מדמי השכירות ומהשבח הריאלי ממכירת הדירות **בבנין חדש להשכרה** :
- ✓ **חברה – 11%**
- ✓ **חברת משקיעי חוץ – בין 10% - 20% בהתאם לשיעור השקעת החוץ בחברה או 18%, כנמוך מבין השניים**
- ✓ **יחיד – 20%**
- ❖ **פטור ממס שבח בעת חילוף בנין להשכרה ובנין חדש להשכרה**

# הטבות במס לגבי בניינים להשכרה - המשך

## מרכז השקעות/רשות השקעות - נוהל בניינים להשכרה למגורים עפ"י פרק שביעי לחוק

### מגבלת דמי השכירות

- גובה דמי השכירות החודשי הממוצע לדירה בבנין להשכרה למגורים (שקיבל אישור) לא יעלה על סך של 6,200 ₪ כאשר החישוב יעשה לפי סה"כ דמי השכירות של כל הדירות בבנין.
- לגבי דירות בהן גובה דמי השכירות הוא בין 6,201 – 8,000 ₪ תינתן הטבת מס על סך של 6,200 ₪ בלבד.
- לא תינתן הטבת מס לדירות בהן גובה דמי השכירות הינו מעל 8,000 ₪.
- על איזור פיתוח א' (כהגדרתו בחוק) לא תחולנה מגבלות גובה השכירות הנ"ל.
- הטבות המס יינתנו רק בגין הכנסות מדמי השכירות ולא בגין הכנסות משירותים נלווים.

# הטבות במס לגבי בניינים להשכרה - המשך

## נוהל בניינים להשכרה - המשך

### דגשים והיבטים נוספים

➤ מבני מעונות סטודנטים – יזכו לקבלת ההטבות בחוק בתנאים הבאים:

1. המבנים כוללים דירות מרוהטות להשכרה למגורי סטודנטים.
  2. כלול בהם מתן שירותים (כגון: אחזקת המבנים, תיקונים וכו').
  3. דמי השכירות לחדר (כולל דמי השירותים) לא יעלו על 1,500 ש"ח.
  4. שטח החדר (עד 2 מיטות בחדר) לא יפחת מ- 24 מ"ר ללא שטחים ציבוריים.
- לא יאושרו מקבצי דיור.

➤ התנאי של בניין להשכרה ("לפחות מחצית שטחו מיועדת להשכרה למגורים") ייבחן לגבי סך שטחי הדירות למגורים בלבד (שטחי מסחר ינוטרלו ולא ייכללו בתוכנית).

➤ ניתן לאשר במסגרת יחיד תוכנית הכוללת עד 20 דירות (מעל - דרישת ביקורת רו"ח)



# הטבות במס לגבי בניינים להשכרה - המשך

## היבטי מס ערך מוסף

➤ סעיף 31 לחוק מס ערך מוסף קובע:

” אלה עסקאות הפטורות ממס:

(1) השכרה למגורים לתקופה שאינה עולה על 25 שנים, למעט השכרה לשם אירוח בבית

מלון;

(א1) מכירתו של אותו חלק מבנין שאושר כבנין להשכרה לפי חוק לעידוד השקעות הון,

תשי”ט-1959 והחלק היה מושכר במשך חמש שנים לפחות, ובלבד שהבקשה לאישור כאמור הוגשה

בשנת 1979 או אחריה ונתמלאו התנאים שנקבעו בחוק האמור או על פיו; ” (ההדגשה אינה במקור).

➤ המשמעות: פטור ממע”מ על כל עליית ערך הקרקע, רווח יזמי וקבלני ...

➤ כמובן חל על חלק זה איסור ניכוי מס תשומות, כאמור בסעיף 41 לחוק:

” אין לנכות מס על תשומות אלא אם הן לשימוש בעסקה החייבת במס. ”

# הטבות במס לגבי בניינים להשכרה - המשך

## היבטי מיסוי מקרקעין

➤ סעיף 5 (ב) לחוק מיסוי מקרקעין קובע:

” שוכנע פקיד השומה שאדם העביר זכות במקרקעין, או זכות באיגוד מקרקעין, לעסקו כמלאי עסקי, או שהפך זכות במקרקעין, או זכות באיגוד מקרקעין שהן נכס קבוע בעסקו, למלאי עסקי שבעסקו (בסעיף זה - העברה), יחולו הוראות אלה:

(1) חלפו ארבע שנים מיום הרכישה של הזכות עד יום ההעברה, יראו את ההעברה כמכירה, אולם הנישום לא יחוייב בתשלום המס עליה אלא בעת מכירת המלאי העסקי, כולו או מקצתו; ובלבד שאם מכר מקצתו, לא יהא חייב בתשלום מס העולה על התמורה שקיבל באותה מכירה;

(א1) חלפו ארבע שנים מיום הרכישה של הזכות עד יום ההעברה, ונתקבל לאחר מכן לגבי הזכות אישור של בנין להשכרה כמשמעותו בפרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, יראו, על אף האמור בפסקה (1), את ההעברה כמכירה פטורה ממס, ולצורך חישוב המס לפי סעיף 53ג לאותו חוק, יראו את עלות המלאי העסקי כיתרת שווי הרכישה של הזכות; ”(ההדגשה אינה במקור).

➤ הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מס' 6/2003 – הרפורמה במיסוי מקרקעין - הטבות במס לבעל בניין להשכרה לפי פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון

# חוק לעידוד בניית דירות להשכרה

➤ מתוך דברי הסבר להצעת החוק לעידוד בניית דירות להשכרה, התשס"ז-2007 :  
"מלאי הדירות להשכרה למגורים לתקופות ארוכות במדינת ישראל אינו עונה על הצרכים הקיימים. הגדלת מלאי הדירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח תהווה פתרון דיור משמעותי לאוכלוסיות השונות. מוצע, לשם כך, לתמרץ את המגזר הפרטי לבצע השקעות ניכרות בבניה להשכרה, בדרך של מתן הטבות מס – פחת מואץ ופטור ממס שבח. הטבות אלה יעודדו יזמים להקים בנינים המיועדים כל כולם להשכרה למגורים, אשר ישמשו למטרה זו במשך תקופה ניכרת של 25 שנים לפחות."

➤ וכן ממשיכים בדברי הסבר לתנאי "בנין להשכרה" (ראה בהמשך) את הנימוקים :  
"תנאים אלה באים להגביל את תחולת החוק המוצע למבנים המכילים מספר מינימלי של דירות וכן לחייב את בעל הבנין בתפוסה מינימלית של הדירות בבנין, זאת כדי לעודד בניה והשכרה למגורים של כמות דירות משמעותית. כמו כן, מוצע להגביל את גודלן הממוצע של הדירות, כדי למנוע בניה להשכרה המתמקדת בדירות יוקרה." (ההדגשות אינן במקור)

➤ **התכלית העיקרית** – בניית דירות להשכרה למגורים לתקופות ארוכות.

# חוק לעידוד בניית דירות להשכרה - המשך

## מהם התנאים העיקריים לקבלת הטבות ?

- ✓ על הבניין להשכרה להיות לפחות בן שש עשרה דירות בארבע קומות לפחות, שהשטח העיקרי הממוצע שלהן אינו עולה על 100 מ"ר.
- ✓ בנייתו הסתיימה אחרי 31 בדצמבר 2006.
- ✓ 70% לפחות מהדירות בו מושכרות, ובשאר הדירות לא נעשה שימוש שאינו השכרה כאמור.
- ✓ השכרה על פי חוזה שכירות שלפיו דמי השכירות משולמים בתשלומים שוטפים ולא חד פעמיים.
- ✓ השכרה אינה כוללת השכרה לקרוב, למשרד לקליטת העלייה או למי מטעמו, לצורך אכלוסם של עולים ולמשרד הבינוי והשיכון או למי מטעמו, לצורך אכלוסם של זכאים על פי נוהלי משרד הבינוי והשיכון.
- ✓ חברה, תושבת ישראל, אשר היא בעלת מלוא הזכויות בבניין להשכרה ושאינה חברה בית כמשמעותה בסעיף 64 לפקודה, חברה משפחתית כמשמעותה בסעיף 64א לפקודה או חברה שקופה כהגדרתה בסעיף 1א64(א) לפקודה.

# חוק לעידוד בניית דירות להשכרה - המשך

## הטבות המס העיקריות

- ✓ פחת מואץ בשיעור 20% בגין בניין שהיה בשנת המס בנין להשכרה ובלבד שהבניין יהיה בנין להשכרה, בידי אותה חברה, במשך תקופה כוללת של עשר שנים רצופות לפחות.
- ✓ הפסד שנוצר בשל פחת לפי החוק, יראהו כהפסד לפי סעיף 28(א) או (ח) לפקודה, לפי בחירת החברה בעלת הבניין להשכרה.
- ✓ פטור ממס שבח על החלק השבח הריאלי בעת מכירת **מלוא** זכויותיה של החברה בבניין להשכרה, שהוחזק על ידה 10 שנים רצופות לפחות, שהמכירה אינה לקרוב ובנוסף על החברה הרוכשת להיות חברה שמתקיימים בה תנאי "חברה בעלת בנין להשכרה", ואשר התחייבה שהבניין ימשיך ויהיה בנין להשכרה, בידיה, למשך תקופה נוספת, כך שכל התקופה הכוללת, שבה הבניין יהיה בניין להשכרה בידי החברה המוכרת והרוכשת, תעמוד על 25 שנים רצופות.

# השוואה קצרה בין שני החוקים

חוק עידוד השקעות הון	חוק לעידוד בניית דירות	הסעיף
6	16	מינימום דירות מושכרות
20%	20%	שיעור הפחת
מס מופחת ליחיד ולחברות	מיסוי מלא	מיסוי הכנסות שכר דירה
50% מהנכס	100% מהנכס בלבד	אפשרות מכירת הנכס
5 שנים	10 שנים	משך ההשכרה המינימאלי לפני המכירה
פטור לתושבי חוץ בלבד (מאחזקת מניה באיגוד מקרקעין תושב חוץ)	בבנין דירות שהושכרו ל- 10 שנים	פטור ממס שבח
פטור לפי קביעת שר הפנים	אין פטור	פטור מאגרת בניה
הטבה במס שבח ובמס רכישה	אין הטבה	הטבה במקרה של השקעת תושבי חוץ

# הטבות במס לגבי בניינים להשכרה

## דוגמאות

✓ בנין מצפון הארץ, בבעלות יחיד

✓ בנין ממרכז הארץ, בבעלות חברה



**תודה על  
ההקשבה**

# קובי צרפתי

עו"ד ורו"ח (ישראל, ארה"ב)

צרפתי ושות', משרד עו"ד

ת"א: ברקוביץ 4 (מגדל המוזיאון)

חיפה: פל"ים 2 (בנין אורן)

טל. 04-8622191

נייד 052-2412430

[koby@kobytax.co.il](mailto:koby@kobytax.co.il)