לשכת רואי חשבון בישראל
Institute of Certified Public Accountants In Israel
نقابة مدققي الحسابات في إسرائيل

מאת הנשיאה

1708_12585

ח' אלול, תשפ"א
16 אוגוסט, 2021

לכבוד	לכבוד	לכבוד
מר אסי מסינג, עו"ד	גב' אורנה ברביבאי	מר ערן יעקב
היועץ המשפטי למשרד האוצר	שרת הכלכלה והתעשייה	מנהל רשות המסים בישראל
משרד המשפטים		
במייל: Asime@mof.gov.il	במייל: sara@economy.gov.il	במייל: eranya@taxes.gov.il
א.נ.,	ג.נ.,	א.נ.,

הנדון: <u>הערות לשכת רואי חשבון לתיקון פרק שביעי 1 לחוק עידוד השקעות הון בתזכיר חוק התוכנית הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"א-2021 פרק: שכירות מוסדית ארוכת טווח</u>

א. <u>מבוא</u>

לשכת רואי חשבון מתכבדת בזאת להגיש את הערותיה לתיקון חוק עידוד השקעות הון שבתזכיר שבנדון לעניין עידוד בניה להשכרה כדלקמן.

ב. <u>רקע והקדמה</u>

(1) נכון להיום מנהלת רשות ההשקעות שבמשרד הכלכלה מאשרת בקשות של יזמים להקמה והשכרת בניינים להשכרה לצורך זכאות להטבות במס במסגרת פרק השביעי 1 לחוק עידוד השקעות הון התשי"ט-1959 (להלן: "**החוק**").

(2) התנאים לקבלת ההטבות כיום (טרם התיקון המוצע):

1. הגשת בקשה למרכז השקעות שבמשרד הכלכלה וקבלת אישור לפרויקט טרם סיום בניית הבניין. את הבקשה יכולים להגיש יחיד ו/או חברה ו/או כל ישות משפטית אחרת המאוגדת על פי חוק ולרבות חברה משפחתית ו/או חברת בית.
2. השכרת לפחות 50% מהדירות ו-50% מהדירות ולא פחות מ-3 דירות ששטחן לא יפחת מ-50% משטח הרצפה הכולל שבתוכנית המאושרת לתקופה שלא תפחת מ-60 חודשים מתוך שבע שנים ראשונות מתוך תקופת הבנייה (להלן: "**תקופת ההשכרה**").

לדוגמה:
יזם מתעתד להקים בניין להשכרה הכולל 40 יחידות דיור בשטח עיקרי מיועד למגורים (לא שטחים ציבוריים) 3,400 מ"ר.

בהנחה שהיזם מעוניין לאשר את כל הבניין בתוכנית המאושרת היזם יידרש להשכיר לפחות 20 דירות בשטח שלא יפחת מ- 1,700 מ"ר לכל תקופת ההשכרה.

רחוב מונטפיורי 1
בית לשכת רואי חשבון
ע"ש קסירר
ת.ד. 29281
תל אביב 6129201
טל. 03-5116666
פקס. 03-5116665
אתר: www.icpas.org.il
E-mail: cpas@icpas.org.il

(3) הטבות לפי חלק שביעי 1 לחוק (לפי המצב החוקי נכון להיום)

1. שיעור מס על הכנסות משכירות ומכירת הדירות (מס שבח או מס הכנסה, לפי העניין) 11% לחברה 20% ליחיד. (שיעור המס המוטב חל גם על הדירות שלא הושכרו 5 שנים).
2. שיעור מס על דיבידנד שמקורו ברווחי התוכנית המאושרת (לרבות בגין הדירות שנמכרות בטרם תקופת ההשכרה – 20%).
3. פטור ממע"מ בגין מכירת דירות שיושכרו לתקופת ההשכרה הנדרשת (לא ניתן לדרוש בניכוי את מע"מ התשומות בגין הדירות שיושכרו לתקופת ההשכרה הנדרשת).
4. פחת על הדירות המושכרות 20% בשנה.
5. העברת מקרקעין לתאגיד בבעלות זהה למעביר/ים – שיעור מס רכישה 0.5%.

ג. **מהות ההצעה לתיקון החוק ותמצית עמדתנו**

מטרת הצעת התיקון הנוכחי, כפי שנכתב בדברי ההסבר, הינה עידוד בנייה מוסדית לטווח ארוך ע"י הארכת תקופת ההשכרה ל-15 שנים והגדלת היקף הפרויקט ל-20 דירות לפחות באמצעות הטבות המס הקיימות בחוק.

הצעת התיקון כולל "הורדת" היזמים הקטנים ויחידים מתחולת החוק.
עמדתנו העקרונית המבוססת על ניסיון העבר ביישום החוק במתכונתו הנוכחי הינה שמדובר בחוק שתורם רבות לעידוד בנייה להשכרה בעלות אלטרנטיבית נמוכה בהטבת מס.

לעמדתנו, אין לגרוע מתחולת החוק יזמים קטנים ובינוניים שתורמים לגידול בהשכרת מאות ואלפי יחידות דיור בפזורה רחבה באזורי הביקוש שספק אם יבוצעו ללא ההקלות בחוק (בעיקר בעסקאות קומבינציה) ותורמים מאות מיליוני שקלים בשנה לתל"ג ולגביית המדינה ממיסים.

חקיקה במתכונת דומה שחוקקה בעבר: "חוק לעידוד בניית דירות להשכרה, תשס"ז-2007 (מה שמכונה חוק שטרית), נכשלה ועד היום לא נבנה אפילו פרויקט אחד בהתאם לחוק.

יוער, שקיימות עסקאות רבות במשק (רוב מוחלט של העסקאות לגביהן חל החוק – עשרות בשנה), שללא החוק, לא היו יוצאות לפועל (בשל חוסר וודאות מיסויי וכו') בהיקפים של עשרות מיליוני ₪ כל אחת – זו תרומה מכרעת למשק (עם מיסים בהיקפים אדירים).

חשוב לציין שבפרויקטים הקטנים שבכוונת ההצעה להוציאם מתחולת החוק, הטבת המס במקרים רבים הינה שולית ביותר ומהווה עוגן של וודאות מיסויית, שכן בפרויקטים קטנים שמבוצעים ע"י יחיד או חברה שקופה המשקיע יכול לבחור בחלופות מיסוי אלטרנטיביות של 10% בגין הכנסה מהשכרה בהתאם לסעיף 122 לפקודה ו-25% בגין הרווח ממכירת הדירות והכניסה לחוק מעניקה מצד אחד וודאות ליזם ומנגד מעודדת בנייה להשכרה.

ד. **להלן פירוט להצעת התיקון, הערותינו והמלצתינו:**

ההצעה:

1. **תנאי סף לקבלת הטבות – בניית לפחות 20 יחידות דיור מתוכן 80% לפחות להשכרה (כיום 6 דירות כאשר ניתן למכור מחצית מהדירות) -**

הערותינו:

המשמעות הינה גריעת **יזמים קטנים ובינוניים** מתחולת החוק אשר תורמים לגידול בהשכרת מאות ואלפי יחידות דיור בפזורה רחבה באזורי הביקוש. הפרויקטים הללו – שספק אם יבוצעו ללא ההקלות בחוק (בעיקר בעסקאות קומבינציה) – תורמים סכומים נכבדים בשנה לתל"ג ולגביית המדינה ממיסים.

הצעתינו:

מספר הדירות

כפי שאין מגבלה בחוק על היקף המחזור להטבות למפעל מאושר וקיימת כוונה ממשלתית לתמרץ עסקים ויזמים קטנים ,ומנגד להקטין את הכח של חברות ענק שיישלטו בשוק וברגולציה, אין סיבה כלכלית להגביל את מספר הדירות לבנייה להשכרה בפרויקט ונכון להשאירו על 6 דירות.

יצוין שבפרויקטים הקטנים שבכוונת ההצעה להוציאם מתחולת החוק, הטבת המס במקרים רבים הינה שולית ביותר ומהווה עוגן של וודאות מיסויית, שכן בפרויקטים קטנים שמבוצעים ע"י יחיד או חברה שקופה המשקיע יכול לבחור בחלופות מיסוי אלטרנטיביות של 10% בגין הכנסה מהשכרה בהתאם לסעיף 122 לפקודה ו-25% בגין רווח ממכירת הדירות והכניסה לחוק, מעניקה מצד אחד וודאות ליזם ומנגד מעודדת בנייה להשכרה.

מגבלת המכירה

מאחר ומטרת הטבות המס על דירות המכירה בשלב הראשון (המוגבלות – ללא הטבה במע"מ) נועדה בין היתר לממן את עלות בניית הדירות המושכרות, הדרישה להשאיר 80% מהדירות הינה מגבלה לא סבירה שתגרום לחוסר כדאיות כלכלית לפרויקטים לבנייה להשכרה, שכן הריבית על ההלוואות שיידרשו ליטול למימון הבנייה זהה לשיעור התשואה על דירות מגורים.

2. השכרה ל-15 שנים מתוך 17 השנים הראשונות (במקום 5 שנים כיום)

ההצעה:

בהתאם להצעה שיעור המס המוצע 9% (במקום 11%) ו-7% לתקופה שתושכר לאחר 15 שנים.

הערותינו:

אנו מקבלים את ההצעה להאריך את תקופת השכירות הנדרשת וממליצים להפחית את שיעור המס ליזמים שיושכרו לטווח ארוך מעבר לתקופת הבסיס בהפחתת מס נוספת.

לעמדתנו, תקופה מינימאלית של 15 שנים הינה ארוכה מאוד ותפגע מהותית במוטיבציה לבנות להשכרה שכידוע אינו מסובסד והטבות המס מוגבלות ביותר.

חשוב להדגיש שמאחר ותשואה על דירות הינה נמוכה, הטבת המס משפרת את התשואה על דירות להשכרה באופן מינורי כמובא בדוגמה שלהלן:

לדוגמה:

תשואה 3%, הטבת מס בחברה 11% במקום 23% המשמעות הינה תשואה נטו 2.67% בהתאם להטבות חוק עידוד לעומת 2.31% ללא הטבה, לאחר ההטבה בדיבידנד תשואה נטו של 2.06% לעומת 1.55% ללא הטבה.

חברה	הטבת חוק עידוד	ללא הטבה	פער
תשואה	3%	3%	
בניכוי מס חברות	2.67%	2.31%	0.36%
בניכוי מס דיבידנד	2.06%	1.55%	0.51%
תשואה	4%	4%	
בניכוי מס חברות	3.56%	3.08%	0.48%
בניכוי מס דיבידנד	2.74%	2.06%	0.68%

הצעתנו:

לאור האמור לעיל עמדתנו הינה להעלות את תקופת ההשכרה מ-5 השנים הראשונות ל-8 השנים הראשונות מתוך 10 ומתן הפחתת מס נוספת למי שישכיר לתקופה ארוכה ממדרגה נוספת.

3. הגדרת "בעליו של בניין" – הגבלת ההטבות לחברה בלבד

ההצעה:

להגביל את הטבות המס לחברה בלבד.

הערותינו:

לא ברור מדוע המחוקק נדרש לקבוע את זהות היזם? מדובר בפגיעה ביזמים קטנים שלא מעוניינים להתאגד כחברה. מינימום התערבות ממשלתית וניטרליות של המס רק משפרים את הביצועים הכלכליים של המשק. יש לאפשר מתן כניסה לחוק גם לחברות שקופות וגם ליחידים – כאמור, בכפוף לעמידה בתנאים. כך יושג פיזור גדול יותר.

כמו כן מובהר כי שיעור המס על יחידים וחברות שקופות הינו 20% לעומת מס מצרפי של מס חברות ודיבידנד שעומד על שיעור 28.8% (לא כולל מס יסף). לפיכך יש להשוות את ההטבה ולהפחית את שיעור המס הכולל מס חברות ודיבידנד ל-20%.

ה. הצעות תיקון החוק הנוכחי

1. **החזקת קרוב בחלק האחר במקרה של אישור "חלק מבנין"** – (בהתאם למצב החוקי כיום)
נכון להיום קיים אבסורד שבעל המקרקעין או קרובו לא רשאים להחזיק בזכויות בבניין שבו הם מבקשים הטבות לאחר תום הבניה – לא מובן מדוע.
לדוגמה ליזם קרקע לבניית בניין 100 דירות ואחיו מחזיק זכויות לדירה אחת בבניין: היזם לא יכול לבקש כתב אישור על כל הבניין!!!
כמו כן היזם לא רשאי להשכיר או למכור לקרוב –
לעמדתנו אין להגביל השכרה ו/או מכירה לקרוב במחירי שוק לחילופין ניתן לקבוע שלא יוענקו הטבות לדירות שיושכרו ו/או יימכרו לקרוב ואולם אין לאסור מכירה ו/או השכרה כאמור.

2. **הגדרת "השכרה לטווח ארוך"** – התחייבות להשכרה לשוכר אחד ל-5 שנים לפחות הינה מאוד בעייתית ומהווה התערבות קשיחה באמצעות החוק וזאת מהסיבות הבאות:

לרוב, ליזם לא תהיה בעיה להשכיר דירה לטווח ארוך ככל שניתן מסיבות ברורות. מנגד, ייתכנו מצבים בהם הדיירים לא ירצו להתחייב לתקופה כזו ארוכה מסיבות שונות ובעיקר לצורך השארת גמישות במקרים שונים (רצון לעבור דירה עקב שינוי במקום עבודה, שיקולים כלכליים ועוד).

הצעתנו:

לדעתנו, יש להשאיר את ההגדרה הקיימת היום – השכרה למטרת מגורים – יחיד ומשפחתו. הסכמי השכירות נבדקים בסוף התהליך ברשות ההשקעות – נהוג השכרה מינימאלית של שנה לפחות אלא אם היו נסיבות מיוחדות.

3. **הסבת מבנים מסחריים למגורים**

על מנת להיות זכאי להטבות נדרש בניין בניין חדש ו/או תוספת בנייה על הקיים (פס"ד קומותיים") אנו ממליצים לאפשר להחיל את החוק גם על בניינים שיוסבו ממשרדים/מסחר לדירות מגורים.

4. **תיקון סעיף 72א לחוק מיסוי מקרקעין**

סעיף 72א לחוק מיסוי מקרקעין קובע שדירה שהיתה זכאית להטבות לפי פרק שביעי לחוק עידוד לא תזכה לכל לפטור אחר לפי חוק מיסוי מקרקעין.

לעמדתנו קיימים פטורים טכניים ו/או סוציאליים שמהווים דחיית מס בלבד ויש להחריגם מסעיף 72א כדלקמן:

סעיף 67 לחוק – פטור על ייחוד וחלוקה.
סעיף 69 לחוק – העברה מנאמן לנהנה.
סעיף 62 לחוק העברה בפטור לקרוב – ניתן לקבוע שמכירת הדירה לצד ג' ע"י מקבל המתנה תחויב במס בהתאם לחוק.
סעיף 71 לחוק – העברה אגב פירוק מחברה לבעל מניות.

ו. **הוראות מעבר**

מאחר וקיימים יזמים שרכשו קרקעות במטרה להיכנס לחוק הקיים ואחרים שהחלו תכנון בניינים להשכרה בהתאם לחוק הקיים ועדיין לא קיבלו היתר לאור העובדה שהליכי התכנון וקבלת היתר בישראל, עומדים ממושכים ביותר, עמדתנו שיש לאפשר הוראת מעבר לתחולת החוק הקיים למי שרכש את המקרקעין ב-3 שנים האחרונות וכל מי שיגיש בקשה לקבלת היתר עד ליום 31.12.22.

בכבוד רב,

איריס שטרק, רו"ח
נשיאת הלשכה

העתקים:
מר רולנד עם-שלם, סמנכ"ל בכיר לעניינים מקצועיים ברשות המיסים - במייל: rolandam@taxes.gov.il
מר מיכאל אסולין, החטיבה המקצועית ברשות המיסים - במייל: michaelas@taxes.gov.il
מר שי כהן, רו"ח (עו"ד) - תודה על העזרה בהכנת התגובה - במייל: coshay@bezeqint.net
מר אריה פונדק, רו"ח - יו"ר ראשות ועדת המסים בלשכה - במייל: arie.pundak@il.ey.com
גב' ליאת נויבירט, רו"ח (עו"ד) - סגנית נשיאה, יו"ר (משותף) ראשות ועדת המיסים (לענייני מע"מ) ויו"ר ועדת הקשר עם מע"מ בלשכה - במייל: liat.neuwirth@goldfarb.com
מר צבי פרידמן, רו"ח - יו"ר הוועדה ליוזמות חקיקה בתחום המס ותגובה להצעות חוק – במייל: Zfriedman@deloitte.co.il