

# מבזקי מס

## קבוצת המסים

### עדכון ממחלקת תמריצים



7 בדצמבר 2021

לקוחות וידידים נכבדים,

#### מבזק מס 52/2021 - תיקון פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון - הטבות מס לבניינים להשכרה למגורים

ביום 18 בנובמבר 2021 פורסם חוק התכנית הכלכלית לשנים 2021-2022 אשר במסגרתו, בין היתר, תוקן פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן: "פרק שביעי 1" ו-" החוק" בהתאמה), שעניינו מתן הטבות מס לגבי בניינים להשכרה למגורים.

במסגרת התיקון לפרק שביעי 1 נוספו הטבות מס לבניינים לשכירות מוסדית, כהגדרתם בחוק, (להלן: "המסלול החדש"). הטבות המס בהתאם למסלול החדש יכולות לחול על בניינים לשכירות מוסדית (או חלק מבניין שאושר בבניין לשכירות מוסדית) אשר הבקשה לאישור תוכנית בגינם תוגש, בהתאם להוראות החוק, בתקופה שממועד כניסת חוק התוכנית הכלכלית לתוקף, היינו החל מיום 18 בנובמבר 2021, ועד ליום 31 בדצמבר 2030.

יובהר, כי הטבות המס בגין "בניין להשכרה" בהתאם לפרק שביעי 1, כנוסחו לפני התיקון (להלן: "המסלול הקיים"), ימשיכו לחול על בניינים להשכרה אשר הבקשה לאישור תוכנית בגינם הגושה, בהתאם להוראות החוק, עד ליום 31 בדצמבר 2023.

בנוסף, מי שקיבל כתב אישור לבניין להשכרה, במסלול הקיים, או יקבל כתב אישור כאמור עד ליום 31 בדצמבר 2023, יכול בכפוף לעמידה בתנאי המסלול החדש ותנאים נוספים הקבועים בחוק, לבחור להמיר את כתב האישור לכתב אישור תחת המסלול החדש.

#### התנאים העיקריים של המסלול החדש הינם:

- מספר הדירות לשכירות מוסדית בבניין הנמצא באזור פריפריאלי, כהגדרתו בחוק, יהיה הגבוה מבין 6 דירות או 30% מהדירות בבניין המאושר, ששטח הרצפה הכולל שלהן לא יפחת מ- 30% משטח הרצפות של הבניין המאושר;
- מספר הדירות לשכירות מוסדית בבניין שאינו נמצא באזור פריפריאלי, כהגדרתו בחוק, יהיה הגבוה מבין 10 דירות או 66% מהדירות בבניין המאושר, ששטח הרצפה הכולל שלהן לא יפחת מ- 50% משטח הרצפות של הבניין המאושר;
- הזכאות להטבות מותנית בהשכרה לטווח ארוך של הדירות לשכירות מוסדית, כדלקמן:
  - לתקופה של חמש שנים לפחות במוצא מתוך שש השנים שלאחר תום הבניה, כהגדרתו בחוק, או מהמועד בו רכש משכיר ממשוך את הדירות לשכירות מוסדית (להלן: "המועד הראשון להשכרה");
  - בנוסף, לתקופה של 15 שנים לפחות במוצא מתוך 18 השנים שלאחר תום הבניה.

#### הטבות המס העיקריות במסגרת המסלול החדש:

- הטבות המס בגין השכרת ו/או מכירת דירות לשכירות מוסדית במסגרת המסלול החדש נקבעות בהתאם לתקופת השכירות הרלוונטית, מתוך ארבע התקופות הקבועות בחוק, כמפורט להלן:
  - תקופת השכירות הראשונה - תקופה של חמש שנים לפחות במוצא מתוך שש השנים שלאחר המועד הראשון להשכרה;
  - תקופת השכירות השנייה - תקופה של חמש שנים לפחות במוצא מתוך שש השנים שלאחר תום תקופת השכירות הראשונה;
  - תקופת השכירות השלישית - תקופה של חמש שנים לפחות במוצא מתוך שש השנים שלאחר תום תקופת השכירות השנייה;
  - תקופת השכירות "הרביעית" - התקופה שמתחילה לאחר תום תקופת השכירות השלישית.

להלן פירוט שיעורי המס לחברות ויחידים על פי התקופות המפורטות לעיל:

| תקופה ראשונה | תקופה שנייה | תקופה שלישית | תקופה רביעית |
|--------------|-------------|--------------|--------------|
| 29%          | 27.5%       | 25.5%        | 24%          |
| 11%          | 9%          | 7%           | 5%           |
| יחיד         |             |              |              |
| חברה         |             |              |              |

- על דיבידנד ששולם, שמקורו בהכנסה חייבת שהופקה ממכירה או מהשכרה של דירות בבניין לשכירות מוסדית, בניכוי המס החל עליה, יחול מס בשיעור של 20%;
- שיעור הפחת על דירה שהייתה מושכרת למגורים בבניין לשכירות מוסדית (כמו גם על דירה שהייתה מושכרת בבניין חדש להשכרה במסלול הקיים) הינו 20%;
- שיעור המס בגין השכרת ו/או מכירת דירות בבניין לשכירות מוסדית אשר נבנה על קרקע שנרכשה בדרך של מכרז מטעם המדינה(\*) יהיה 29% במקרה של יחיד ו- 11% במקרה של חברה ללא תלות בתקופות המפורטות לעיל.

#### ההבדלים העיקריים בין המסלולים:

| המסלול החדש   | המסלול הקיים   |
|---|--|
| <b>תנאי המסלול</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>אזור פריפריאלי:</b> הגבוה מבין 6 דירות או 30% מהדירות בבניין המאושר, ששטח הרצפה הכולל שלהן לא יפחת מ- 30% משטח הרצפות של הבניין המאושר</li> <li>• <b>אזור שאינו פריפריאלי:</b> הגבוה מבין 10 דירות או 66% מהדירות בבניין המאושר, ששטח הרצפה הכולל שלהן לא יפחת מ- 50% משטח הרצפות של הבניין המאושר</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 50% מכלל הדירות בבניין המאושר אשר שטח הרצפה שלהן הוא לפחות 50% משטח הרצפה הכולל</li> <li>• במקרה של אישור חלק מבניין, בנוסף על התנאי הנ"ל מינימום של 6 דירות בחלק המאושר</li> </ul> |
| 5 שנים מתוך 6 השנים שלאחר תום הבניה ו- 15 שנים מתוך 18 השנים שלאחר תום הבניה  | 5 שנים מתוך 7  |
| <b>הטבות</b>  |  |
| <b>מדרגות מס לפי תקופות:</b><br>יחיד<br>24%, 25.5%, 27.5%, 29%<br>חברה<br>5%, 7%, 9%, 11%   | יחיד 20%, חברה 11%   |

(\*) מכרז שפרסמה המדינה או החברה הממשלתית לדיור להשכרה כשהיא פועלת בשם המדינה, שלפי תנאיו שיעור של 66% לפחות מסך הדירות שייבנו, ואם הבניין נמצא באזור פריפריאלי- שיעור של 30% לפחות מסך הדירות שייבנו, יישמש להשכרה לטווח ארוך בלבד, לתקופה שנקבעה במכרז שלא תפחת מ- 15 שנים, ואשר המועד האחרון להגשת הצעות במכרז כאמור חל לפני יום הפרסום של חוק זה.

#### מחלקת התמריצים בקבוצת המסים של PwC Israel עומדת לרשותכם במתן הסברים נוספים.

אבישי ברדוגו, שותף מסים, בדוא"ל [Avishay.bardugo@pwc.com](mailto:Avishay.bardugo@pwc.com), טל. 03-7954833  
 שלומית דולה, דירקטורית ומנהלת מחלקת התמריצים, בדוא"ל [Shlomit.Dola@pwc.com](mailto:Shlomit.Dola@pwc.com), טל. 04-8605026  
 דיוויד אברון, מנהל במחלקת התמריצים, בדוא"ל [David.avron@pwc.com](mailto:David.avron@pwc.com), טל. 04-8605034

בברכה,

PwC Israel

פרסום זה הינו לצורך מידע כללי בלבד בנושא הודון ואינו מהווה ייעוץ מקצועי ו/או חוות דעת מקצועיות. פרסום זה אינו מביא בחשבון מטרות, מצב פיננסי או ארכים כלשהם של מקבל המידע. אין לפעול על פי המידע הכלול בפרסום זה ללא קבלת ייעוץ מקצועי ספציפי. אין במידע הכלול בפרסום זה משום מצג או אחריות (מפורשת או משתמעת) לדיוק או לשלמות המידע המופיע בו. ובהתאם למותר על פי דין, קסלמן וקסלמן רואי חשבון וכל ישות אחרת החברה ברשת PwC, השותפים בהן, עובדיהן ונציגיהן אינן מקבלות על עצמן ו/או חבות בכל אחריות ו/או חובת זהירות להשלכות כלשהן של פעולה ו/או הימנעות מביצוע פעולה על ידי המשתמשים בפרסום זה ו/או על ידי מישהו אחר בהסתמך על המידע המופיע בפרסום זה או לגבי כל החלטה המבוססת עליו, או לכל נזק ישיר ו/או עקיף ו/או אחר שיגרם כתוצאה מהשימוש בפרסום ו/או במידע הכלול בו.