

תאריך: 22 באפריל 2007  
סימוכין: 820768.doc

אל: לקוחות המשרד

## חוזר לקוחות

מס' 10.2007

א.ג.נ.,

## הנדון: החוק לעידוד בניית דירות להשכרה

### 1. כללי

ביום 28 במרס 2007 פורסם בספר החוקים מס' 2092 החוק לעידוד בניית דירות להשכרה, התשס"ז-2007 (להלן: "**החוק**"). תכלית החוק הינה לעודד יזמים לבנות בניינים בישראל, המיועדים להשכרה למגורים לטווח ארוך (ל- 10 שנים לפחות<sup>1</sup> או ל- 25 שנים לפחות<sup>2</sup>, לפי העניין) והמכילים מספר מינימלי של דירות, בעלות שטח קטן יחסית. בכך שואף המחוקק ליתן פתרון דיור למגזרים מסויימים באוכלוסייה.

עידוד היזמים במסגרת החוק נעשה בדרך של מתן פחת מואץ לבנייני המגורים (שיעור פחת של 20%, חלף 4%) וכן בדרך של מתן פטור מלא או חלקי ממס השבח שיחול בעת מכירתם. התנאים לתביעת הפחת המואץ ולקבלת הפטור ממס שבח שונים, כפי שיפורט להלן, וניתן לבחור בשניהם או רק באחד מהם.

### 2. על מי חל החוק והגדרות רלוונטיות

ההטבות במס, הקבועות בחוק, מוקנות לחברה תושבת ישראל, שהינה בעלת מלוא הזכויות ב"בניין להשכרה"<sup>3</sup> ושהיא אינה חברת בית, חברה משפחתית או חברה שקופה, כמשמעותן בפקודת מס הכנסה<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> אם נתבע פחת מואץ בלבד.

<sup>2</sup> אם נתבע פטור, חלקי או מלא, ממס שבח.

<sup>3</sup> לעניין זה, הזכויות בבניין להשכרה כוללות את אלה: זכות בעלות או זכות חכירה לדורות, ובמקרה שבו זכויות כאמור טרם נרשמו בפנקסי המקרקעין (בטאבו) – גם זכות חוזית לקבל זכות בעלות או זכות חכירה לדורות.

<sup>4</sup> הכנסת חברות אלו עשויות להיות מיוחסות ליהודים, המחזיקים בהן. לכן, באמצעות שלילת האפשרות של סיווג החברה בעלת המבנה להשכרה כחברת בית, חברה משפחתית או חברה שקופה, נמנעת קבלת הטבות נוספות במס בדמות קיזוז ההפסד מפחת מואץ של החברה (אם ינבע לה הפסד) כנגד הכנסות היחידים ממקורות אחרים, החייבות במס לפי שיעור מס שולי.

חברה כאמור שבחרה בקבלת ההטבות במס על פי החוק לא תוכל לחזור בה מבחירתה וכן לא תוכל לקבל לגבי הבניין להשכרה, אשר לגביו בחרה בהחלת ההטבות במס האמורות, הטבות במס בהתאם לפרק שני 1 שבחלק ד' לפקודת מס הכנסה (הדן בקרן להשקעות במקרקעין), הטבות במס בהתאם לחלק ה-2 לפקודת מס הכנסה (הדן בשינויי מבנה) וכן הטבות במס בהתאם לפרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון (הדן בבניינים המיועדים להשכרה למגורים).

לעניין זה, המונח "בניין להשכרה" הוגדר כדלקמן:

" **בניין להשכרה** " - בנין, למעט חלק מבנין, שמתקיימים בו כל אלה:

- (1) הוא מבנה של קבע;
- (2) התכנית (כהגדרתה בחוק התכנון והבניה – ב.א.) החלה עליו מייעדת אותו למגורים;
- (3) יש בו לפחות שש עשרה דירות בארבע קומות לפחות, שהשטח העיקרי הממוצע שלהן אינו עולה על 100 מ"ר (שר הבינוי והשיכון רשאי לקבוע בתקנות אזורים שבהם שטח זה יהא גדול יותר- ב.א.);
- (4) בנייתו הסתיימה אחרי יום י' בטבת התשס"ז (31 בדצמבר 2006); לענין זה, יראו את המועד שבו התקבל אישור להספקת חשמל, מים או חיבור של טלפון לבנין, לפי סעיף 265 לחוק התכנון והבניה, כמועד סיום הבניה;
- (5) 70% לפחות מהדירות בו מושכרות למגורים, ובשאר הדירות לא נעשה שימוש שאינו השכרה כאמור;"

לעניין התנאי החמישי שבהגדרת "בנין להשכרה", הוגדר המונח "השכרה" כדלקמן:

" **השכרה** " לעניין דירה בבנין להשכרה - השכרה על פי חוזה שכירות שלפיו דמי השכירות, לרבות חלק מהם, אינם ניתנים להיוון, והם משולמים בתשלומים עתיים, לתקופות קצובות שכל אחת מהן אינה עולה על שנה, למעט השכרה כמפורט להלן:

- (1) השכרה לקרוב (כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה – ב.א.);
- (2) השכרה למשרד לקליטת העלייה או למי מטעמו, לצורך אכלוסם של עולים;
- (3) השכרה למשרד הבינוי והשיכון או למי מטעמו, לצורך אכלוסם של זכאים על פי נוהלי משרד הבינוי והשיכון;"

יודגש, כי ההטבות במס על פי החוק עשויות לחול אף על מבנה להשכרה שנרכש לפני 1 בינואר 2007, ובלבד שבנייתו נסתיימה ביום זה או לאחריו.

### 3. התנאים לתביעת הפחת המואץ

3.1 לחברה יותר פחת שנתי בשיעור של 20% בשל הבניין להשכרה.

החברה רשאית לבחור בשיעור פחת נמוך יותר, אך בתנאי שהודיעה זאת בדוח המס שהגישה בשנה הראשונה שבה הבניין היה בנין להשכרה; בחרה החברה כאמור, לא תוכל לחזור בה מבחירתה.

3.2 החברה, בעלת הבניין להשכרה, תהא זכאית לפחת מואץ בשל הבניין רק בשנים שבהן הוא ענה על הגדרת "בניין להשכרה" ובתנאי שבבניין נתקיימה הגדרת "בניין להשכרה" במשך 10 שנים רצופות לפחות בידי אותה חברה.

לכאורה, עלול להתעורר קושי במקרה שבו השומות של השנים שבהן נתבע הפחת המואץ "התיישנו" בטרם נודע כי הבניין לא היה בניין להשכרה במשך 10 שנים ברציפות לפחות. לצורך כך, נקבע בחוק כי במקרה זה, ההפרש שבין הפחת המואץ לבין הפחת שהיה ניתן לניכוי אלמלא הוראות החוק, שהיה בדיעבד אסור בניכוי, ייזקף כהכנסה בשנה הראשונה שבה חדל הבניין להיות בניין להשכרה (להלן: "**שנת ההפרה**"), וזאת בתוספת הפרשי הצמדה וריבית (בשיעור שנתי של 4%) מתום השנה שבה ההפרש האמור נתבע בניכוי ועד תום שנת ההפרה.

3.3 הפסד שנוצר עקב תביעת הפחת ייחשב כהפסד מעסק לפי סעיף 28(א) לפקודת מס הכנסה או כהפסד פסיבי מבניין לפי סעיף 28(ח) לפקודת מס הכנסה, בהתאם לבחירת החברה.

#### 4. התנאים לקבלת הפטור המלא או החלקי ממס שבח

4.1 הפטור ממס שבח יחול לגבי החלק מהשבח הריאלי, שנבע ממכירת "בניין להשכרה" כהגדרתו לעיל, שיחסו לכלל השבח הריאלי הוא כיחס שבין התקופה שמהמועד הקובע עד ליום המכירה לבין התקופה שמיום הרכישה עד ליום המכירה. לעניין זה, "המועד הקובע" הוא המאוחר מבין אלה:

(1) יום 1 בינואר 2007;

(2) יום רכישת הזכות במקרקעין;

(3) המועד שבו התקבל היתר בניה, לפי חוק התכנון והבניה, לבניית הבניין להשכרה, ולעניין בנין שהיה לראשונה בנין להשכרה לאחר שחלפו למעלה משלוש שנים ממועד קבלת ההיתר כאמור - המועד שחל שלוש שנים לפני המועד שבו הבניין היה לראשונה בנין להשכרה;

משמעות הדבר הינה שלצורך מתן הפטור ממס שבח תוכר גם התקופה שבה עסקה החברה בעלת הבניין להשכרה בבניית הבניין ובאכלוסו, ובלבד שתקופה זו לא תעלה על 3 שנים.

4.2 הפטור ממס שבח האמור יחול בהתקיים התנאים העיקריים **המצטברים** הבאים:

על מנת ליהנות מפטור ממס על השבח הריאלי, נדרש שכל הזכויות בבניין להשכרה יימכרו במועד אחד לחברה תושבת ישראל אחת (שאינה חברה משפחתית, חברה שקופה או חברת בית), ובכפוף להתקיימות יתר התנאים, המפורטים להלן ובסעיף 5 להלן:

(1) זכויותיה של החברה נמכרו במלואן;

(2) הבניין להשכרה נמכר בשלמותו;

- (3) המכירה אינה לקרוב, כהגדרתו בסעיף 88 לפקודת מס הכנסה;
- (4) הבניין היה בנין להשכרה, בידי החברה המוכרת, במשך עשר שנים רצופות לפחות;
- (5) הרוכשת היא חברה תושבת ישראל והיא אינה חברת בית, חברה משפחתית או חברה שקופה, כמשמעותן בפקודת מס הכנסה.
- (6) הרוכשת התחייבה שהבניין ימשיך ויהיה בנין להשכרה בידיה למשך תקופה נוספת, כך שהתקופה הכוללת שבה הבניין יהיה בנין להשכרה בידי החברה המוכרת ובידיה, תהא 25 שנים רצופות (לפחות). אם יתברר בדיעבד כי הרוכשת לא עמדה בהתחייבותה זו, היא תיאלץ לשלם את מס השבח שממנו הופטרה המוכרת, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית בשיעור של <sup>5</sup>4% מתום השנה שבה ניתן הפטור, ואולם סכום המס שתצטרך הרוכשת לשלם יופחת לפי היחס שבין התקופה שבה הבניין היה בפועל בנין להשכרה בידי החברה המוכשת לבין התקופה הנוספת שהיא התחייבה לה, או שיעור של 10%, לפי הגבוה מביניהם,
- (7) הרוכשת נתנה ערובות לתשלום מס השבח, שממנו הופטרה המוכרת, למקרה שבו היא לא תקיים את התחייבותה האמורה בתנאי (6) לעיל.
- (8) קבלת אישור למכירת הזכויות במבנה להשכרה מאת שר הבינוי והשיכון או מי מטעמו (קבלת אישור זה הינו תנאי למכירה עצמה, ולא לקבלת הפטור ממס שבח).

### 4.3 הערות

- (א) אף שלא נקבע כך מפורשות בחוק, נראה כי הפטור ממס שבח יינתן אף במכירת הבניין להשכרה על ידי החברה המוכשת, אם נתקיימו בה התנאים המצטברים לעיל, בשינויים המתחייבים.
- (ב) מנוסח החוק עולה לכאורה שכל המגבלות הנ"ל לגבי דרישת הפטור ממס שבח (כמו: מכירת מלוא הזכויות, מכירה שלא לקרוב ורק לחברה תושבת ישראל), יחולו בכל מקרה, גם אם חלפו כבר למעלה מ-25 שנים.
- (ג) החוק מתייחס לפטור מהמס על השבח הריאלי. החוק אינו מעניק הקלות במס רכישה, במס מכירה (לגבי מקרקעין שנרכשו לפני 7.11.2001), במסוי ההכנסות מהשכרה ובמס המוטל על השבח האינפלציוני החייב.

<sup>5</sup> יצויין כי החוק, לגבי סעיף זה, אינו מציין שמדובר בריבית לשנה.

## 5. דרישות, אישורים והודעות כתנאי לקבלת ההטבות במס על פי החוק

על מנת ליהנות מההטבות במס, הקבועות בחוק, יש לקיים, בנוסף לתנאים שפורטו לעיל, גם את התנאים המצטברים הבאים:

- (1) ניתן אישור מאת רואה חשבון לכך שנתקיימו כל התנאים דלעיל, אם דרש זאת מנהל רשות המסים.
- (2) עמידה בכללי הדיווח על הבחירה בהטבות במס על פי החוק, כפי שיקבע מנהל רשות המסים (אופן מתן ההודעה; המועדים למתן ההודעה; כללי דיווח);
- (3) רישום הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין (בטאבו), ואם המקרקעין אינם רשומים בטאבו והבניין בנוי על מקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל - מסירת הודעה למינהל מקרקעי ישראל, אודות היות הזכויות במקרקעין "בניין להשכרה".

לאחר רישום הערת אזהרה או מסירת הודעה כאמור לעיל, לא ניתן יהיה לבטלן או לשנותן, וכן לא ניתן יהיה לרשום בטאבו עסקה בזכויות החברה בבנין להשכרה ומינהל מקרקעי ישראל לא יהיה רשאי לאשר העברת זכויות של החברה בבנין להשכרה, אלא אם כן נתקבל לגבי הפעולות האמורות אישור מאת שר הבינוי והשיכון.

## 6. הוראות שונות

בחוק נקבע כי חברה בעלת בניין להשכרה תהא אחראית על ניהולו ואחזקתו התקינה של הרכוש המשותף בבניין. לעניין זה, "אחזקה תקינה" הוגדרה כשמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבניה, לרבות שיפורים שבוצעו בו לאחר מכן על ידי החברה בעלת בנין להשכרה או בהסכמתה.

כמו כן, שר הבינוי והשיכון, שר האוצר ושר המשפטים הוסמכו לקבוע בתקנות הוראות בדבר דמי שכירות מרביים שחברה בעלת בניין להשכרה רשאית לגבות משוכר הדירה, הוראות בדבר סיוע שהשוכר זכאי לקבל מאת המדינה לשם מימון דמי השכירות וכן הוראות בנוגע לכל עניין נוסף אחר הקשור לביצועו של החוק.

## 7. עיקרי ההבדלים בין ההטבות במס על פי החוק לבין ההטבות במס על פי פרק שביעי 1 בחוק לעידוד השקעות הון

כאמור, בסעיף 2 לעיל, חברה שבחרה בקבלת הטבות במס על פי החוק, לא תהא רשאית לבחור בהטבות במס על פי פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, הן בהטבות במס הניתנות לגבי החלק שאושר על ידי מרכז ההשקעות ב"בניין להשכרה" וב"בניין חדש להשכרה" (להלן - "בנין מאושר").

עיקרי ההבדלים בין בניין להשכרה על פי החוק החדש לבין בנין מאושר, הינם כדלקמן:

- א. ההטבות במס על פי החוק החדש ניתנות רק לחברה תושבת ישראל, שאינה חברה משפחתית, חברת בית או חברה שקופה. לעומת זאת, ההטבות במס לבנין מאושר ניתנות ליחיד או לחברה, שהינם תושבי ישראל או תושבי חוץ;
- ב. בחוק החדש קיימת דרישה להשכרת הבנין כולו למגורים (שהרי אסור שבשאר הדירות שמעל למינימום ההשכרה של 70% מהבנין, ייעשה שימוש שאינו להשכרה). לעומת זאת, כשעסקינן בבנין מאושר, ניתן למכור או להשכיר עד מחצית משטח הרצפות שלו;
- ג. על פי החוק החדש קיימת דרישה לבניית מספר מינימלי של דירות קטנות יחסית, דרישה אשר אינה קיימת לגבי בנין מאושר (למעט אם האישור ניתן לגבי חלק מבנין, שאז קיימת מגבלה על מספר דירות מינימלי);
- ד. תקופת ההשכרה למגורים ארוכה יותר על פי החוק החדש, לעומת התקופה הנדרשת לגבי בנין מאושר;
- ה. בחוק החדש לא ניתנות הטבות בנוגע ל**מיסוי הכנסות מהשכרה**, בעוד שהכנסות כאמור מבנין מאושר חייבות במס בשיעור הנע בין 25% לבין 0% לגבי חברה ובשיעור הנע בין 35% ל- 0% לגבי יחיד. שיעורי המס הנ"ל יחולו גם במכירת עד מחצית משטח הרצפות של בנין מאושר כמלאי (אפילו לגבי מכירה מיידית שתבוצע בתחילת תקופת ההשכרה של המחצית השנייה של הבנין);
- ו. על פי החוק החדש ניתן פטור ממס, חלקי או מלא, החל על השבח הריאלי שינבע ממכירת הבנין (בכפוף לעמידה בתקופת השכרה ארוכה יותר מזו של בנין מאושר). לעומת זאת, השבח הריאלי שינבע ממכירת הבנין המאושר יתחייב במס בהתאם לשיעורים שצויינו בסעיף ה' לעיל ובמקרה של חילוף, המקיים את התנאים שנקבעו בחוק לעידוד השקעות הון – יחול פטור ממס;
- ז. על פי החוק החדש יש למכור את כל הבנין במועד אחד ולרוכש אחד ואילו לגבי בנין מאושר אין מגבלה כזו.
- ח. מכירת בנין (שנרכש לפני 7.11.2001) על פי החוק החדש תתחייב במס מכירה, בעוד שמכירת בנין מאושר פטורה ממנו;
- ט. לא ניתן לקבל הטבות במס על פי החוק החדש לגבי חלק מבנין, בשונה מבנין מאושר;
- י. לגבי חלוקת רווחי חברה בעלת בנין להשכרה, על פי החוק החדש יחולו שיעורי מס רגילים (0%- לגבי בעל מניות שהוא חברה; 25% או 20%- לגבי בעל מניות יחיד), ואילו בחלוקת רווחי חברה בעלת בנין מאושר יחול מס בשיעור של 15%.
- יא. לא קיימת מגבלה על תקופת ההטבות בשני החוקים.

אנו עומדים לרשותכם בכל הסבר נוסף ככל שיידרש. ניתן לפנות ל:

רו"ח דני גבאי, בטלפון מס' 6085532 – 03;  
רו"ח רוזט שמש, בטלפון מס' 6085397 – 03.

**אין להיזקק לתוכן חוזר זה מבלי לקבל עצה מקצועית מתאימה שכן אין מטרת החוזר אלא להסב את תשומת לבך לאמור בו.**

**בכבוד רב,**

בריטמן אלמגור ושות'  
רואי חשבון