

20 יולי, 2017

אל: לקוחות וידידי המשרד

חוזר לקוחות מס' 07/2017

הנדון: הצעת חוק לעידוד השקעות הון - עידוד בניית דירות מגורים להשכרה

שלום רב,

ברצוננו להביא לידיעתכם, כי ביום 15.7.2017 פורסם נוסח הצעת חוק לעידוד השקעות הון (תיקון מס' 74) (עידוד בניית דירות מגורים להשכרה), התשע"ז-2017 (להלן: "הצעת החוק").

נכון להיום, הטבות המס המוענקות לבניית דיור להשכרה לטווח ארוך, על ידי יחידים וחברות, מוסדרות בעיקר בפרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן: "חוק העידוד") והן קובעות, בין השאר, כי על ההכנסה החייבת מהשכרת ו/או מכירת דירות ב'בניין חדש להשכרה' יחול מס מופחת בשיעור של 11% לחברה ו- 20% ליחיד.

במטרה לעודד חברות לבנות בניינים נוספים שלפחות מחצית מהדירות שבהם ייועדו להשכרה לטווח ארוך, מוצע כיום, במסגרת הצעת החוק, לקבוע מסלול הטבות חדשות להשכרת דירות, שבו תינתנה הטבות מס גבוהות יותר מאלו הניתנות כיום בתנאים מחמירים יותר, וזאת ללא צורך בקבלת אישור מראש של מינהלת הרשות להשקעות או של גורם מינהלי אחר.

בהתאם להצעת החוק, ההטבות לפי המסלול החדשות תוענקנה לחברה בלבד, בגין הכנסותיה מ'בניין להשכרה', אשר הינו בניין (לרבות כמה בניינים שנבנו באותו מועד ובאותו אתר כחטיבה אחת) שלגביו מתקיימים כל התנאים הבאים:

- (1) יש בו 30 דירות מגורים לפחות;
- (2) ממוצע דמי השכירות החודשיים בגין דירות המגורים בו אינו עולה על סך של 6,000 ₪ לחודש;
- (3) מדובר בבניין חדש שבנייתו הושלמה מכוח היתר שניתן לאחר כניסת החוק לתוקף ועד ליום 31.12.2022 (להלן: "התקופה הקובעת") או מדובר בבניין אשר בנוי על מקרקעין שייעודה שונה למגורים ועד תום התקופה הקובעת דירות המגורים בבניין ניתנות להשכרה או נבנתה תוספת לבניין מכוח היתר בנייה שניתן במהלך התקופה הקובעת ולגבי תוספת זו מתקיימים יתר התנאים (ההטבה תינתן רק לגבי התוספת שנבנתה).

הטבות המס תינתנה בתנאי שמחצית מדירות המגורים, המהוות 40% לפחות משטח הרצפות, יושכרו לתקופה ארוכה, כך שככל שדירות המגורים תושכרנה לתקופה ארוכה יותר, כך הטבת המס שתתקבל תהיה גדולה יותר, כדלקמן:

- (1) השכרה למגורים למשך 5 שנים לפחות מתוך 6 השנים שלאחר המועד הראשון להשכרה – 11%;
- (2) השכרה למגורים למשך 10 שנים לפחות מתוך 12 השנים שלאחר המועד הראשון להשכרה – 9%;
- (3) השכרה למגורים למשך 15 שנים לפחות מתוך 18 השנים שלאחר המועד הראשון להשכרה – 7.5%;

כן, מוצע לקבוע, כי שיעור הפחת, לפי סעיף 21 לפקודת מס הכנסה, אשר יחול על דירת מגורים בבניין להשכרה שהיתה מושכרת בשנת המס, יהיה 20% וכן, כי שיעור מס הרכישה שיחול ברכישת קרקע עליה נבנה הבניין להשכרה יהיה 0.5%, במידה ומתקיימים לגבי התנאים שנוגעים להשכרת דירות לתקופה של 15 שנים לפחות.

ברצוננו להסב את תשומת ליבכם להוראת המעבר הקבועה בהצעת החוק ולפיה, מסלול ההטבות הקיים כיום ימשיך לחול רק לגבי בניינים להשכרה, אשר לגביהם הוגשה בקשה למרכז השקעות לאישור תכנית עד ליום תחילתו של התיקון המוצע. בהתאם לפרקטיקה הנוהגת כיום, בקשות לאישור תכנית כאמור הוגשו רק לאחר קבלת היתר בנייה.

לכן, במידה וקיימת כיום כוונה לקבל אישור של 'בניין חדש להשכרה', בהתאם להוראות החוק כיום, לגבי נכס אשר צופים לגביו כי לא יעמוד בהגדרות 'בנין להשכרה' בהתאם להצעת החוק (אם, בין היתר, משום שמוחזק באופן פרטי או משום שכולל פחות מ- 30 דירות) הרי שמוצע להזדרז ולהגיש לגביו בהקדם בקשה לאישור תכנית למרכז השקעות במשרד הכלכלה.

משרדנו הינו בעל ניסיון רב בליווי ובהשגת אישורי 'בניין להשכרה' ממרכז השקעות ונשמח לסייע ככל שנדרש.

לפרטים נוספים ניתן לפנות אל עו"ד שגיב רון ואל עו"ד יאיר בנימיני ממשרדנו.

טל. 03-7748888, yair@benjamini-law.com, sagiv@benjamini-law.com

מטרת מזכר זה הינה להביא לידיעתכם מידע כללי בנושאים שונים. הוראות החוק עצמן מורכבות יותר וכוללות חריגים נוספים. בהתאם, אין ליישם את האמור במזכר זה מבלי להיוועץ בגורם המקצועי המתאים במשרדנו.