

## תיקון לחוק עידוד השקעות הון – "שכירות מוסדית" – מסלול חדש לבניית דירות להשכרה למגורים

ביום 18.11.2021 פורסם תיקון מס' 75 לפרק שביעי 1 (הטבות במס לגבי בניינים להשכרה) לחוק עידוד השקעות הון אשר חוקק במסגרת חוק התכנית הכלכלית לשנות התקציב 2021-2022 ושמטרתו החלפת המסלול הקיים כיום, במסלול חדש לעידוד שכירות למגורים ארוכת טווח – הנקרא, **שכירות מוסדית** (להלן – **המסלול החדש**), מדובר בהטבות משמעותיות במיסים לבעל בניין מגורים המושכר בשכירות ארוכת טווח. המסלול יחליף בהדרגה את המסלול הקיים. **ההטבות במסלול החדש גדולות יותר אך מנגד גם הדרישות בו מחמירות יותר..**

תוקף הגשת הבקשות לאישור התכנית במסלול החדש הינו מיום תחילת התיקון 18.11.2021 ועד 12.2031.

יובהר, כי ניתן להגיש בקשה לאישור בנין חדש להשכרה במסלול הקיים עד 31.12.2023 בלבד!!

**לתשומת לב, כדי שבנין (הגדרת בנין בהמשך) יוכל להיכנס לתחולת המסלול החדש נדרשות שיהיו בו לפחות 6 דירות בבנין באזור פריפריאלי ו10 דירות בבנין באזור אחר. עיקרי התנאים וההטבות וכן ההבדלים בין המסלולים מובאים בחוזר זה אולם היות והתנאים והכללים מורכבים, מומלץ מאד להתייעץ איתנו פרטנית ומראש בנושא זה. זכרו, לעיתים קבלת ייעוץ מראש וביצוע שינויי קלים בתכניות עשויים להביא לחיסכון אדיר במס!**

ההטבות עשויות להיות רלבנטיות גם למתקשרים בעסקאות קומבינציה ובכללם תמ"א 38 ועוד.

להלן תמצית התנאים וההטבות במסלול הקיים (המסלול הישן):

התנאים:

- השכרה ב-5 מתוך 7 שנים הראשונות של מחצית מהשטח והדירות למגורים,
- הגבלת שכ"ד ממוצע בבנין לכ-9 אש"ח בחודש והגבלת ההטבה לכ-7 אש"ח בחודש לדירה,
- בד"כ מתבקש גם להעביר את הנכס לחברה, (העברה לחברה הינה ארוע מס, לעיתים מחייב במס ולעיתים לא בהתאם לנסיבות)

- באישור לחלק מבנין נדרש כי אין בבעלות בעל הנכס או קרוביו זכות בחלק אחר של הבנין.

#### ההטבות:

- פחת 20% כך שהרווח נדחה (פחת בד"כ נע בין 2% ל-4%),
- מיסוי נמוך על השכרה ועל מכירה - 11% לחברה (במשיכת הרווח מהחברה לבעלי מניות יחול מס על דיבידנד רגיל) ו-20% ליחיד,
- בהעברה לחברה – יש פטור ממיסוי ההעברת הנכס לחברה אם ההעברה היא לאיגוד מקרקעין והנכס אינו מלאי עסקי - כלומר להשכרה. ואם זה היה מלאי (החלק המיועד למכירה) יהיה אירוע מס ללא תשלום מס כי ההעברה תדווח בסכום העלות.

#### ההגדרות והתנאים ע"מ לזכות בהטבות המס במסלול החדש:

##### הגדרות:

בנין - לרבות מספר בנינים שנבנו באותה תקופה ובאותו אתר, כחטיבה אחת למעט חלק מבנין.

בנין לשכירות מוסדית - התקיימו בו 2 התנאים הבאים במצטבר –

- תנאי מספר דירות בבנין- אם הבניין באזור פריפריאלי\*- יש בו 6 דירות לפחות באזור אחר 10- דירות לפחות. \*אזור פריפריאלי - ישוב מיעוטים שלפחות 80% מתושביו אינם יהודים או ישוב המסווג באשכול חברתי כלכלי 1 עד 4 לפי הגדרת הלמ"ס.

- המנהלה שוכנה כי בהתאם לתכנית שהוגשה לפני תום הבניה, בצירוף היתר בניה – הדירות בשכירות מוסדית בבנין (ראה הגדרה לעיל) יושכרו בהשכרה לטווח ארוך (ראה הגדרה לעיל) שלא יפחת מ-15 שנים בממוצע מתוך 18 השנים שלאחר תום הבניה (המוקדם מבין טופס 4 לבין בנין ראוי לשימוש)

##### דירות בשכירות מוסדית –

- באזור פריפריאלי – הגבוה מבין: 6 דירות או 30% לפחות מהדירות בבנין/מהדירות בחלק הבניין שאושר כאמור (ששטח הרצפות שלהן לא יפחת מ-30% משטח הרצפות של הבניין כולו/החלק שאושר כאמור, בהתאמה).
- באזור אחר – הגבוה מבין: 10 דירות או 66% לפחות מהדירות בבנין/מהדירות בחלק הבניין שאושר כאמור (ששטח הרצפות שלהן לא יפחת מ-50% משטח הרצפות של הבניין כולו/החלק שאושר כאמור, בהתאמה).

☞ חשוב: אם יש בבנין רק 6 דירות (באזור פריפריאלי) או 10 (באזור אחר) כל הדירות יחשבו דירות בשכירות מוסדית והיו צריכות להיות מושכרות לטווח ארוך ע"מ לעמוד בתנאי ההטבות.

- לעניין משכיר ממשיד – כל הדירות שרכש בבנין לשכירות מוסדית (ההטבות לא רק למי שבנה אלא גם למי שרכש את הדירות לשכירות מוסדית ממי שבנה את הבנין לשכירות מוסדית או ממשכיר ממשיד אחר, והוא התחייב לעמוד בתנאי הזכאות להטבות המס עפ"י סעיף 53ב(ב1) לחוק).

#### השכרה לטווח ארוך-

הסכם השכירות צריך להיות בכתב ויכלול לפחות:

- א. השכרה למגורי יחיד או משפחה ל 5 שנים לפחות אם אופציה ל 5 שנים נוספות.
- ב. דמי השכירות משולמים לאורך תקופת השכירות ולא מהוונים מראש
- ג. דמי השכירות (והמנגנון לעדכונם) נקבעו לכל התקופות כולל תקופת האופציה
- ד. השוכר זכאי לצאת מההסכם בסוף כל שנה בהודעה מראש של 90 יום.

המנהל שמונה לפי חוק התכנון והבניה ייתן בסוף כל שנה אישור כי הדירות האמורות שימשו להשכרה לטווח ארוך בשנת המס שחלפה.

#### המועד הראשון להשכרה-

- א. לגבי מי שבנה את הבנין – מועד תום הבנייה.
- ב. לגבי משכיר ממשיד – המועד שבו רכש את הדירות לשכירות מוסדית

#### תנאי הזכאות לבעל בנין בשכירות מוסדית:

הדירות בשכירות מוסדית אשר בבנין לשכירות מוסדית יושכרו בהשכרה לטווח ארוך לתקופה 15 שנים לפחות בממוצע מתוך 18 השנים שלאחר תום הבניה, מתוכם 5 שנים לפחות בממוצע מתוך 6 השנים שלאחר המועד הראשון להשכרה. לאחר 6 שנים (בתוך הטווח של ה 18 שנים) הוא יכול גם למכור את הבנין למשכיר ממשיד.  
**אם התנאי לא מתקיים אין הטבות כלל!! (לא על השכרה וגם לא על מכירת הדירות האחרות).**

#### ההטבות בשיעורי המס:

ההטבות יחולו על ההכנסה החייבת שהופקה לבעל הבנין ממכירת דירות בבנין לשכירות מוסדית או מהשכרה של דירות בשכירות מוסדית והן משתנות בהתאם למדרגות תקופת

השכירות כדלהלן:

משך השכירות	תקופת	חברה (+ מס על דיבידנד במשיכה 20%)	יחיד
5 שנים ראשונות	11%	29%	
6-10	9%	27.5%	
11-15	7%	25.5%	
16-20	5%	24%	

הערה: נראה כי קיים "באג" בנוסח החוק שכן בהתאם להוראות בסעיף משתמע כי דירות שימכרו בתוך 5 שנים ראשונות לא יזכו להטבות המס במכירה, על אף שחלק מהדירות מראש מיועדות למכירה ולא להשכרה. אין הגיון לכך ומסתבר שתצא הבהרה מקלה מרשות המיסים בעניין.

מס על דיבידנד – שמקורו בהכנסה חייבת שהופקה ממכירה או מהשכרה של דירות בבניין לשכירות מוסדית – שיעור המס הוא 20%. (כמו במסלול הקיים).

שיעור פחת מואץ – על דירות בבניין להשכרה מוסדית -20% (כמו במסלול הקיים).

מס רכישה – משכיר ממשיך הרוכש בניין להשכרה מוסדית ממי שבנה אותו – ישלם מס רכישה בשיעור 0.5% (במקום 6%).

#### הוראות מעבר:

מי שקיבל כתב אישור ל"בניין להשכרה" או ל"בניין חדש להשכרה" במסלול הקיים לפני תחילת חוק זה (28.11.2021) או שיקבל אישור כאמור עד 31.12.2023, רשאי להודיע למנהלת הרשות להשקעות (במהלך תקופה זו) כי הוא בוחר לעבור למסלול החדש, ובלבד שהתקיימו בבניין כל התנאים להגדרת "בניין לשכירות מוסדית" כאמור לעיל, לא נמכרו דירות בבניין האמור ולא חלפו 10 שנים ממועד "תום הבנייה" כאמור לעיל (יום הגשת ההודעה ייחשב כמועד הראשון להשכרה).

אנחנו כאן זמינים בשבילכם ליעוץ פרטני והבהרות בנושא ☺ \*

\* יעוץ כרוך בתשלום

בברכה,

רודניק וורצל ושות'

רואי חשבון