תזכיר חוק לעידוד השקעות הון (תיקון מס' 72), התשע"ז-2017

1. **שם החוק המוצע:**

חוק לעידוד השקעות הון (תיקון מס' 72), התשע"ז-2017

1. **מטרת החוק המוצע והצורך בו:**

אחד הכלים החשובים להפחתת מחירי הדירות הוא עידוד בניה להשכרה לטווח ארוך. להשכרה מוסדית לטווח ארוך יתרונות נוספים מעבר להגדלת היצע הדיור, מאחר שהיא מהווה תחליף לרכישת דירות, ומסייעת בהפחתת ביקושים לרכישת דירות.

נכון להיום, המדינה משווקת קרקעות שבבעלותה לשם הקמת יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך. באשר לקרקעות פרטיות, המדינה מעודדת בניית דיור להשכרה לטווח ארוך של יזמים פרטיים באמצעות מתן הטבות מס לפי החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן - חוק לעידוד השקעות הון).

ניתוח של ניצול ההטבות ביחס להתחלות הבניה מעלה כי בשנים האחרונות, פחות מ- 2% מהתחלות הבניה השנתיות נעשו בשל הטבות המס. לפיכך, מוצע להפחית את שיעורי המס במטרה לעודד חברות לבנות בניינים נוספים, שלפחות מחצית מהדירות שבהם ייועדו להשכרה לטווח ארוך.

נכון להיום, פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון קובע כי על בנין חדש להשכרה ישולם מס שבח ריאלי ממכירה או מהשכרה בשיעור מופחת: 11% לחברה ו- 20% ליחיד. מסלול זה מחייב השכרה של לפחות מחצית משטח הרצפות של הבניין למגורים לתקופת של 5 שנים לפחות מתוך 7 השנים שלאחר תום הבניה. מסלול זה מחייב גם אישור הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה.

מוצע לקבוע מסלול הטבות נוסף, שלפיו יוענקו הטבות מס מוגדלות לחברה בשל השכרת נכס לתקופות של 10 שנים ו- ו-15 שנים. כמו כן, מוצע להפחית את מס הרכישה על הקרקע שעליה נבנה הבניין להשכרה לשיעור של 0.5%, אם התקיימו לגביו התנאים שנוגעים להשכרת דירות לתקופה של 15 שנה לפחות.

בנוסף, בניה רבה מבוצעת בהתאם לתוכניות של תוספות בניה, ובעיקר בהתאם לתוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38). מוצע להרחיב את תחולת ההטבות גם על תוספות בניה וכן על בניינים שייעודם שונה לשימוש למגורים.

במהלך פרסום התזכיר תיבחן האפשרות להרחיב את תחולת הטבות המס גם לגבי חידוש מבנים.

עיקרי החוק המוצע:

מוצע לקבוע מתווה מדורג למתן הטבות מס לחברות על שבח ריאלי מהשכרה ועל מכירה של בניין להשכרה שבנייתו החלה לאחר יום פרסום החוק, אם עד ליום 31 בדצמבר 2022 הושלמה בנייתו, ואם לפחות מחצית מהדירות שבבניין, שמהוות לפחות 40% משטח הבניין (להלן – הדירות להשכרה) הושכרו כדלקמן:

1. לתקופה של 5 שנים לפחות מתוך 6 - 11%.
2. לתקופה של 5 שנים נוספות לפחות מתוך 6 - 9%.
3. לתקופה של 5 שנים נוספות לפחות מתוך 6 - 7.5%.

כמו כן, מוצע לקבוע כי חברה שבבעלותה בניין להשכרה תהיה חייבת במס רכישה בשיעור 0.5% בשל רכישת הקרקע שעליה נבנה הבניין ובלבד שהקרקע נרכשה בתקופה הקובעת ובלבד שלפחות מחצית מהדירות בבניין הושכרו לתקופה של 15 שנה לפחות.

הטבות המס מותנות בכך שמתקיימים כל אלה:

1. הבניין כולל 30 דירות מגורים לפחות.
2. ניתן לבניין היתר בניה לאחר פרסום החוק ובנייתו הושלמה עד ליום 31 בדצמבר 2022 או ששונה ייעודה של הקרקע עליה הוא הוקם.
3. גובה דמי השכירות הממוצע לדירת מגורים בבניין לא עולה על סכום שייקבע על ידי מנהל רשות המסים בהתייעצות עם מנהלת רשות ההשקעות ויפורסם ברשומות.

יובהר כי כלל הטבות המוצעות מותנות בהשכרת הדירות למלוא התקופות המזכות בהטבה, ובהמצאת כל דו"ח, מסמך, התחייבות או במתן ערובות, כפי שיקבע מנהל רשות המסים.

יצוין כי, בשונה מהטבות המס הניתנות כיום מכח פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, הטבות המס המוצעות לא יותנו באישור מראש של רשות ההשקעות.

1. השפעת החוק המוצע על החוק הקיים

תיקון חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959

1. **השפעת החוק המוצע על תקציב המדינה, על תקנים במשרדי הממשלה ועל ההיבט המנהלי**

בהבשלה מלאה של התוכנית צפוי הפסד הכנסות של כ-40 מיליון ₪ לשנה. במהלך 5 השנים הקרובות צפוי הפסד הכנסות של כ-1.5 מיליון ₪ בשנה. לא צפויה השפעה על תקנים במשרדי הממשלה ועל ההיבט המינהלי.

1. **נוסח החוק המוצע:**

להלן נוסח החוק המוצע:

חוק לעידוד השקעות הון (תיקון מס' ), התשע"ז-2017

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| תיקון סעיף 47 |  | בחוק לעידוד השקעות הון התשי"ט - 1959 (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 47(ב)(2)(א), אחרי "בסעיף 53(ג)(ב)" יבוא "או בסעיף 53ה".  |
| תיקון סעיף 53א | 2. | בסעיף 53א(א) לחוק העיקרי, במקום "בפרק זה" יבוא "בסעיפים 53א עד 53ד1". |
| הוספת סעיף 53ה  | 3. | אחרי סעיף 53ד1 לחוק העיקרי יבוא: |
|  |  | "תמריצים מיוחדים לחברות לעידוד בניה להשכרה | 53ה. | 1. בסעיף זה-
 |
|  |  |  |  |  |  |  | "בנין" - לרבות מספר בנינים שנבנו באותה תקופה ובאותו אתר כחטיבה אחת ולמעט חלק מבניין ובית אבות כהגדרתו בסעיף 49יג(ד) לחוק מיסוי מקרקעין; |
|  |  |  |  |  |  |  | "בנין להשכרה" - בנין שבבעלות חברה, לרבות חלק מבניין שהתקיימו לגביו התנאים שבסעיף 53א(ב)(2), אם מתקיימים בו כל אלה: |
|  |  |  |  |  |  |  |  | 1. הוא מכיל 30 דירות לפחות;
 |
|  |  |  |  |  |  |  |  | 1. לפחות מחצית מהדירות שבבניין, שמהוות 40% לפחות משטח הרצפות שלו, הושכרו למגורים;
 |
|  |  |  |  |  |  |  |  | 1. ממוצע דמי השכירות החודשיים של הדירות למגורים בבניין לא יעלה על סכום שייקבע על ידי מנהל רשות המסים בהתייעצות עם מנהלת רשות ההשקעות; סכום זה יפורסם ברשומות ויעודכן בהתאם למנגנון העדכון שבסעיף 120ב לפקודה;
 |
|  |  |  |  |  |  |  |  | 1. התקיים בו אחד מאלה:
 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | 1. הוא נבנה מכח היתר בניה שניתן לאחר היום הקובע ובנייתו הושלמה עד יום ז' בטבת התשפ"ג (31 בדצמבר 2022);
 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | 1. שונה ייעודה של הקרקע שעליה הוא בנוי לאחר היום הקובע ועד יום ז' בטבת התשפ"ג (31 בדצמבר 2022), כך שלאחר שינוי הייעוד הבניין מיועד לשמש למגורים לפי תכנית הבנייה שחלה לגביו;
 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | 1. נוספו לו שלושים דירות לפחות, מכח היתר בניה שניתן לאחר היום הקובע ובנייתן הושלמה עד יום ז' בטבת התשפ"ג (31 בדצמבר 2022);
 |
|  |  |  |  |  |  |  |  | "חברה בעלת בניין להשכרה" – חברה שלה זכות בעלות או חכירה בקרקע שייבנה עליה בנין להשכרה לתקופה העולה על 25 שנים, ובלבד שהייתה בעלת זכות כאמור החל מהמועד שבו היה הבניין בניין להשכרה לפי סעיף 53ה(א) ובמהלך תקופות ההשכרה שבסעיף 53ה(ב);  |
|  |  |  |  |  |  |  |  | "דירת מגורים" – כהגדרתה בחוק מיסוי מקרקעין; |
|  |  |  |  |  |  |  |  | "היום הקובע" – יום פרסום חוק זה; |
|  |  |  |  |  |  |  |  | "היתר בנייה" – כמשמעותו בחוק התכנון והבנייה; |
|  |  |  |  |  |  |  |  | "השכרה למגורים" – השכרת דירת מגורים ליחיד למטרת מגורים לתקופה של שנה לפחות;  |
|  |  |  |  |  |  |  |  | "קרוב" – כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה; |
|  |  |  |  |  |  |  |  | "תכנית בנייה" – תכנית מפורטת כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה. |
|  |  |  |  |  |  | 1. חברה בעלת בניין להשכרה יחולו לגביה שיעורי מס המפורטים להלן, על הכנסה חייבת או על שבח ריאלי ממכירה או מהשכרה של דירות מגורים בבניין להשכרה -
 |
|  |  |  |  |  |  |  | 1. אם לפחות מחצית מהדירות שבבניין, שמהוות לפחות 40% משטח הרצפות של הבניין, הושכרו למגורים למשך 5 שנים לפחות מתוך 6 השנים שלאחר תום הבניה (להלן – התקופה הראשונה), ובלבד שהן לא נמכרו לפני שחלפו 5 שנים מתום הבניה – 11% לגבי התקופה הראשונה ואילך;
 |
|  |  |  |  |  |  |  | 1. אם התקיימו לגביה התנאים שבפסקה (1), ואם לפחות מחצית מהדירות שבבניין, שמהוות לפחות 40% משטח הרצפות של הבניין, הושכרו למגורים למשך 5 שנים לפחות מתוך 6 השנים שלאחר תום התקופה הראשונה (להלן – התקופה השנייה), ובלבד שהן לא נמכרו לפני תום התקופה השנייה – 9% לגבי התקופה השנייה ואילך;
 |
|  |  |  |  |  |  |  | 1. אם התקיימו לגביה התנאים שבפסקאות (1) ו- (2), ולפחות מחצית מהדירות שבבניין, שמהוות לפחות 40% משטח הרצפות של הבניין, הושכרו למגורים למשך 5 שנים לפחות מתוך 6 השנים שלאחר תום התקופה השנייה (להלן – התקופה השלישית), ובלבד שהן לא נמכרו לפני תום התקופה השנייה – 7.5% לגבי התקופה השלישית ואילך.
 |
|  |  |  |  | 1. מס רכישה בשל רכישת קרקע שעליה נבנה בניין שמתקיימים בו התנאים שבפסקה (ב)(3) – 0.5%.
 |
|  |  |  |  |  |  | 1. שיעור הפחת על דירת מגורים בבניין להשכרה שהושכרה למגורים בשנת המס לפי סעיף 21 לפקודה יהיה 20%; הושכרה הדירה למגורים למשך חלק משנת המס, תהיה החברה זכאית לחלק יחסי מהפחת האמור.
 |
|  |  |  |  |  |  | 1. הוראות סימן זה לא יחולו על מכירה או השכרה לקרובו של בעל בניין.
 |
|  |  |  |  |  |  | 1. מנהל רשות המסים רשאי לקבוע את המועדים, כללי הדיווח המהווים תנאי למתן ההטבות וכן כל פרט אחר הדרוש להוכחת קיום התנאים, לרבות כתב התחייבות ורשאי הוא להתנות מתן הטבות לפי סעיף זה בכל אלה:
 |
|  |  |  |  |  |  |  | 1. בהמצאת אישור מאת רואה חשבון לכך שנתקיימו התנאים הקבועים לגביו;
 |
|  |  |  |  |  |  |  | 1. במתן ערובות מאת החברה או מכל אדם אחר שיקבע לתשלום המס והפרשי ההצמדה וריבית;
 |
|  |  |  |  |  |  |  | 1. במתן הודעה מראש על מכירת דירות במועד שיקבע.
 |
|  |  |  |  |  |  | 1. ניתנה הטבה לפי סעיפים קטנים (ב) ו-(ג), ולא נתקיים תנאי מהתנאים הקבועים בסעיף זה, תבוטל ההטבה למפרע ובעל הבניין או משכיר הבניין, לפי העניין, יהיה חייב בתשלום המס שהיה חייב בו אילולא ההטבה, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית פיגורים מתום שנת המס שלגביה ניתנה ההטבה.
 |
| תחילה | 4. |  תחילתו של חוק זה ביום י"ד בטבת התשע"ח (1 בינואר 2018). |