



כנס מרכז הנדל"ן - הטבות מס מכוח החוק לעידוד השקעות הון - מדריך פרקטי ליזמי נדל"ן

מרצה: עו"ד (רו"ח) מאורי עמפלי
7 בנובמבר 2019



אין באמור במצגת זו כדי להוות חוות דעת ו/או ייעוץ משפטי בסוגיות הנידונות ובכל אופן מומלץ להתייעץ עם מומחה מס לפני נקיטת צעדים משפטיים ו/או אחרים המסתמכים על מצגת זו.

הגדרות יסוד בחלק שביעי 1 לחוק עידוד – הטבות במס לבניינים להשכרה

חלק שביעי 1 לחוק עידוד השקעות הון, התשי"ט – 1959 ("חוק עידוד") - מגדיר בין היתר:

- **"בניין להשכרה" - בנין שאושר כנכס מאושר, שלפחות מחצית שטחו מיועדת להשכרה למגורים ושבנייתו נסתיימה אחרי 31 ביולי 1988;**

- **"בניין חדש להשכרה" - בניין להשכרה שמתקיים בו גם אחד מאלה:**

(1) אושר החל ביום 1 בינואר 2009;

(2) אושר לפני 1 בינואר 2009 והושכר לראשונה לאחר מכן;

- **הגוף המאשר – מנהלת הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה**

מהן הטבות המס?

הטבות המס העיקריות במסגרת חוק עידוד (סעיף 53ג לחוק) לבניין חדש להשכרה:

- פחת מואץ בשיעור 20% לשנה (במקום 2.66% ליזם רגיל).
- מס מופחת על הכנסה חייבת בגין השכרת הדירות או שבח ריאלי בגין מכירת הדירות –

סוג היזם - יחיד	יזם רגיל	יזם של בניין חדש להשכרה
הכנסות שכר דירה	עד 50%	20% + 3% מס יסף
שבח ריאלי בגין מכירת הבניין	עד 50% (טופס 50)	20% + 3% מס יסף

סוג היזם - חברה	חברה רגילה	חברה בעלת בניין חדש להשכרה
הכנסות שכר דירה	23%	11%
שבח ריאלי בגין מכירת הבניין	23%	11%

מהן הטבות המס?

- **פטור ממע"מ** על מכירת חלק מבניין שאושר כבניין להשכרה והושכר במשך 5 שנים לפחות (סעיף 31(א) לחוק מס ערך מוסך, התשל"ו-1975):
- מובן כי לא ניתן לנכות את מס התשומות בגין הוצאות הבנייה על החלק הפטור.
- **נזכיר** בהקשר לכך כי תקנות מס ערך מוסף, התשל"ו – 1976 קובעות כי יראו כשימוש לצורך עצמי גם שימוש במקרקעין לשם השכרה הפטורה ממס למשך תקופה ארוכה מ- 24 חודשים, אם מי שהשכיר את המקרקעין עשה בהם גם את עבודות הבניה. משמעות הדברים היא ככלל שהיזם **יחוב** במס עסקאות ממועד קבלת ההחזקה במקרקעין לפי שווי השוק של המקרקעין במועד השכרת המקרקעין לאחר 24 חודשים אם לא עמד בתנאים של פרק שביעי 1 לחוק עידוד.

התנאים בחוק להטבות המס

"בניין חדש להשכרה" יהיה זכאי להטבות שיפורטו להלן, אם:

- לפחות מחצית משטחו הן דירות המושכרות למגורים;
- תקופת ההשכרה הממוצעת הייתה 5 שנים לפחות מתוך 7 השנים שלאחר תום הבניה;
- לגבי מחצית משטח הרצפות של הבניין לא נעשתה מכירה לפני שחלפו 5 שנות השכרה.

האם רק חלק מבניין יכול להיות "בניין חדש להשכרה"? כן! הרשות להשקעות יכולה לאשר זאת, אם:

- בחלק המאושר יש לפחות 6 דירות מגורים;
- לבעל הזכויות בחלק המאושר אין זכות ואין לו קרוב בעל זכות בחלק אחר של הבניין.
- עסקאות תמ"א 38 (חיזוק ובנייה הריסה) - לאחרונה נקבע בבית המשפט (עת"מ - 59787-03-17) כי תוספת בניה של 6 דירות לפחות על בניין קיים יכולה להיחשב ל"בניין חדש להשכרה", גם אם הבניין המקורי לא זכה להטבות של "בניין להשכרה" או "בניין חדש להשכרה".

התנאים בחוק להטבות המס

"האם ניתן למכור את הדירות המושכרות לפני תום חמש השנים ולהנות מהטבות המס? כן!

אם -

- המוכר בנה את הבניין החדש להשכרה;
- נמכרו 50 דירות לפחות לרוכש אחד;
- הרוכש התחייב להשכיר את הדירות למגורים בהתאם להוראות חלק שביעי 1 לחוק עידוד
- המכירה כלולה בתוכנית שאושרה;
- ניתנו ערובות לתשלום המס;
- הרוכש יכול בתנאים מסוימים גם הוא להנות מהטבות המס!

תנאים נוספים להטבות מס שנקבעו בנוהל שפרסמה הרשות להשקעות

- **היתר בניה:** יש להמציא לרשות להשקעות היתר בניה לכל המאוחר תוך **180 ימים** מיום קבלת האישור שהבניין הוא "נכס מאושר" שבעליו זכאי להטבות מס.
- **תכנון מראש:** במועד הבקשה לא הושכרו או נמכרו הדירות נושא הבקשה;
- האישור יינתן **לבנייה רוויה בלבד** ולא לבנייה צמודת קרקע.
- **יחיד** יכול לקבל אישור לתוכנית הכוללת **עד 20 דירות**. אם התוכנית היא מעל 20 דירות, יינתן אישור רק לתאגיד, או ליחיד אשר ינהל לגבי הפרויקט הנהלת חשבונות כפולה שתבוקר ע"י רואה חשבון.
- דמי השכירות החודשיים המקסימליים לקבלת הטבה מלאה הם **7,200 ₪** ו- **9,300 ₪** להטבה חלקית (נכון לשנת 2019 ולא חל על השכרה בפרפריה).
- כל שנה במהלך התקופה הנבחנת, ממוצע דמי השכירות המשוקלל בבניין לא יעלה על **7,200 ₪** (נכון לשנת 2019 לא חל על השכרה בפרפריה).

על מנת להבטיח עסקה מוצלחת:

- נזכור שרק מקצת המגבלות כתובות בחוק, ויש מגבלות רבות נוספות בנוהל שפרסמה הרשות להשקעות;
- נשים לב למגבלת דמי השכירות- מחד, חשוב שלא יהיו גבוהים מדי כדי שלא יסכלו את הטבת המס. מאידך, כדאי שלא יהיו נמוכים מדי ויהפכו את הפרויקט ללא כלכלי;
- נתייעץ עם מומחים טרם יישום הוראות החוק ובמהלך יישום החוק;
- נבחן את הטבות המס בפריזמה רחבה של תזרים מזומנים ושיקולים כלכליים נוספים (ליווי בנקאי, תשואה אלטרנטיבית, מצב השוק וכו');



שאלות?

צוות המשרד עומד לשירותכם:

0722-405100

054-2651516

meori@ampeli-tax.co.il

www.ampeli-tax.co.il

מגדל משה אביב, קומה 39

רח' ז'בוטינסקי 7, רמת גן



תודה לכולם!