

## חברים יקרים:

הרינו מתכבדים לשלוח אליכם עדכונים, רשמים ומאמרים בתחום המס. קריאה נעימה.

### מיסוי מקרקעין והתחדשות עירונית: מורה נבוכים לגבי הטבות מס על בניין להשכרה למגורים

בניית בניין למגורים והשכרת הדירות בבניין מזכות את בעליו של הבניין להטבות במס הכנסה ובמע"מ. אלא, שהטבות המס מותנות בתנאים רבים, אשר רק חלקם מוזכרים בהוראות החוק. ברשימה זו נפרט את ההטבות ואת התנאים לקבלתן וכן נסקור סוגיות פרקטיות הקשורות להטבות אלו בעיקר בתחום המע"מ.

### "בניין להשכרה" לפי החוק לעידוד השקעות הון

פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט – 1959 (להלן: "חוק העידוד") קובע את ההטבות במס הכנסה להן זכאי בעל בניין להשכרה, וכן חלק מהתנאים לאותן הטבות. "בנין להשכרה" מוגדר בסעיף 53א לחוק העידוד כבניין שאושר ע"י הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה (להלן: "הרשות להשקעות"), שלפחות מחצית משטחו מיועדת להשכרה למגורים. "בניין חדש להשכרה" מוגדר באותו סעיף כ"בניין להשכרה" שאושר ע"י הרשות להשקעות לאחר 1 בינואר 2009. "בניין חדש להשכרה", יהיה זכאי להטבות מס שיפורטו להלן, אם לפחות מחצית משטח הרצפות של הבניין הן דירות המושכרות למגורים, ושתקופת ההשכרה הממוצעת שלהן הייתה 5 שנים לפחות מתוך 7 השנים שלאחר תום הבניה, ולגבי מחצית משטח הרצפות של הבניין לא נעשתה מכירה לפני שחלפו 5 שנות השכרה.

עוד נקבע בסעיף 53א הנ"ל כי הרשות להשקעות רשאית לאשר כי רק חלק מבניין יהיה בנין להשכרה, בתנאים הבאים: אם מדובר בבניין חדש להשכרה, אזי בחלק המאושר יש לפחות 6 דירות מגורים; וכן לאדם שהוא בעל הזכויות בחלק המאושר, במועד תום הבניה או במועד קבלת ההטבות, אין זכות כלשהי בחלק אחר של הבניין והוא אינו קרוב של אדם אשר לו זכות כאמור.

יער כי בפסק דין קומותיים בע"מ נ' שר האוצר ואח' (עת"מ 59787-03-17) נקבע כי תוספת בניה של 6 דירות לפחות על בניין קיים יכולה להיחשב ל"בניין חדש להשכרה" הזכאי אף הוא להטבות לפי חוק העידוד, זאת גם אם הבניין המקורי לא זכה להטבות של "בניין להשכרה" או "בניין חדש להשכרה". כתוצאה מכך, ניתן לקבל את הטבות המס שיפורטו להלן גם בעסקאות תמ"א 38 (הן עסקת חיזוק והן עסקת הריסה ובניה). כלומר, יזם בעסקת תמ"א 38, הבונה דירות חדשות במסגרת תוספת לבניין קיים או במסגרת הקמה מחדש של בניין, יהיה זכאי להטבות המס, כל עוד מספר הדירות המושכרות הוא שש לפחות, והיזם אינו מחזיק בדירות אחרות בבניין שאינן מושכרות. מובן כי גם שיקולי תזרים מזומנים וצבר פרויקטים עשויים להשפיע על שיקולי היזם האם להחזיק את הדירות או למכורן ללא הטבות חוק עידוד.

**הטבות מס הכנסה ומע"מ**

ההטבות במס הכנסה קבועות בסעיף 53ג לחוק העידוד, ואלה העיקריות שבהן.

ההטבה הראשונה היא פחת בשיעור 20% לשנה. אם הדירה הושכרה במשך חלק משנת המס, בעל הבניין יהיה זכאי לחלק יחסי מהפחת האמור. אם נוצר הפסד בגין ההשכרה בשל עודף פחת על ההכנסה החייבת, וטרם חלפו חמש שנים מתחילת ההשכרה, אזי ההפסד מההשכרה יותר בקיזוז רק כנגד הכנסה מ"בניין להשכרה" אחר. סכום הפחת העודף שלא הותר בקיזוז לא ייגרע מעלות הבנין בעת המכירה.

ההטבה השנייה היא שעל הכנסה חייבת מהשכרת דירה בבניין להשכרה או על שבח ריאלי וממכירה של דירה כאמור יחול מס מופחת בשיעור 20% לגבי יחיד, מס בשיעור 11% לגבי חברה ומס בשיעור של עד 18% לגבי חברה של משקיעי חוץ.

ההטבה השלישית היא הטבה בחלוקת דיבידנד. בהתאם לסעיף 47(ב)(2) לחוק העידוד, על דיבידנד המחולק מתוך הכנסה חייבת ממכירת בניין להשכרה או חלק ממנו, יחול מס בשיעור 20% (בעוד שלפי פקודת מס הכנסה מס על דיבידנד הוא 25%, ואם בעל המניות מחזיק ב-10% ומעלה בחברה, המס על דיבידנד הוא 30%).

הטבות המע"מ קבועות בסעיף 31(א1) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו – 1975 (להלן: "החוק"). הסעיף קובע שיחול פטור ממע"מ על מכירת חלק מבנין שאושר כבנין להשכרה לפי חוק העידוד, אם החלק היה מושכר במשך חמש שנים לפחות. "מכירה" מוגדרת בחוק מע"מ ככוללת גם השכרה, ומכאן שהפטור יחול גם על השכרה. יש לציין שהפטור ממע"מ פירושו שתישלל מבעל הבניין הזכות לנכות מס תשומות בגין הוצאות הבנייה, שהרי סעיף 41 לחוק מע"מ קובע שהזכות לנכות מס תשומות ניתנת לעוסק רק אם אותן תשומות צפויות לייצר הכנסות שישולם בגינן מס עסקאות.

בהקשר לכך, רצוי היה להפוך הוראה זו להטבת מע"מ בשיעור אפס בדומה להוראות החלות על פינוי בינוי (סעיף 31א לחוק) ותמ"א 38 (סעיף 31ב לחוק). נזכיר כי הטבת מס בשיעור אפס מאפשרת לנכות את מס התשומות לצד הפטור ממס עסקאות, ובכך משפרת באופן משמעותי את הטבת המס הגלומה בפרויקט.

נוסיף כי לפי תקנה 2(א) לתקנות מס ערך מוסף, התשל"ו – 1976 (להלן: "התקנות"), שימוש במקרקעין לשם השכרה הפטורה ממס תיחשב ל"מכירה" של הדירות, אם מי שהשכיר את המקרקעין עשה בהם גם את עבודות הבניה וניכה את מס התשומות ששילם על אותן עבודות ("שימוש לצורך עצמי").

ראשית, נדרש להמציא לרשות להשקעות היתר בניה לכל המאוחר תוך 180 ימים מיום קבלת האישור. אם לא יומצא היתר בניה עד למועד האמור, יבוטל האישור למפרע. לכל הדעות תנאי זה הוא בעייתי, שכן עד להוצאת היתר הבניה נדרשת השקעת משאבים עצומים, הן כלכליים והן אישיים. סביר כי יחיד או חברה השוקלים לבנות בניין להשכרה ירצו לדעת מראש שהם זכאים להטבות המס, בטרם יישאו בכל אותם משאבים.

שנית, האישור יינתן לבניה רוויה בלבד, ולא לבנייה צמודת קרקע.

שלישית, יחיד יכול לקבל אישור לתכנית הכוללת עד 20 דירות. אם התכנית היא מעל 20 דירות, יינתן אישור רק לתאגיד, או ליחיד אשר ינהל לגבי הפרויקט הנהלת חשבונות כפולה שתבוקר ע"י רואה חשבון.

רביעית, קיימות מגבלות קפדניות על גובה דמי השכירות, ברמת הדירה וברמת הבניין. דמי השכירות החודשיים המקסימליים בהתאם לנוהל הם 6,200 ₪ להטבה מלאה ו-8,000 ₪ להטבה חלקית.

סכומים אלו היו צמודים ל"מחירים הממוצעים של שכר דירה חופשי" של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה עד ל-31.12.2016, והחל מ-1.1.2017 הם צמודים למדד המחירים לצרכן סדרה 120460 – "שכר דירה". נכון לשנת 2019 הסכומים הרלוונטיים הם 7,200 ₪ להטבה מלאה ו-9,300 ₪ להטבה חלקית.

משמעות הדבר היא שעל היזם יוטל מע"מ לפי שווי השוק של הדירות, וזאת במועד קבלתן – חבות מע"מ כבדה לכל הדעות. אלא שאותה תקנה ממשיכה ומורה כי ההוראה בדבר "שימוש לצורך עצמי" לא תחול אם החלק המיועד להשכרה הוא בניין שאושר כבניין להשכרה לפי חוק העידוד ושמכירתו פטורה ממע"מ לפי סעיף 31(א1) לחוק. לכן, ניתן לשקול פנייה לקבלת אישור הרשות להשקעות לבניין להשכרה במצבים בהם קבלן מוצא את עצמו עם מלאי דירות אותן הוא לא מצליח למכור, ובלית ברירה הוא נאלץ להשכירן בשל תנאי השוק.

### תנאים נוספים להטבות המס

עד כאן סקרנו את הוראות החוק המרכזיות העוסקות בהטבות המס הטמונות בבניית בניין למגורים ובהשכרת הדירות שבו, ובהוראות החוק המפרטות את התנאים להטבות אלו. אך לא למותר לציין שתנאים רבים אחרים לקבלת הטבות המס כלל לא נקבעו בחוק, אלא בנוהל שפרסמה הרשות להשקעות, אשר היא זו שמעניקה את האישור לכך שהבניין הוא "נכס מאושר" שבעליו זכאי להטבות מס (להלן: "האישור"). הנוהל קרוי "נוהל לעניין אישור תכניות להקמה, הרחבה או רכישה של נכס שהוא בניין להשכרה למגורים בהתאם לפרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון" (להלן: "הנוהל"). להלן נעמוד על התנאים המהותיים הקבועים בנוהל.

עוד נקבע בנוהל כי ניתן לקבל הטבות מס גם בגין הקמת בניין דירות שישמש כמעונות לסטודנטים. המעונות יכללו דירות מרוהטות, והשכירות תכלול מתן שירותי אחזקה. שטח הדירה לא יפחת מ-12 מ"ר לסטודנט, לא כולל שטחים ציבוריים (חדרי כביסה, חדרי לימוד, חדרי מחשבים, מועדון, קפיטריה). דמי השכירות המקסימליים יהיו בהתאם לתקרות שצוינו לעיל, בתוספת 10% (בגין הריהוט ושירותי האחזקה).

### סיכום

לסיכום, חוק עידוד מתמרץ הקמת בניינים להשכרה באמצעות שורה של הטבות מס נדיבות, הן ליחידים והן לחברות, לרבות בפרויקטים של התחדשות עירונית ובה בעת מאפשר ליזמים להימנע מתקלות במע"מ (שימוש לצורך עצמי). עם זאת, הטבות המס על בניינים להשכרה למגורים כרוכות בתנאים רבים ומורכבים, אשר רק מקצתם קבועים בחוק. יש לשים לב במיוחד למגבלת דמי השכירות – מצד אחד, לעתים גביית דמי שכירות ריאליים, העולים על תקרת דמי השכירות, עלולה לסכל את הטבות המס. מצד שני, גביית דמי שכירות נמוכים מדי, על מנת לענות את מגבלת דמי השכירות, עלולה להפוך את הפרויקט ללא כלכלי. על כן, מומלץ להתייעץ טרם יישומם של הוראות החוק ובכל מקרה לבחון את הטבות המס בפריזמה רחבה של תזרים מזומנים ושיקולים כלכליים נוספים.

ברמת הבניין, נדרש שבכל שנה ושנה ממוצע דמי השכירות המשוקלל של כל הדירות המושכרות בבניין לא יעלה על 7,200 ₪ לחודש. אם בשנה מסוימת במהלך התקופה הנבחנת (5 שנות השכרה במצטבר מתוך 7 שנים) התנאי לא מתקיים – כל הטבות המס נשללות רטרואקטיבית, ויהיה על בעל הבניין לשלם את כל המס שנחסך בעקבות ההטבות. אם בשנה מסוימת לאחר התקופה הנבחנת לא עונים על התנאי – כל הטבות המס יישללו מאותה שנת מס ואילך.

אם המגבלה ברמת הבניין מתקיימת, יש לבדוק את המגבלה על כל דירה מושכרת שקיבלה את אישור רשות ההשקעות. על מנת לזכות בהטבות המס במלואן, נדרש שהממוצע המשוקלל של דמי השכירות לא יעלה על 7,200 ₪. אם הממוצע המשוקלל עולה על 7,200 ₪ אך לא עולה על כ-9,300 ₪ תקום בגין אותה דירה זכאות חלקית להטבות, על דמי שכירות של 7,200 ₪ בלבד. אם הממוצע המשוקלל של דמי השכירות באותה דירה עולה על 9,300 ₪, לא תקום בגינה זכאות להטבות כלל באותה שנה.

יצוין כי מגבלות שכר הדירה אינן חלות על בניין להשכרה ב"אזור פיתוח א"י" כהגדרתו בחוק העידוד. הכוונה ליישובים במחוזות ירושלים, הדרום, הצפון וחيفا המשויכים לאשכול חברתי-כלכלי נמוך או ששיעור האבטלה בהם הוא 10% ומעלה, יישובי מיעוטים, יישובי עוטף עזה ושדרות.

נשמח לסייע בשאלות והבהרות נוספות: עו"ד (רו"ח)  
מאורי עמפלי, עו"ד שי ארז, עו"ד אנה צברי ועו"ד  
שלומי שלו.

הנכם מוזמנים לקרוא מאמרים ועדכונים נוספים באתר  
המשרד.

אין באמור ברשימה 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 רשימה זו.