

תאריך: 1 במרץ, 2011
סימוכין: 26808

אל: לקוחות המשרד

חוזר לקוחות
מס' 14.2011

א.ג.נ.,

הנדון: שינוי בנוהל מרכז השקעות- הקלות במגבלות גודל הדירות וגובה דמי שכירות לגבי בניינים להשכרה בחוק לעידוד השקעות הון

כללי

ביום ה-16 בינואר 2011 פורסמה באתר משרד התמ"ת הודעה, לפיה אישרה מנהלת מרכז ההשקעות שינויים משמעותיים בנוהל בניית דירות מגורים להשכרה במסגרת הוראות פרק שביעי 1: הטבות במס לגבי בניינים להשכרה (להלן: "הפרק") לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן: "החוק"). במסגרת הפרק, מוענקות הטבות ל"בנין חדש להשכרה". השינויים בנוהל קובעים הקלות במגבלות גודל הדירות וגובה דמי שכירות. מטרת הנהל החדש היא להגדיל את היצע הדירות המיועדות להשכרה ובכך להוריד את מחירי הדירות.

עיקרי הטבות המס לגבי בניינים להשכרה מכח החוק

יש לציין כי יש הבחנה בפרק בין "בנין חדש להשכרה" לבין "בנין להשכרה". תיקון מס' 67 לחוק, הנוגע ל"בנין חדש להשכרה"¹, קובע כדלקמן:

1. ההגדרה של "בנין חדש להשכרה" שונתה, כך שלצורך "כניסה" להגדרה זו, יש לעמוד, בין השאר, באחד מהבאים:

- (א) הבניין אושר ע"י מנהלת מרכז ההשקעות החל מיום 1.1.2009 ואילך.
- (ב) הבניין אושר לפני 1.1.2009 והושכר לראשונה לאחר מועד זה.
- (ג) החלק המושכר בבניין הושכר לראשונה לפני 1.1.2009 לתקופה שלא פחתה מחמש שנים, ואחרי 1.1.2009 ובתום תקופת ההשכרה כאמור, הושכר, כולו או חלקו אך לא פחות ממחצית שטחו, לתקופת השכרה נוספת שלא פחתה מחמש שנים.

2. ההטבות ניתנות לבניין להשכרה אשר לפחות מחצית משטח מרצפותיו מיועדות להשכרה למגורים.

¹ פורסם בספר החוקים מס' 2218 ביום 16.12.2009 (ראה חוזר מס' 43.2009 של משרדנו)

משרד ראשי - תל אביב	משרד רמת-גן	משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 67021 ת.ד. 16593 תל אביב, 61164	הרקון 6 רמת-גן, 52521	שרי ישראל 12 ירושלים, 94390	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 31055	פארק תעשיות עומר, בניין 10, ת.ד. 1369 עומר, 84965	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 88104
טלפון: 03-6085555 פקס: 03-6094022 info@deloitte.co.il	טלפון: 03-7551500 פקס: 03-5759555 info-ramatgan@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il

3. בעליו של "בנין חדש להשכרה" זכאי להטבות, אם תקופת ההשכרה הממוצעת היא 5 שנים לפחות מתוך 7 השנים שלאחר תום הבניה (בשונה מבעליו של "בנין להשכרה", אשר זכאי להטבות אם תקופת ההשכרה הממוצעת היא 10 מתוך 12 השנים שלאחר תום הבניה).
4. דירה שהושכרה בשנת המס במסגרת "בנין חדש להשכרה" - יחול עליה פחת בגובה 20%, בשונה מדירה כזו ב"בנין להשכרה", עליה יחול פחת בגובה 10% בלבד.
5. שיעורי המס בגין הכנסה חייבת או בגין שבח ריאלי ממכירה או מהשכרה של "בנין חדש להשכרה" הופחתו באופן הבא - שיעור המס של חברה הועמד על 11% (במקום 18%) ושיעור המס של יחיד הועמד על 20% (במקום 25%).
6. שיעור המס על דיבידנד מחברה שמחזיקה ב"בנין חדש להשכרה" עומד על 15% (מס משוקלל של 24.35% ליחיד שמחזיק בחברה כנ"ל ומושך דיבידנד).

הטבות אלה יחולו על הכנסות שהופקו משנת המס 2009 ואילך.

חשוב להדגיש כי קיימת חובה לפנות בהקדם למרכז השקעות לקבלת אישור, שכן מרכז ההשקעות לא נוהג לתת אישור ביחס למבנים קיימים.

בנינים להשכרה לעניין מע"מ:

יתרונה הגדול של הבנייה להשכרה המאושרת על פי החוק לעידוד השקעות הון הינו, כי בסוף תקופת ההשכרה המאושרת (בד"כ 5 שנים), יוכל בעל הבניין למכור את הדירות בפטור ממע"מ, אך יש לזכור כי אין לנכות מס על תשומות, אלא אם כן הן לשימוש בעיסקה חייבת ולכן במקרה של קבלת פטור ממע"מ לא ניתן לנכות את התשומות בגין אותו הבניין.

השינוי על-פי הנוהל החדש:

על פי הנוהל החדש תועלה מגבלת שכר הדירה ל-6,200 ש"ח לחודש בממוצע לדירה (ללא מגבלת שטח).

נציין, שעד כה נקבעו מגבלות על גובה דמי השכירות, בהתאם לאזור וגודל הדירה. כך לדוגמא במחוז ת"א הוגבלו דמי השכירות החודשיים המכסימליים לכ- 2,900 ₪ לדירת 80 מ"ר וכ- 4,600 ₪ לדירת 140 מ"ר.

חוק מקביל- החוק לעידוד בניית דירות להשכרה, התשס"ז-2007

זכיר, שביום 28 במרס 2007 פורסם בספר החוקים מס' 2092 החוק לעידוד בניית דירות להשכרה, התשס"ז-2007 (להלן: "החוק"). תכלית החוק הינה לעודד יזמים לבנות בניינים בישראל, המיועדים להשכרה למגורים לטווח ארוך (ל- 10 שנים לפחות² או ל- 25 שנים לפחות³, לפי העניין) והמכילים מספר מינימלי של דירות, בעלות שטח קטן יחסית.

עידוד היזמים במסגרת החוק נעשה בדרך של מתן פחת מואץ לבנייני המגורים (שיעור פחת של 20%, חלף 4%) וכן בדרך של מתן פטור מלא או חלקי ממס השבח שיחול בעת מכירתם. התנאים לתביעת הפחת המואץ ולקבלת הפטור ממס שבח שונים, וניתן לבחור בשניהם או רק באחד מהם.

לפרטים על חוק זה וההבדלים בינו לבין ההטבות לבנין להשכרה למגורים בחוק לעידוד השקעות הון, [ראה חוזר מס' 10.2007](#).

סיכום:

שינוי הנוהל מהווה שינוי נוסף ומשמעותי לנושא הטבות במס לגבי בניינים להשכרה. ההטבות הנקובות בחוק שונות ומגוונות ולכן יש לבדוק את העמידה בתנאים ובהטבות המתאימות ובכך להנות מהפחתת שיעורי מס הכנסה בעת השכרה ומכירה של בניינים להשכרה, בעת חלוקת דיבידנד מהכנסות אלו וכן מפטור ממע"מ (בכפוף לאי ניכוי מס התשומות).

יודגש, כי הנוהל הסופי עדיין לא פורסם ועל כן יש אפשרות לשינויים.

למידע ופרטים נוספים:

רו"ח נדב גיל, מנהל מחלקת תמריצים, טל: 03-6085378, דוא"ל: ngil@deloitte.co.il
רו"ח גלעד קרוננברג, מחלקת תמריצים, טל: 03-6086192, דוא"ל: gkronenberg@deloitte.co.il

אין להסתמך על תוכן חוזר זה ו/או לעשות בו שימוש כלשהו מבלי לקבל עצה מקצועית מתאימה שכן אין מטרת החוזר אלא להסב את תשומת לבך לאמור בו.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

² אם נתבע פחת מואץ בלבד.
³ אם נתבע פטור, חלקי או מלא, ממס שבח.