



## חוזר מסים 17.2022

### פורסם נוהל לאישור תכניות להטבות מס של בניין להשכרה למגורים במסלול שכירות מוסדית

#### שלום לכולם,

ביום 18/11/2021 פורסם ברשומות תיקון מס' 75 ("התיקון") לפרק שביעי 1 (הטבות במס לבניינים להשכרה) לחוק לעידוד השקעות הון, התש"ט-1959 ("החוק"), אשר חוקק במסגרת חוק התכנית הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022 ומטרתו החלפת מסלול ההטבות הקיים לבניין להשכרה ("מסלול ההטבות הקיים") במסלול הטבות חדש ל"בניין לשכירות מוסדית" ("מסלול שכירות מוסדית") כהגדרתו בחוק.

עיקרי התיקון, אשר מפורטים בהרחבה [בחוזר משרדנו 25.2021](#), הינם:

1. מסלול ההטבות הקיים ימשיך לחול רק לגבי בניינים להשכרה שהוגשה לגביהם בקשה עד ליום 31 בדצמבר 2023.
2. מסלול שכירות מוסדית ובו יינתנו הטבות מס גבוהות יותר מאלה הניתנות במסלול ההטבות הקיים בתמורה להשכרה לתקופה ארוכה יותר ושינויים נוספים. כך לצד מודל מדורג של הגדלת הטבות המס באופן שיעודד שכירות בת 20 שנה (כך למשל בתקופת השכירות המאוחרת ביותר מס החברות הינו 5% ושיעור המס

על יחיד הינו 24%), נקבעו תנאי סף כמותיים גבוהים יותר למס' דירות מינימלי בכפוף למיקומו של הבניין בישראל.

לאחרונה, פרסמה הרשות להשקעות ולפיתוח הכלכלה והתעשייה (לשעבר מרכז ההשקעות) ["נוהל לעניין אישור תכניות להקמה, הרחבה או רכישה של נכס שהוא בניין להשכרה למגורים בהתאם לפרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות לשכירות מוסדית"](#) ("נוהל מסלול שכירות מוסדית") המגדיר את התהליכים לטיפול בבקשות לאישור תכנית במסלול שכירות מוסדית ומעקב אחריהן עד למתן אישור ביצוע סופי.

במסגרת הנוהל נקבעו, בין היתר, תנאים לגבי תחולת הסכם השכירות לרבות אורך תקופת ההשכרה, דמי השכירות ומנגנון העלאת דמי השכירות שיעקרו:

- תקופת השכירות לשוכר לא תפחת מחמש שנים, ובלבד שתינתן לאותו שוכר זכות ברירה לתקופות שכירות נוספות עד עשר שנים במצטבר;
- דמי השכירות משולמים בתשלומים עיתיים קבועים לתקופות קצובות;
- השוכר יהיה רשאי לסיים את תקופת השכירות לפחות 90 ימים לפני תום שנת השכירות;
- דמי השכירות ייקבעו לפי "מחיר שוק", כלומר דמי שכירות המשתלמים משוכר מרצון למשכיר מרצון. בכך יש שינוי לעומת הנוהל של מסלול ההטבות הקיים הקובע דמי שכירות מקסימליים לבניין ולדירות.

אנו מזמינים משקיעים וחברות אשר רואים את עצמם מתאימים לקבלת הטבות המס במסגרת החוק, להיוועץ עמנו בנושא ואנו נסייע לכם להיערך בהתאם.

## [לצפייה בנוהל החדש – לחצו כאן](#) [לצפייה בחוזר מסים 25.2021 של משרדנו – לחצו כאן](#)

### למידע ופרטים נוספים:

**רו"ח נדב גיל**, שותף, מנהל קבוצת התמריצים, חטיבת המס, Deloitte  
**רו"ח חליל חלילי**, דירקטור מס, מנהל מחלקת תמריצי מיסוי, חטיבת המס, Deloitte  
**רו"ח אביב שלו**, מנהל במחלקת תמריצים, חטיבת המס, Deloitte

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.

© כל הזכויות שמורות.

Get in touch



[www.deloitte.co.il](http://www.deloitte.co.il)

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Deloitte Israel & Co. is a firm in Deloitte Global Network. Deloitte Israel Group a leading professional services firms, providing a wide range of world-class audit, tax, consulting, financial advisory and trust services. The firm serves domestic and international clients, public institutions and promising fast-growth companies whose shares are traded on the Israeli, US, European and foreign capital markets.

© 2022 Deloitte Israel & Co.