



## חוזר מסים 22.2023

### מיסוי בשוק הדיור - שינויי החקיקה בחוק ההתייעלות הכלכלית

#### שלום לכולם,

ביום 31.5.2023 פורסם בספר החוקים 3045 חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג-2023 אשר במסגרתו נקבעו מספר תיקונים בנושא מיסוי בשוק הדיור. להלן התיקונים העיקריים אשר נעשו במסגרת חוק ההתייעלות:

- **ניכוי דמי שכירות כנגד הכנסות מדירה יחידה החייבות במס בשיעור 10%**
  1. תיקון הוראות סעיף 122 לפקודת מס הכנסה - התיקון קובע כי יחיד אשר משכיר את דירתו היחידה, רשאי לצורך חישוב הכנסתו מדמי השכירות, לנכות מהכנסה זו, דמי שכירות, אשר שילם בגין דירה ששכר בישראל למגוריו, או בגין תשלום שנתי אשר שילם בעד החזקתו או בעד החזקת בן זוגו בבית אבות או בבית חולים גריאטרי, עד לסכום של 90,000 ₪ בשנה.

- **עיקרי התיקונים בפרק מיסוי מקרקעין- כללי**

2. צמצום תחולת החישוב הליניארי המוטב לגבי מכירת דירת מגורים שנבנתה על קרקע שיום רכישה קדם ליום 1.1.2014.
3. הוראת שעה לשיעור מס שבח מופחת במכירת קרקע המיועדת לבניית 8 דירות מגורים לפחות, שנרכשה לפני 7.11.2011, כאשר בהתאם להוראת השעה שיעור מס השבח המופחת נקבע באופן מדורג בהתאם למועד סיום הבנייה.
4. סגירת פירצת המס בשל תשלום מס רכישה נמוך על רכישת דירת מעטפת כך שהרוכש יחוייב במס רכישה לפי מדרגות מס הרכישה החלות על דירת מגורים.
5. קיצור התקופה המאפשרת למשפרי דיור להחזיק בשתי דירות (שחלף) - קיצור התקופה מ-24 חודשים ל-18 חודשים - הוראת שעה לשנתיים.

• **הרחבת הטבות המס לקרנות להשקעות במקרקעין בתחום הדיור להשכרה (קרנות ריט)**

6. בוצעו מספר תיקונים הן בפקודת מס הכנסה והן בחוק מס ערך מוסף, במטרה להקל על פעילותן של קרנות להשקעות במקרקעין בתחום הדיור להשכרה.

• **עיקרי התיקונים בפרק ההתחדשות העירונית פרויקטים מסוג פינוי בינוי**

7. צמצום היקף הפטור ממס שבח בגין תמורה כספית לבעלי יחידות מגורים המחזיקים יותר מיחידה אחת בפרויקטים מסוג פינוי בינוי.
8. צמצום היקף הפטור ממס שבח לגבי מספר תאים משפחתיים המחזיקים ביחידה אחת במתחם פינוי בינוי, למעט דירות ירושה.
9. הרחבת הגדרת "קשיש" בפרויקטים מסוג פינוי בינוי ותמ"א 38/2 גם לגבי מי שנזקק לשירותי סיעוד (חולה סיעודי בדרגות קשות) על מנת לאפשר החלת פטורים רחבים יותר על התמורות הניתנות לדייר "קשיש".
10. תיקון חוק מס ערך מוסף - שיעור מע"מ אפס בגין שירותי בניה ליחידות עסקיות באזור מוטב בפרויקטים מסוג פינוי בינוי.

**פרויקטים מסוג עיבוי בינוי**

11. הרחבת הטבות המס לפרויקטים מסוג "עיבוי בינוי" אשר עונה על הגדרת "מתחם מזכה".

**פרויקטים מסוג תמ"א 38/2 - הריסה ובניה (פרק חמישי 5)**

12. הרחבת היקף הפטורים בפרויקטים מסוג תמ"א 38/2 וקביעת הגדרות נוספות - במסגרת תיקון החוק צומצמו, בין היתר, הפערים בין הפטורים הניתנים לפרויקטים מסוג פינוי בינוי לבין הפטורים הניתנים לפרויקטים מסוג הריסה ובניה (תמ"א 38/2).
13. הורחבו הטבות המס ל"קשיש" בדומה לפרויקטים מסוג פינוי בינוי, וכן הורחבה הגדרת "קשיש" לגבי מי שנזקק לשירותי סיעוד (חולה סיעודי בדרגות קשות).
14. התווספה הגדרת "דירת מגורים" לפרק חמישי 5 הכוללת דירה או חלק מדירה המשמשת למגורים, לרבות למגורי המחזיק בה ואשר שימשה למגורים כאמור במשך תקופה של שנתיים רצופות לפחות. תשומת הלב כי בשונה מהגדרת דירת מגורים בפרק חמישי 4 (פינוי בינוי) תקופת השימוש במשך שנתיים רצופות הינה לפני המועד שבו נחתם הסכם מכירה ראשון שבבניין שבו נמצאת הדירה (תחולה רטרואקטיבית ביחס להסכמים שנחתמו וטרם הגיע בגינם "יום המכירה").
15. תיקון ההוראה ביחס לשלילת הפטור בפרויקט תמ"א 38/2 בעת קבלת דירה במתנה מ"קרוב" ב"תקופת המיזם" כהגדרת מונחים אלו בחוק.
16. מכירת זכויות בדיור הציבורי ו"באיזור פריפריאלי" בפרויקטים מסוג תמ"א 38/2 - הפטור ממס שבח יחול גם לגבי יותר מדירת מגורים אחת בבניין, ובכפוף למגבלות נוספות.
17. מכירת זכויות על ידי קשיש וב"איזור מוטב" - יחול פטור ממס שבח לגבי תמורת שתי דירות מגורים שניתנו למוכר בשל מכירת זכויות בדירת מגורים אחת.
18. הרחבת היקף הפטור לגבי בעלים המחזיק שתי דירות מגורים בבניין- נקבע כי בעסקאות תמ"א 38/2, הפטור ממס שבח יורחב כך שיחול על גם לגבי בעלים המחזיק שתי דירות מגורים בבניין לגבי כל אחת מהיחידות כאמור (הפטור יינתן לגבי שתי יחידות כאמור לכל היותר) ובכפוף למגבלות נוספות.

19. תיקון חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 - הפחתת הרוב הדרוש לביצוע פרויקט תמ"א 38/2 ל-66% במקום 80%.

### **הסבת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית**

20. התיקון הקובע כי הסבת זכויות בפרויקטים בין יזמי נדל"ן בתחום ההתחדשות העירונית בטרם הגיע "יום המכירה" תיחשב כמכירת "זכות במקרקעין" וחייב המס יגזר מהתמורה ששולמה, אך למעט "הקצאה".

## **להרחבה והמלצות אנא ראו את החוזר המלא – לחצו כאן** **לצפייה בתיקון החקיקה – לחצו כאן**

מחלקתנו תוכל לסייע במענה על כל שאלה שתעלה ביחס להודעה לעיל.

### **למידע ופרטים נוספים:**

**רו"ח ועו"ד לימור וגנר**, מנהלת בכירה במחלקת מיסוי נדל"ן, Deloitte, בטלפון: [liwagner@deloitte.co.il](mailto:liwagner@deloitte.co.il), דוא"ל: 054-9288004

**רו"ח אופיר סולמי**, שותף ומנהל מחלקת שינוי מבנה- מיזוגים ורכישות, Deloitte, בטלפון: 052-8512575, דוא"ל: [osulami@deloitte.co.il](mailto:osulami@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.

© 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.

© 2023 Deloitte Israel & Co.