



חוזר "חרבות ברזל" מס' 32 הקלות במסלול "דיור להשכרה" בחוק עידוד השקעות הון במטרה להגדיל את מלאי הדירות להשכרה עבור המפונים מעוטף עזה והצפון

שלום לכולם,

בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" והפינוי של מאות אלפי התושבים מביתם מעוטף עזה ומגבול הצפון, נדרשים פתרונות דיור קבועים לרבים מהמפונים ועל כן יזמו רשות המסים ורשות ההשקעות במשרד התעשייה והכלכלה הקלות במסלול "דירות להשכרה" בחוק לעידוד השקעות הון, במטרה להגדיל את מלאי הדיור להשכרה.

במסגרת ההקלות, יזמים בעלי בניינים למגורים יכולים לפנות ולבקש אישור ממנהלת ההשקעות במסלולים הקיימים בפרק שביעי 1 לחוק עידוד, כדי להתקשר עם חברה ממשלתית לאכלוס הדירות בבניין על ידי אוכלוסיית המפונים, זאת במקום לחתום על חוזה מול כל אחד מהדיירים.

יזם שיפנה למנהלה ויקבל אישור, יהיה זכאי להטבות במס בהתאם לפרק שביעי 1 לחוק עידוד – פחת מואץ ומיסוי נמוך על ההכנסות מהבניין, כל זאת בכפוף לעמידה בכל התנאים בחוק עידוד והנהלים של רשות ההשקעות.

היבטי מס ערך מוסף - רשות המיסים בחנה את היבטי חוק מע"מ בהשכרת בניין מגורים לחברה ממשלתית, וקבעה כי בנסיבות המקרה לא יחול הפטור הקבוע בסעיף 31(1) לחוק מע"מ, והעסקה תחויב במס מלא. עם זאת אושר, כי החבות בתשלום המס, בהתאם להוראות סעיף 20 לחוק מע"מ, תעבור מהחברה בעלת הבניין לחברה הממשלתית. החברה הממשלתית תוציא חשבונית מס עצמית,

תדווח על העסקה במסגרת דוחותיה השוטפים ותישא בתשלום מס העסקאות.
יודגש, כי החברה הממשלתית לא תהיה רשאית לנכות את מס התשומות הכלול
בחשבונית המס העצמית.

עוד נקבע, כי לאחר תום תקופת ההשכרה לחברה הממשלתית, השכרת הדירות
לדיירים אחרים (יחידים) תהיה פטורה ממס בכפוף לעמידה בהוראות סעיף 31(1)
לחוק מע"מ. מכירת הדירות, ככל שתיעשה על פי הוראות חוק עידוד ובכפוף
לעמידה ביתר התנאים הקבועים בו, תהיה פטורה ממס לפי סעיף 31(א) לחוק
מע"מ.
יובהר, כי החברה בעלת הבניין לא תהיה רשאית לנכות את מס התשומות ששימש
לבניית דירות המגורים ואת מס התשומות המשמש אותה להשכרת אותן הדירות
ליחידים.

להודעת רשות המסים - לחצו כאן

נזכיר כי לאחרונה, פורסם נוהל מעודכן של מינהלת הרשות להשקעות ולפיו
במסלול בניין להשכרה למגורים ניתנה הארכת מועד להגשת בקשה עד ליום
31/03/2024 (לקריאה נוספת [חוזר משרדנו חרבות ברזל 29](#))

**לקריאת חוזרי משרדנו הקודמים העוסקים במסלולי ההטבות
של בניין להשכרה למגורים:
חוזר מסים 17.2022 – [לחצו כאן](#)
חוזר מסים 25.2021 – [לחצו כאן](#)**

פנו אלינו לפרטים נוספים

למידע ופרטים נוספים:

[רו"ח נדב גיל](#), שותף, מנהל קבוצת התמריצים, חטיבת המס, Deloitte,
טל': 03-6085378, דוא"ל: ngil@deloitte.co.il

[רו"ח הילה גולדיטש](#), שותפה, מחלקת מסים עקיפים, חטיבת המס, Deloitte,
טל': 050-7023836, דוא"ל: hgoldich@deloitte.co.il

[רו"ח אביב שלו](#), מנהל, מחלקת תמריצים, חטיבת המס, Deloitte,
טל': 03-6085287, דוא"ל: avshalev@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.



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 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.

© 2024 Deloitte Israel & Co.