

הצעת חוק לעידוד השקעות הון (תיקון מס' 74) (עידוד בניית דירות מגורים להשכרה), התשע"ז-2017

1. תיקון סעיף 47. בחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959¹ (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 47(ב)(2)(א), במקום "או בסעיף קטן (א1) או בסעיף 53(ב)" יבוא "בסעיף קטן (א1), בסעיף 53(ג)(ב) או בסעיף 53ד3".

ד ב ר י ה ס ב ר

מוצע לקבוע מסלול הטבות חדש שבו יינתנו הטבות מס גבוהות יותר מאלה הניתנות היום בתנאים מחמירים יותר (להלן – מסלול ההטבות החדש). מסלול ההטבות הקיים ימשיך לחול רק לגבי בניינים להשכרה שהוגשה לגביהם בקשה לאישור תכנית כאמור בסעיף 3(2) לחוק לעידוד השקעות הון עד יום תחילתו של התיקון המוצע.

לפי המסלול החדש, יוענקו הטבות מס לחברה בלבד, בשל השכרת מחצית מדירות המגורים בבניין מגורים חדש, כך שכל שהנכס יוצע לשכירות לתקופה ארוכה יותר הטבת המס שתתקבל תהיה גדולה יותר. כמו כן, מוצע להפחית את מס הרכישה על הקרקע שעליה נבנה הבניין להשכרה לשיעור של 0.5%, אם מתקיימים לגבי התנאים שנוגעים להשכרת דירות לתקופה של 15 שנים לפחות.

יצוין כי בשונה מהטבות המס הניתנות כיום לפי פרק שביעי לחוק לעידוד השקעות הון, הטבות המס המוצעות לא יותנו בקבלת אישור מראש של מינהלת הרשות להשקעות או של גורם מינהלי אחר.

במסלול ההטבות החדש יינתנו הטבות לסוגי בניינים שלא היו זכאים להטבות בהכרח במסלול ההטבות הקיים. מוצע להרחיב את תחולת ההטבות גם על תוספות בנייה וכן על בניינים שיעודם שונה לשימוש למגורים. כך לדוגמה, ההטבות יחולו על בנייה המבוצעת בהתאם לתכניות של תוספות בנייה, ובעיקר בהתאם לתכנית מיתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38).

ככלל, למעט שינויים אלה, רוב ההוראות במסלול ההטבות החדש ובהן סוג ההכנסה שלגביה ניתנות ההטבות, ההגדרה של "בניין" ומתן הטבת פחת מואץ לגבי דירות המגורים בבניין להשכרה מקבילות להוראות במסלול ההטבות הקיים, גם אם בשינויי נוסח.

סעיף 1 מוצע לקבוע שיעור מס מוטב של 20% על דיבידנד שמתקבל אצל בעל מניות בחברה בעלת בניין להשכרה כהגדרתה בסעיף 3753 המוצע, מתוך הכנסה חייבת שעליה קיבלה החברה הטבה במס חברות לפי מסלול ההטבות החדש.

כללי אחד הכלים החשובים להפחתת מחירי הדירות הוא עידוד בנייה להשכרה לטווח ארוך. להשכרה מוסדית לטווח ארוך יתרונות נוספים מעבר להגדלת היצע הדירות, מאחר שהיא מהווה תחליף לרכישת דירות, ומסייעת בהפחתת ביקושים לרכישת דירות.

נכון להיום, המדינה משווקת קרקעות שבבעלותה לשם הקמת יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך. באשר לקרקעות פרטיות, המדינה מעודדת בניית דיור להשכרה לטווח ארוך של יחידים וחברות בין השאר באמצעות מתן הטבות מס לפי ההסדר הקבוע בפרק שביעי לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן – חוק לעידוד השקעות הון).

ניתוח של ניצול ההטבות ביחס להתחלות הבנייה מעלה כי בשנים האחרונות הטבות המס בהתאם להסדר האמור משיגות את מטרתן רק באופן חלקי. לפיכך מוצע להחליף את המסלול הקיים כיום במסלול חדש, שבו שיעורי המס יהיו נמוכים יותר במטרה לעודד חברות לבנות בניינים נוספים שלפחות מחצית מהדירות שבהם ייועדו להשכרה לטווח ארוך.

נכון להיום, פרק שביעי לחוק לעידוד השקעות הון קובע כי לגבי בניין חדש להשכרה ישולם מס בשיעור מופחת על ההכנסה החייבת ממכירת הדירות (אם הדירות נמכרות כמלאי עסקי) או על השבח הריאלי ממכירת הדירות (אם מכירת הדירות ממוסה לפי חוק מיסוי מקרקעין). וכן על ההכנסה החייבת מהשכרת הדירות: 11% לחברה ו-20% ליחיד.

מסלול זה מחייב כי לפחות מחצית משטח הרצפות של הבניין הן דירות שהיו מושכרות למגורים, לתקופה ממוצעת של 5 שנים לפחות מתוך 7 השנים שלאחר תום הבנייה (להלן – מסלול ההטבות הקיים). כדי להיות זכאי להטבות לפי מסלול ההטבות הקיים, בעליו של בניין להשכרה צריך לקבל אישור לתכנית ממינהלת הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה (להלן – מינהלת הרשות להשקעות).

¹ ס"ח התשי"ט, עמ' 234; התשע"ז, עמ' 261.

2. בפרק שביעיו לחוק העיקרי, תחת הכותרת "פרק שביעיו: הטבות במס לגבי בניינים להשכרה" תבוא הכותרת:

"סימן א': הטבות במס לגבי בניין להשכרה שהוגשה לגביו בקשה לאישור תכנית עד יום תחילתו של תיקון מס' 74".

3. בסעיף 53א(א) לחוק העיקרי – תיקון סעיף 53א

(1) ברישה, במקום "בפרק זה" יבוא "בסימן זה";

(2) בסופו יבוא:

"(6) 'תיקון מס' 74 – כהגדרתו בסעיף 3753(א)."

4. אחרי סעיף 1753 לחוק העיקרי יבוא:

"תחולה 2753. סימן זה יחול לגבי בניין להשכרה שהוגשה לגביו בקשה לאישור תכנית כאמור בסעיף 3(2) עד יום תחילתו של תיקון מס' 74.

סימן ב': הטבות במס לחברה בעלת בניין להשכרה

פרשנות 3753. (א) בסימן זה –

"בניין" – לרבות כמה בניינים שנבנו באותה תקופה

ובאותו אתר כחטיבה אחת;

"בניין להשכרה" – כל אחד מאלה:

(1) בניין שמתקיימים לגביו כל אלה:

(א) יש בו 30 דירות מגורים לפחות;

ד ב ר י ה ס ב ר

לסעיף 3753 המוצע

מוצע להוסיף כמה הגדרות אשר נעשה בהן שימוש במסלול ההטבות החדש. עוד מוצע לקבוע הוראה בדומה להוראת סעיף 53א(1) לחוק לעידוד השקעות הון שלפיה בסימן ב' המוצע תהיה לכל מונח המשמעות שיש לו בפקודת מס הכנסה, אלא אם כן נאמר אחרת.

להגדרה "בניין" – מוצע שגם כמה בניינים שנבנו באותה תקופה ובאותו אתר כחטיבה אחת, ייחשבו כבניין לצורך הסימן. כך, אם נבנים כמה בניינים במתחם אחד ומתקיימים בכולם יחד התנאים לקבלת הטבות לפי המסלול החדש, החברה בעלת הבניינים תוכל ליהנות מהטבות המס, אף אם כל בניין בפני עצמו לא עומד בתנאים המזכים בקבלת ההטבות.

להגדרה "בניין להשכרה" – מטרת הצעת החוק להגדיל את היצע הדירות למגורים בשכירות. לפיכך מוצע להגדיר מספר מאפייני סף של בניין שרק בהתקיימם החברה בעלת הבניין תוכל להיכנס למסלול ההטבות החדש, ובלבד שהיא עומדת בשאר התנאים הקבועים בסימן. לעניין זה יראו חלק מבניין כבניין להשכרה המזכה את בעליו בהטבות לפי סימן ב' המוצע רק אם מתקיימים התנאים שנדרש שיתקיימו בבניין, כמפורט להלן, וכן נדרש שלחברה שהיא בעלת זכות במקרקעין בחלק הבניין כאמור אין זכות במקרקעין

סעיפים 2 ו-3 להינתן לגבי בניינים להשכרה שאושרו לפי המסלול הקיים לפני כניסתו לתוקף של החוק המוצע, אך לא תינתן אפשרות להגיש בקשות חדשות לאישור תכניות מיום כניסתו לתוקף של החוק המוצע.

בהתאם, מוצע לחלק את פרק שביעיו לחוק לעידוד השקעות הון לשני סימנים:

– סימן א' שעניינו מסלול ההטבות הקיים, והוא ימשיך לחול כאמור רק לגבי בניינים להשכרה שהוגשה לגביהם בקשה לאישור תכנית כאמור בסעיף 3(2) לחוק לעידוד השקעות הון, עד יום תחילתו של התיקון המוצע;

– סימן ב' שעניינו מסלול ההטבות החדש.

יובהר, כי לגבי בקשות לאישור תכנית להקמתו, להרחבתו או לרכישתו של נכס שהוא בניין להשכרה כמשמעותו בסעיף 53א לחוק לעידוד השקעות הון לפי מסלול ההטבות הקיים, שהוגשו לפני מועד כניסתו לתוקף של החוק המוצע, יחולו ההוראות לפי מסלול ההטבות הקיים.

סעיף 4 כללי מוצע להוסיף לפרק שביעיו לחוק לעידוד השקעות הון מסלול הטבות חדש לבניית דירות להשכרה, כמפורט להלן.

(ב) ממוצע דמי השכירות החודשיים המשולמים בעד השכרת דירות המגורים בו אינו עולה על סך של 6,000 שקלים חדשים; הסכום האמור יעודכן ב־1 בינואר בכל שנה (בפסקה זו – יום העדכון). בהתאם לשיעור שינוי המדד הידוע ביום העדכון לעומת המדד שהיה ידוע ב־1 בינואר של השנה הקודמת, ויעוגל לסכום הקרוב שהוא מכפלה של 10 שקלים חדשים; לעניין זה, "מדד" – מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

(ג) מתקיים אחד מאלה:

(1) הבניין נבנה מכוח היתר בנייה שניתן במהלך התקופה הקובעת ובנייתו הושלמה במהלך התקופה כאמור;

(2) במהלך התקופה הקובעת שונה ייעודה של הקרקע שעליה הבניין בנוי, למגורים, ועד תום אותה תקופה דירות המגורים בבניין ניתנות להשכרה למגורים;

(3) נבנתה לו תוספת בנייה מכוח היתר בנייה שניתן במהלך התקופה הקובעת, אשר כוללת 30 דירות מגורים לפחות, ובניית התוספת כאמור הושלמה במהלך התקופה הקובעת;

(2) חלק מבניין שמתקיימים לגביו כל אלה:

ד ב ר י ה ס ב ר

התנאי השלישי נועד לעודד יצירת היצע של דירות להשכרה מוסדית ארוכת טווח, בהקדם. לפי תנאי זה, הדירות ייזכו את בעליהן בהטבות המס רק אם לאחר כניסת החוק לתוקף החברה בעלת הבניין להשכרה, עשתה פעולות אשר יגדילו את היצע הדירות לשכירות בטווח הזמן המייד, כך שהדירות החדשות יהיו מוכנות להשכרה עד סוף שנת 2022. התנאי קובע שההטבות יינתנו לחברה בעלת בניין להשכרה רק באחד מאלה:

(1) מדובר בבניין חדש שנבנה מכוח היתר בנייה שניתן לאחר כניסת סימן ב' המוצע לתוקף;

(2) מדובר בבניין אשר בנוי על קרקע שבמהלך התקופה הקובעת (החל ביום כניסת סימן ב' לתוקף ועד יום ז' בטבת התשפ"ג (31 בדצמבר 2022)) שונה ייעודה למגורים ועד תום התקופה הקובעת דירות המגורים בבניין ניתנות להשכרה למגורים;

גם בחלק אחר של הבניין והיא אינה קרוב כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה (להלן – קרוב) של אדם אשר לו זכות במקרקעין בחלק אחר של הבניין. סייג זה לא יחול לעניין חלק מבניין להשכרה שנבנתה לו תוספת בנייה כאמור בפסקה (1)(ג)(3) להגדרה "בניין להשכרה".

התנאי הראשון לקבלת ההטבות, הוא שבבניין יש 30 דירות מגורים לפחות, וזאת כדי לוודא שמדובר בהוספת היצע משמעותי של דירות לשכירות, המצדיק מתן הטבות מס משמעותיות.

התנאי השני, הוא שממוצע דמי השכירות החודשיים המשולמים בעד דירות המגורים בבניין להשכרה אינו עולה על סך של 6,000 שקלים חדשים. תנאי זה נועד לתמרץ חברות לבנות דירות שאינן דירות יוקרה, מכיוון שאלה הדירות שיש בהן מחסור בשוק השכירות. שר האוצר רשאי, בצו, לשנות את הסכום האמור.

² ס"ח התשנ"ב, עמ' 92.

(א) התנאים שבפסקה (1);

(ב) לחברה שלה זכות במקרקעין בחלק מהבניין אין זכות במקרקעין בחלק אחר של הבניין והיא אינה קרוב של אדם אשר לו זכות כאמור; ואולם התנאי לפי פסקת משנה זו לא יחול לגבי תוספת בנייה לבניין כאמור בפסקה (1)(ג)(3);

"בעל מניות מהותי", "קרוב" – כהגדרתם בסעיף 88 לפקודה;

"דירת מגורים" – דירה כהגדרתה בחוק מס הכנסה (תיקוני חקיקה והוראות שונות), התשנ"ב-1992²;

"היתר בנייה" – היתר כמשמעותו בחוק התכנון והבנייה;

"הכנסה ממכירה או מהשכרה של דירות מגורים" – הכנסה חייבת ממכירת דירות מגורים בבניין להשכרה או השבח הריאלי ממכירה כאמור, או הכנסה חייבת מהשכרה למגורים בבניין להשכרה;

"השכרה למגורים" – השכרת דירת מגורים ליחיה למטרת מגורים, לתקופה של שנה לפחות; "השלמת בנייה" – קבלת אישור להספקת חשמל, מים או חיבור של טלפון לבניין, לפי סעיף 157א(ה1) לחוק התכנון והבנייה;

"חברה בעלת בניין להשכרה" – חברה שהיא בעלת זכות במקרקעין בבניין להשכרה מהמועד הראשון להשכרה ובמהלך תקופות ההשכרה למגורים לפי סעיף 4753א(א);

ד ב ר י ה ס ב ר

חברה שלא משכירה לפחות מחצית מהדירות בבניין להשכרה למגורים, לא תוכל להיכנס למסלול ההטבות החדש. כך לדוגמה, חברה המחזיקה דירות להשכרה לטווח קצר או שמשכירה דירות למטרה אחרת שאינה מטרת מגורים, לא תוכל להיכנס למסלול ההטבות החדש.

להגדרה "השלמת בנייה" – מוצע להגדיר לצורך סימן ב' כי מועד השלמת הבנייה יהיה מועד קבלת אישור להספקת חשמל, מים או חיבור של טלפון לבניין, לפי סעיף 157א(ה1) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.

להגדרה "חברה בעלת בניין להשכרה" – לפי המוצע, חברה תיחשב כחברה בעלת בניין להשכרה, אם יש לה זכות במקרקעין בבניין להשכרה ממועד השלמת הבנייה של הבניין להשכרה או ממועד שינוי הייעוד של הבניין למגורים, לפי העניין, עד המועד שבו מתקבלות ההטבות.

(3) נבנתה תוספת לבניין מכוח היתר בנייה שניתן לאחר כניסת הסימן לתוקף. במקרה זה, ההטבה תינתן רק אם שאר התנאים הקבועים בסימן ב' מתקיימים לגבי החלק שנוסף, ורק בשל הכנסה שהופקה מהדירות שנוספו.

להגדרה "הכנסה ממכירה או מהשכרה של דירות מגורים" – מוצע להגדיר הכנסה ממכירה או מהשכרה של דירות מגורים, כהכנסה חייבת שמתקבלת ממכירת דירות מגורים בבניין להשכרה או השבח הריאלי ממכירה כאמור, או הכנסה חייבת מהשכרה של דירות מגורים בבניין להשכרה. הטבות המס לפי המסלול החדש יינתנו רק על הכנסה של חברה בעלת בניין להשכרה, ממכירה או מהשכרה של דירות מגורים.

להגדרה "השכרה למגורים" – מוצע להגדיר השכרה למגורים כהשכרה של דירת מגורים למטרת מגורים, לתקופה של שנה לפחות. לפי הוראות סימן ב' המוצע,

"חוק התכנון והבנייה" – חוק התכנון והבנייה,
התשכ"ה-1965³;

"המועד הראשון להשכרה" – המועד שבו מתקיים
לגבי בניין תנאי מהתנאים המנויים
בפסקה (1)(ג) להגדרה "בניין להשכרה";

"מחצית מהדירות בבניין להשכרה" – מחצית
מהדירות בבניין להשכרה המהוות 40%
לפחות משטח הרצפות של הבניין;

"תיקון מס' 74" – חוק לעידוד השקעות הון
(תיקון מס' 74) (עידוד בניית דירות מגורים
להשכרה), התשע"ז-2017;

"התקופה הקובעת" – התקופה שמיום תחילתו
של תיקון מס' 74 עד יום ז' בטבת התשפ"ג
(31 בדצמבר 2022).

(ב) בסימן זה תהיה לכל מונח המשמעות שיש לו בפקודה,
אלא אם כן נאמר אחרת.

(ג) שר האוצר רשאי, בצו, לשנות את הסכום הנקוב
בפסקה (1)(ב) להגדרה "בניין להשכרה".

4753. (א) חברה בעלת בניין להשכרה, יחולו על הכנסתה ממכירה
או מהשכרה של דירות מגורים בבניין להשכרה, שיעורי המס
כמפורט להלן:

הטבות במס
לחברה בעלת בניין
להשכרה

(1) לעניין הכנסה ממכירה או מהשכרה של דירות
מגורים שהופקה החל במועד הראשון להשכרה – 11%,
ובלבד שמחצית לפחות מהדירות בבניין להשכרה –

ד ב ר י ה ס ב ר

40% לפחות משטח הרצפות של הבניין. כך, חברה בעלת
בניין להשכרה לא תוכל למכור את כל הדירות ששטח
הרצפות שלהן גדול מאוד ולשכיר רק את הדירות בעלות
שטח הרצפות הקטן, ולקבל הטבות מס על הכנסה המופקת
ממכירת הדירות הגדולות.

לסעיף 4753 המוצע

לסעיף קטן (א) מוצע לקבוע מתווה מדורג למתן הטבות
מס לחברות לפי הסימן המוצע. לפי המוצע, על הכנסה של
חברה בעלת בניין להשכרה ממכירה או מהשכרה של דירות
מגורים, אם לפחות מחצית מהדירות בבניין המהוות 40%
לפחות משטח הבניין הושכרו למגורים במהלך התקופה
המפורטת להלן, יחולו שיעורי המס כדלקמן:

אם הן הושכרו למגורים למשך 5 שנים לפחות מתוך
6 השנים הראשונות שלאחר המועד הראשון להשכרה –
11%;

אם הן הושכרו למגורים למשך 5 שנים לפחות מתוך
6 השנים שלאחר תום התקופה המצטברת שבה הושכרו
למגורים כאמור בפסקה (1) – 9%;

אם הן הושכרו למגורים לתקופה של 5 שנים נוספות

לפי סעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה),
התשכ"ג-1963 (שאליו מפנה פקודת מס הכנסה בהגדרה
"זכות במקרקעין"), זכות במקרקעין היא בעלות, או חכירה
לתקופה העולה על 25 שנים, לרבות הרשאה להשתמש
במקרקעין שניתן לראות בה מבחינת תוכנה בעלות או
חכירה לתקופה כאמור.

להגדרה "המועד הראשון להשכרה" – לפי ההגדרה
המוצעת, המועד הראשון להשכרה ייחשב כמועד שבו
מתקיים לגבי בניין תנאי מהתנאים הקבועים בפסקה (1)(ג)
להגדרה "בניין להשכרה". כך, לגבי בניין חדש – המועד
הראשון להשכרה הוא המועד שבו בנית הבניין הושלמה,
לגבי בניין ששונה הייעוד של הקרקע שעליה הוא בנוי
למגורים – המועד הראשון להשכרה יהיה מועד שינוי
הייעוד, ולגבי בניית תוספת לבניין קיים – המועד הראשון
להשכרה יהיה המועד שבו הושלמה בניית התוספת.

להגדרה "מחצית מהדירות בבניין להשכרה" – לפי
הוראות סעיף 4753 המוצע, הטבות המס יינתנו לחברה
בעלת בניין להשכרה רק בתנאי שמחצית מהדירות בבניין
להשכרה, לפחות, הושכרו למגורים לפי הוראות הסעיף
האמור, ובתקופות האמורות בו. לפי ההגדרה, הכוונה
בהשכרת מחצית מהדירות בבניין היא גם השכרה של

³ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

(א) הושכרו למגורים למשך חמש שנים לפחות מתוך שש השנים שלאחר המועד הראשון להשכרה;
(ב) לא נמכרו לפני שחלפו חמש שנים מהמועד הראשון להשכרה;

(2) לעניין הכנסה ממכירה או מהשכרה של דירות מגורים שהופקה החל בתחילת שנת המס שלאחר תום תקופת השכירות כאמור בפסקה (1)(א) (בסימן זה – תקופת השכירות הראשונה) – 9%, ובלבד שמתקיימים התנאים שבפסקה (1) ושמחצית לפחות מהדירות בבניין להשכרה –
(א) הושכרו למגורים למשך חמש שנים לפחות מתוך שש השנים שלאחר תום תקופת השכירות הראשונה;

(ב) לא נמכרו לפני שחלפו חמש שנים מתום תקופת השכירות הראשונה;

(3) לעניין הכנסה ממכירה או מהשכרה של דירות מגורים שהופקה החל בתחילת שנת המס שלאחר תום תקופת השכירות כאמור בפסקה (2)(א) (בסימן זה – תקופת השכירות השנייה) – 7.5%, ובלבד שמתקיימים התנאים שבפסקאות (1) ו-(2) ושמחצית לפחות מהדירות בבניין להשכרה –

(א) הושכרו למגורים למשך חמש שנים לפחות מתוך שש השנים שלאחר תום תקופת השכירות השנייה;

(ב) לא נמכרו לפני שחלפו חמש שנים מתום תקופת השכירות השנייה.

(ב) ברכישת זכות במקרקעין לשם בניית בניין להשכרה שנעשתה בתקופה הקובעת בידי החברה בעלת הבניין להשכרה, תשלם החברה מס רכישה בשיעור של 0.5%, ובלבד שמתקיים לגבי הבניין להשכרה האמור בסעיף קטן (א)(3).

(ג) שיעור הפחת לפי סעיף 21 לפקודה, לחברה בעלת בניין להשכרה, על דירת מגורים בבניין להשכרה שהיתה מושכרת למגורים בשנת המס, יהיה 20%; הושכרה הדירה למגורים למשך חלק משנת המס, תהיה החברה בעלת הבניין להשכרה זכאית לחלק יחסי מהפחת האמור.

ד ב ר י ה ס ב ר

מהמועד הראשון להשכרה כהגדרתו בסעיף 3753(א).
לסעיף קטן (ג)

בדרך כלל שיעור הפחת על דירות מגורים המושכרות למגורים עומד על 4% לכל היותר. מוצע לקבוע ששיעור הפחת לפי סעיף 21 לפקודה מס הכנסה על דירת מגורים בבניין להשכרה שהיתה מושכרת למגורים בשנת המס, יהיה 20%; מכיוון שמדובר בהטבה משמעותית, מוצע לקבוע שאם הושכרה הדירה למגורים למשך חלק משנת

לפחות מתוך 6 השנים שלאחר תום התקופה המצטברת שבה הושכרו למגורים כאמור בפסקה (2) – 7.5%.

לסעיף קטן (ב)

מוצע לקבוע כי חברה שבבעלותה בניין להשכרה תהיה חייבת במס רכישה מופחת בשיעור 0.5% בשל רכישת הקרקע שעליה נבנה הבניין, ובלבד שהקרקע נרכשה לאחר תחילתו של החוק המוצע ושמחצית מהדירות בבניין להשכרה לפחות הושכרו לתקופה של 15 שנה לפחות

סייג למתן ההטבות 5753. הוראות סעיף 4753 לא יחולו על הכנסה ממכירה או מהשכרה של דירות מגורים לקרוב של החברה בעלת בניין להשכרה.

ביטול הטבה למפרע 5753. ניתנה הטבה לפי הוראות סימן זה ולא התקיים תנאי מהתנאים למתן ההטבה לפי הוראות הסימן כאמור, תבטל ההטבה למפרע והחברה בעלת הבניין להשכרה תהיה חייבת בתשלום המס שהיתה חייבת בו אילו לא ההטבה, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מהמועד לתשלום המס שלגביו ניתנה ההטבה.

סמכות מנהל רשות המסים לקביעת תנאים והוראות לעניין דיווח 5753. (א) מנהל רשות המסים רשאי להתנות מתן הטבות לפי סימן זה בתנאי מהתנאים המפורטים להלן:

(1) מתן ערובות מאת החברה בעלת הבניין להשכרה או בעל מניות מהותי בה, לתשלום המס שהחברה היתה חייבת בו אילו לא ההטבה והפרשי ההצמדה והריבית כאמור בסעיף 6753;

(2) המצאת אישור מאת רואה חשבון לכך שמתקיימים התנאים הקבועים בסימן זה;

(3) המצאת כל פרט או מסמך אחר הדרוש לצורך בדיקת קיומם של התנאים לפי סימן זה.

(ב) מנהל רשות המסים רשאי לקבוע את כללי הדיווח של חברה בעלת בניין להשכרה לצורך בדיקת קיומם של התנאים לפי סימן זה וכן את מועדי הדיווח כאמור.

ד ב ר י ה ס ב ר

המס, תהיה החברה בעלת הבניין להשכרה זכאית לחלק יחסי מהפחת האמור. הטבה דומה קיימת גם היום במסלול הקיים (סעיף 553 לחוק לעידוד השקעות הון).

לסעיף 5753 המוצע

כדי למנוע שימוש לרעה בהטבות המוצעות במסלול החדש, מוצע לקבוע כי הוראות סימן ב' המוצע לא יחולו במכירת דירה או בהשכרת דירה לקרוב.

לסעיף 6753 המוצע

מכיוון שחלק מההטבות ניתנות בטרם ידוע אם החברה בעלת הבניין להשכרה תעמוד בכל התנאים הנדרשים כדי להיות זכאית להטבה, לעתים רק לאחר שההטבה תינתן יתברר שהחברה לא עמדה בתנאים אלה. מוצע לקבוע שבמקרים אלה, תבטל ההטבה למפרע והחברה בעלת הבניין להשכרה תהיה חייבת בתשלום המס שהיתה חייבת בו אילו לא ההטבה, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מהמועד שבו היתה משלמת את המס האמור לולא היתה זכאית להטבה. יובהר, כי הוראה זו

לסעיף 7753 המוצע

כדי לאפשר פיקוח אפקטיבי על התקיימות התנאים למתן ההטבות לפי ההסדר המוצע וכדי לוודא שתהיה אפשרות לגבות את המס החסר כאמור בסעיף 6753, מוצע להסמיך את מנהל רשות המסים להתנות את מתן ההטבות בתנאים. תנאים אלה יכולים לכלול דרישה למתן ערבות (כגון שעבוד על הדירות), המצאת אישור מאת רואה חשבון על התקיימות תנאי ההטבה, או קבלת כל פרט או מסמך אחר הדרוש לצורך כך (כגון חוזה המכר או כתב התחייבות).

כמו כן, מוצע לקבוע כי מנהל רשות המסים יהיה רשאי לקבוע את כללי הדיווח של חברה בעלת בניין להשכרה לעניין סימן ב' המוצע ומועדי הדיווח כאמור.