



תוכן עניינים

- א. שם החוק המוצע 2
- ב. מטרת החוק המוצע, הצורך בו, עיקרי הוראותיו והשפעתו על הדין הקיים 2
- ג. השפעת תזכיר החוק המוצע על התקציב ועל התקן המנהלי של המשרד היוזם, משרדים אחרים ורשויות אחרות. 2
- ד. להלן נוסח תזכיר החוק המוצע ודברי הסבר 3

- 1. תיקון חוק מס ערך מוסף..... 4
- 2. תחולה 4
- 3. תיקון חוק מיסוי מקרקעין 4
- דברי הסבר 5

תזכיר חוק

א. שם החוק המוצע

תזכיר חוק מס ערך מוסף (תיקון), התשפ"ד – 2024.

ב. מטרת החוק המוצע, הצורך בו, עיקרי הוראותיו והשפעתו על הדין הקיים

בשנה וחצי האחרונות חווה ענף הנדל"ן שינוי מגמה משמעותי, כאשר לאחר עליית ריבית בנק ישראל בשנתיים האחרונות, נרשמה התמתנות בביקושים שהובילה לירידת מחירים. בד בבד, למרות הגידול בעלויות המימון עבור יזמי נדל"ן, נשמר קצב התחלות הבנייה בשוק הנדל"ן, אשר מבטיח מלאי דירות מספק בטווח הארוך.

עם פתיחת מלחמת "חרבות ברזל", ובניגוד למגמה שקדמה למלחמה, נכנס ענף הבניה להאטה משמעותית. זאת לאור מספר סיבות, כאשר העיקרית שבהן הינה היעדר העובדים הכשירים לביצוע עבודות באתרי הבנייה, לאור היעדרותם של עשרות אלפי עובדים פלסטינים ממלאי כוח האדם הזמין להעסקה בענף. לצד זאת, עלויות המימון הגבוהות הקיימות בשוק וכן ההאטה בביקושים שהחמירה עם תחילת הלחימה, פוגעים בהמשך הרחבת היצע הדיור בישראל.

משכך, בניסיון לתת מענה לאתגרי השעה עימם מתמודד שוק הדיור בעת הנוכחית ובמטרה לעודד בנייה לשכירות ארוכת טווח (להלן – **שכירות מוסדית**), תוך הקלה שתבוא לידי ביטוי באפשרות לנכות מס תשומות בפרויקטים מסוג זה, כפי שיבוא לידי ביטוי בתיקון המוצע לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן – **החוק**) בשני מישורים:

במישור הראשון, מוצע לתקן את החוק, כך שיזמים בתחום שכירות ארוכת הטווח יוכלו לבחור בין מסלול המע"מ הקיים לבין מסלול חדש תוך אפשרות לנכות את מס התשומות בשלב הבנייה לצד חיוב במס במע"מ בשל ההכנסות ממכירת הדירות בפרויקט.

במישור השני, מוצע לקבוע כי מועד תשלום המע"מ יהיה המוקדם מבין מועד מכירת הדירות או תום תקופת השימוש בנכס למטרות שכירות למגורים לטווח ארוך.

להשכרה מוסדית יתרונות רבים, מאחר שהיא מהווה תחליף לרכישת דירות, מסייעת בהפחתת ביקושים לרכישת דירות ומספקת לשוכרים שירותי דיור באיכות גבוהה, תוך הקניית יציבות ובטחון בנוגע לתקופת המגורים ולגובה השכירות. כיום, על אף שיש תחרות בשוק השכירות הפרטית, שוק השכירות המוסדית איננו מפותח דיו בישראל, ועל כן השוכרים לא נהנים מהתועלות הרבות הקיימות מקיומו של שוק כאמור.

בנוסף, ולצורך אכיפת תשלום המע"מ במכירת הדירות המושכרות למי שבחר לנכות את מס התשומות בבניית הדירות כאמור לעיל, מוצעים מספר תיקונים בחוק מיסוי מקרקעין אשר מטרתם להביא לכך שבמועד מכירת הדירות ייוודע לרשות המסים כי נוכח מס תשומות בבנייתן. תיקונים אלה יחולו בכלל המקרים שבהם נוכח מס בשל תשומות ששימשו לרכישה או השבחת זכויות במקרקעין.

ג. השפעת תזכיר החוק המוצע על התקציב ועל התקן המנהלי של המשרד היוזם, משרדים

אחרים ורשויות אחרות.

בשל התיקון המוצע צפוי אובדן הכנסות בסך 160 מיליון ₪ בשנה.

ד. להלן נוסח תזכיר החוק המוצע ודברי הסבר

תזכיר חוק מטעם משרד האוצר:

תזכיר חוק מס ערך מוסף (תיקון) (הוראת שעה), התשפ"ד – 2024

תיקון חוק מס ערך 1. בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975¹, אחרי סעיף 41 יבוא:

מוסף

"תשומות ששימשו 41א (א) על אף האמור בסעיף 41, מי שבנה בניין לבניית בניין לשכירות מוסדית כמשמעותו בפרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (בסעיף זה – חוק לעידוד השקעות הון), רשאי לנכות מס על תשומות ששימשו לבניית הבניין לשכירות מוסדית, ובלבד שהגיש הודעה על כך למנהל לפני תום הבנייה, ושהתקיימו התנאים הקבועים בסעיף 53ב(ב) לחוק עידוד השקעות הון.

(ב) בחר בעל בניין לשכירות מוסדית לנכות מס על תשומות כאמור בסעיף קטן (א) –

(1) לא יחולו לגבי דירות באותו בניין הוראות סעיף 31א(א).

(2) יראו שימוש בדירה באותו בניין שאינו שימוש לצורך השכרה לטווח ארוך לפי הוראות סעיף 53ב לחוק עידוד השקעות הון, כשימוש לצורך עצמי."

2. תחולה סעיף 41א לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 כנוסחו בחוק זה יחול לגבי בניין לשכירות מוסדית שהוגשה לגביו בקשה לאישור תכנית כאמור בסעיפים 3(2) ו-17 לחוק עידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, מיום התחילה ועד ליום א' בטבת התשפ"ח (31 בדצמבר 2027). שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי להאריך את התקופה האמורה, בתקופה אחת או בתקופות נוספות, עד ליום ט"ז בטבת התשצ"ב (31 בדצמבר 2031).

3. תיקון חוק מיסוי 3. בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963² – מקרקעין

¹ ס"ח התשל"ו, עמ' 52.
² ס"ח התשכ"ג, עמ' 156; התשפ"ב, עמ' 460.

(1) בסעיף 16(א)(2) אחרי "לרוכש הנמנה עם קבוצת רכישה" יבוא "או לגבי מכירת זכות במקרקעין שנוכה בשל רכישתה או השבחתה מס תשומות כהגדרתו בחוק מס ערך מוסף".

(2) בסעיף 73 –

(א) בסעיף קטן (א), אחרי פסקה (7) יבוא:

"(8) אם נוכה בשל רכישתה או השבחתה מס תשומות כהגדרתו בחוק מס ערך מוסף"

(ב) בסעיף קטן (ג), אחרי פסקה (7) יבוא:

"(8) האם נוכה מס תשומות כהגדרתו בחוק מס ערך מוסף בשל רכישת הזכות במקרקעין או שבכוונתו לנכות מס תשומות כאמור."

ד ב ר י ה ס ב ר

בשנה וחצי האחרונות חווה ענף הנדל"ן שינוי מגמה משמעותי, כאשר לאחר עליית ריבית בנק ישראל בשנתיים האחרונות, נרשמה התמתנות בביקושים אשר הובילה לירידת מחירים. בד בבד, למרות הגידול בעלויות המימון עבור יזמי נדל"ן, נשמר קצב התחלות הבנייה בשוק הנדל"ן, אשר מבטיח מלאי דירות מספק בטווח הארוך.

עם פתיחת מלחמת "חרבות ברזל", ובניגוד למגמה שקדמה למלחמה, נכנס ענף הבנייה להאטה משמעותית. זאת לאור מספר סיבות, כאשר העיקרית שבהן הינה היעדר העובדים הכשירים לביצוע עבודות באתרי הבנייה, לאור היעדרותם של עשרות אלפי עובדים פלסטינים ממלאי כוח האדם הזמין להעסקה בענף. לצד זאת, עלויות המימון הגבוהות הקיימות בשוק וכן ההאטה בביקושים שהחמירה עם תחילת הלחימה, פוגעים בהמשך הרחבת היצע הדיור בישראל.

משכך, בניסיון לתת מענה לאתגרי השעה עימם מתמודד שוק הדיור בעת הנוכחית ובמטרה לעודד בנייה לשכירות ארוכת טווח (להלן – **שכירות מוסדית**), תוך הקלה שתבוא לידי ביטוי באפשרות לנכות מס תשומות בפרויקטים מסוג זה, כפי שיבוא לידי ביטוי בתיקון המוצע לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן – **החוק או חוק מס ערך מוסף**) בשני מישורים:

במישור הראשון, מוצע לתקן את החוק, כך שיזמים בתחום שכירות ארוכת הטווח יוכלו לבחור בין מסלול המע"מ הקיים לבין מסלול חדש תוך אפשרות לנכות את מס התשומות בשלב הבנייה לצד חיוב במס

במע"מ בשל ההכנסות ממכירת הדירות בפרויקט.

במישור השני, מוצע לקבוע כי מועד תשלום המע"מ יהיה המוקדם מבין מועד מכירת הדירות או תום תקופת השימוש בנכס למטרות שכירות למגורים לטווח ארוך.

להשכרה מוסדית יתרונות רבים, מאחר שהיא מהווה תחליף לרכישת דירות, מסייעת בהפחתת ביקושים לרכישת דירות ומספקת לשוכרים שירותי דיור באיכות גבוהה, תוך הקניית יציבות ובטחון בנוגע לתקופת המגורים ולגובה השכירות. כיום, על אף שיש תחרות בשוק השכירות הפרטית, שוק השכירות המוסדית איננו מפותח דיו בישראל, ועל כן השוכרים לא נהנים מהתועלות הרבות הקיימות מקיומו של שוק כאמור.

לסעיף 1

כאמור בחלק הכללי של דברי ההסבר, לצורך עידוד הבנייה לשכירות ארוכת טווח בישראל ומתן אפשרות לניכוי מס תשומות בפרויקטים מסוג זה, מוצע לתקן את חוק מס ערך מוסף כך שבעל בנין לשכירות מוסדית על פי פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, יהא זכאי לנכות את מס התשומות ששימש לבניית הבניין על אף שההשכרה למגורים פטורה ממס ערך מוסף לפי סעיף 31 לחוק מס ערך מוסף. מנגד, בונה הבניין לשכירות מוסדית יתחייב במס עסקאות בעת שימכור את הדירות לשכירות מוסדית שבבניין, או בתום תקופת השכרת הדירות על ידו לפי פרק שביעי 1 לחוק האמור, לפי המוקדם. יובהר, כי מס על תשומות שהוצאו בתקופת ההחזקה לצורך השכרת הדירות במישרין לא יהיה ניתן בניכוי.

לסעיף 2

מכיוון שמדובר במתווה ייחודי, מוצע לקבוע את המתווה כהוראת שעה עד סוף שנת 2027 בכדי לבחון את ההשלכות של התיקון. מוצע לאפשר לשר האוצר, באישור ועדת הכספים, להאריך את התקופה האמורה, בתקופה אחת או בתקופות נוספות, עד ליום 31 בדצמבר 2031 (סיום הוראת השעה ביחס לבניין לשכירות מוסדית).

לסעיף 3

לצורך אכיפת תשלום המע"מ במכירת הדירות המושכרות למי שבחר לנכות את מס התשומות בבניית הדירות כאמור בסעיף 1, יש צורך בביצוע תיקונים בחוק מיסוי מקרקעין אשר במועד מכירת הדירות יביאו לידיעת רשות המסים כי נוכח מס תשומות בבנייתן. זאת בכדי שיהיה ניתן לוודא ששולם המע"מ בעת מכירת הדירות כאמור. מכיוון שהצורך באכיפת תשלום המע"מ בעת רכישת דירות מגורים קיים גם בהקשרים אחרים, מוצע שהתיקונים בחוק מיסוי מקרקעין יחולו בכלל המקרים שבהם נוכח מס בשל תשומות ששימשו לרכישה או השבחת זכויות במקרקעין.

לפסקה (1)

סעיף 16 לחוק מיסוי מקרקעין קובע תנאים לתקפן של עסקאות. בכדי שיהיה ניתן לוודא ששולם מס עסקאות בשל מכירת דירות שנוכה מס תשומות בבנייתן, מוצע להתנות הרישום בפנקס המקרקעין

בהמצאת אישור מנהל מע"מ אשר מעיד שהמס המגיע לפי החוק בשל אותה מכירה שולם או שניתנה ערובה לתשלומו במועדו.

לפסקה (2)

סעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין מסדיר את ההצהרות שעל המוכר והרוכש זכות במקרקעין להצהיר למנהל מיסוי מקרקעין. באשר להצהרות שמוכר זכות במקרקעין חייב להצהיר, מוצע להוסיף הצהרה בדבר ניכוי מס תשומות בשל רכישתה או השבחתה של הזכות. במקביל, באשר להצהרות שרוכש זכות במקרקעין חייב להצהיר, מוצע להוסיף הצהרה בדבר ניכוי מס תשומות בשל רכישת הזכות במקרקעין או בדבר כוונתו לנכות מס תשומות כאמור.