

חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 222), התשע"ו-2016*

תיקון סעיף 2א64

1. בפקודת מס הכנסה¹ (להלן – הפקודה), בסעיף 2א64(א) –

(1) בהגדרה "הכנסות חריגות", של קרן להשקעות במקרקעין –

(א) בפסקה (2) –

(1) במקום פסקת משנה (א) יבוא:

"(א) הכנסות ממקרקעין מניבים, הכנסות ממקרקעין לצורכי דיור להשכרה והכנסות ממכירת זכויות בנייה במקרקעין שהיו מקרקעין מניבים ביום רכישתם; לעניין פסקת משנה זו, "הכנסות ממקרקעין לצורכי דיור להשכרה" – למעט הכנסות ממכירת מקרקעין כאמור בפסקה (4) להגדרה "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" אם נמכרו בתוך פחות מ־20 שנים מיום רכישתם בידי הקרן";

(2) בסיפה, במקום "לעניין פסקה זו" יבוא "לעניין פסקאות (2) ו־(3)";

(ב) אחרי פסקה (2) יבוא:

"(3) הכנסה ממכירת מקרקעין כאמור בפסקה (4) להגדרה "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה", אם נמכרו בתוך פחות מ־20 שנים מיום רכישתם בידי הקרן";

(2) לפני ההגדרה "מס" יבוא:

"החברה הממשלתית לדיור להשכרה" – החברה הממשלתית לדיור להשכרה שהוקמה מכוח החלטת הממשלה מס' 770 מיום ה' בחשוון התשע"ד (9 באוקטובר 2013);

"מועד הרישום למסחר בבורסה" – מועד הרישום למסחר בבורסה בישראל לראשונה כאמור בסעיף 3א64(א)(2);

(3) בהגדרה "מקרקעין", בסופה יבוא "שלא חל לגביה האמור בסעיף 7א64ג";

(4) במקום ההגדרה "מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה" יבוא:

"מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה" – מקרקעין שמתקיים בהם אחד מאלה:

(1) הם אינם מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, ומיום רכישתם בידי קרן להשקעות במקרקעין עד יום מכירתם, לרבות במכירה פטורה ממס, חלפו פחות מארבע שנים;

(2) הם מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, שנמכרו בידי קרן להשקעות במקרקעין לפני שחלפו ארבע שנים מיום שהפכו למקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה, למעט מקרקעין כאמור בפסקה (4) להגדרה "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה";

"מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" – מקרקעין, בתקופה שממועד רכישתם עד להפיכתם למקרקעין מניבים או עד תום חמש שנים מיום רכישתם, ובאזור הנגב או הגליל כהגדרתם בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב-1991, ובחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993, בהתאמה – עד תום שבע שנים, לפי המוקדם, ובלבד שנרכשו במהלך התקופה הקובעת בידי קרן להשקעות במקרקעין ומתקיים לגביהם אחד או יותר מאלה:

* התקבל בכנסת ביום י"ט באדר ב' התשע"ו (29 במרס 2016) [בישיבה שהחלה ביום י"ח באדר ב' התשע"ו (28 במרס 2016)]; הצעת החוק ודברי הסבר פורסמו בהצעות חוק הממשלה – 1000, מיום ג' שבט התשע"ו (13 בינואר 2016), עמ' 360.

¹ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 6, עמ' 120; ס"ח התשע"ו, עמ' 687.

(1) המקרקעין נרכשו במסגרת מכרז שפורסם על ידי המדינה או החברה הממשלתית לדיור להשכרה כשהיא פועלת בשם המדינה, שלפי תנאיו מחצית לפחות מיחידות הדיור שייבנו במקרקעין יישמשו להשכרה למגורים בלבד, לתקופה שנקבעה בתנאי המכרז שלא תפחת מ-15 שנים, ואולם יראו רק את יחידות הדיור שלפי תנאי המכרז יישמשו להשכרה למגורים בלבד כאמור ואת החלק היחסי של הרכוש המשותף הצמוד להן, כמקרקעין לצורכי דיור להשכרה;

(2) חלה על המקרקעין תכנית להשכרה למגורים אשר אושרה לפני תום התקופה הקובעת;

(3) המקרקעין שווקו על ידי החברה הממשלתית לדיור להשכרה, למטרה של השכרה למגורים בלבד לתקופה של 15 שנים לפחות, ומטרה זו הובטחה באמצעות ההסכם שנחתם עם החברה האמורה לרכישת המקרקעין;

(4) נרכשו על ידי קרן להשקעות במקרקעין 20 יחידות דיור למגורים לפחות, במתחם מקרקעין רצוף, או שנבנו 20 יחידות דיור כאמור לפחות עד תום חמש שנים מיום רכישת המקרקעין, והכול אם אישרה החברה הממשלתית לדיור להשכרה כי יחידות הדיור יישמשו למטרה של השכרה למגורים בלבד לתקופה של 20 שנים לפחות ואם נתנה החברה האמורה בתום כל שנת מס אישור כי כל יחידות הדיור שימשו להשכרה למגורים בשנת המס שחלפה;

(5) בהגדרה "מקרקעין מניבים", במקום "לעניין הגדרה זו" יבוא "לעניין פרק זה";

(6) אחרי ההגדרה "מקרקעין מניבים" יבוא:

"מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה" – מקרקעין מניבים שנרכשו על ידי קרן להשקעות במקרקעין במהלך התקופה הקובעת, המושכרים על ידי הקרן למגורים בלבד, ושמתקיים לגביהם האמור באחת או יותר מפסקאות (1) עד (4) להגדרה "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה";

(7) אחרי ההגדרה "קרן להשקעות במקרקעין" יבוא:

"תכנית להשכרה למגורים" – תכנית המייעדת מקרקעין להשכרה למגורים בלבד לתקופה של 15 שנים לפחות; לעניין זה, יראו תכנית המייעדת מקרקעין להשכרה למגורים וכן לשימושים נלווים למגורים, כתכנית המייעדת מקרקעין להשכרה למגורים בלבד;

"התקופה הקובעת" – תקופה של שבע שנים מיום תחילתו של חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 222), התשע"ו-2016.

תיקון סעיף 3א64

2. בסעיף 3א64 לפקודה –

(1) בסעיף קטן (א) –

(א) בפסקה (2), במקום "12" יבוא "24" ובמקום "והן נסחרות בה" יבוא "ואולם אם בתום המועד האמור ובתום 36 חודשים מיום התאגדותה, שווי נכסיה שהם מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה לא פחת מ-30% משווי כלל נכסיה – מניויתיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 36 חודשים ממועד התאגדותה";

² ס"ח התשע"ו, עמ' 687.

(ב) במקום פסקה (3) יבוא:

"(3) ממועד התאגדותה ועד מועד הרישום למסחר בבורסה, לא היו לה נכסים, פעילות, הכנסות, הוצאות, הפסדים או התחייבויות (בפסקה זו – פעילות), למעט פעילות שמתקיימים בה התנאים הנקובים בפסקה (5);";

(ג) אחרי פסקה (3) יבוא:

"(א3) ממועד הרישום למסחר בבורסה ואילך מנייתה נסחרת בבורסה בישראל";

(ד) בפסקה (5) –

(1) ברישה, אחרי "בכל שנת מס" יבוא "החל ממועד התאגדותה ועד מועד הרישום למסחר";

(2) בפסקת משנה (א), במקום "מקרקעין מניבים" יבוא "מקרקעין מניבים, מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" ובמקום "מילוות מדינה" יבוא "מילוות מדינה, נכסים שיש לכלול בסעיף "לקוחות" בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים";

(3) פסקת משנה (ב) – תימחק;

(4) בפסקת משנה (ג), בכל מקום, אחרי "מקרקעין מניבים" יבוא "ומקרקעין לצורכי דיור להשכרה";

(5) פסקת משנה (ד) – תימחק;

(ה) אחרי פסקה (5) יבוא:

"(א5) 30 ביוני וב־31 בדצמבר בכל שנת מס, החל ממועד הרישום למסחר, התקיימו התנאים האמורים בפסקה (5), וכן התקיימו כל אלה:

(א) שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצורכי דיור להשכרה ונכסי הנפקה ותמורה, לא פחת מ־75% משוויים של כלל נכסיה ומסכום של 200 מיליון שקלים חדשים;

(ב) סכום ההלוואות שנטלה, לרבות בדרך של הנפקת איגרות חוב או שטרי הון, לא עלה על סכום השווה ל־60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים שאינם מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה, בתוספת 80% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, ובתוספת 20% משווי נכסיה האחרים";

(ו) בפסקה (6) –

(1) במקום הרישה עד המילים "מחמישה בעלי מניות" יבוא:

"מתום שלוש שנים ממועד הרישום למסחר בבורסה ואילך, לא החזיקו חמישה בעלי מניות או פחות, במישרין או בעקיפין, ב־70% או יותר מאמצעי השליטה בה, ומתום חמש שנים ממועד הרישום למסחר ואילך (להלן – המועד השני) – ב־50% או יותר מאמצעי השליטה בה; ואולם מתום המועד השני ואילך לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק ביותר מ־30% מאמצעי השליטה, ומתום שלוש שנים לאחר המועד השני ואילך – לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק ביותר מ־20% מאמצעי השליטה בה";

(2) אחרי פסקת משנה (ב) יבוא:

(ג) "החוקה" – כהגדרתה בחוק ניירות ערך";

(ז) בפסקה (7), לפני "ההכנסה" יבוא "ממועד הרישום למסחר בבורסה";

(ח) בפסקה (8), אחרי "סעיף 131" יבוא "לגבי כל אחת משנות המס החל ממועד התאגדותה";

(2) בסעיף קטן (ב) –

(א) ברישה, אחרי "סעיף קטן (א)(5)" יבוא "ר(א5)";

(ב) אחרי פסקה (2) תבוא הסיפה:

"והכול בניכוי הוצאות שהוציאה הקרן להשבחת חלק המקרקעין הלא מנוצל, וזאת עד שהופקה או נצמחה לקרן הכנסה לפי סעיף 2(1) או (6) מאותו החלק; לעניין זה, "חלק המקרקעין הלא מנוצל" – חלק של המקרקעין המניבים שאינו בנוי וניתן לבנייה לפי התכנית החלה על המקרקעין";

(3) בסעיף קטן (ג), אחרי "סעיף קטן (א)(5)" יבוא "ר(א5)";

(4) אחרי סעיף קטן (ג) יבוא:

"(ג) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע תנאים ומגבלות לעניין השיעור המזערי של מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה שמחזיקה קרן להשקעות במקרקעין, כדי שיחולו עליה הטבות המס בפרק זה החלות רק לגבי מקרקעין כאמור.

(2ג) (1) לא התקיים האמור בסעיף קטן (א)(6) סיפה, לא יקנו מניותיו של בעל מניות המחזיק ביותר מ-30% מאמצעי השליטה בקרן להשקעות במקרקעין מתום המועד השני או מ-20% מאמצעי השליטה בה מתום שלוש שנים לאחר המועד השני זכויות כלשהן, והן יהיו מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות, כל עוד הן מוחזקות בידי, עד להתקיימות האמור בסעיף קטן (א)(6) סיפה.

(2) לא התקיים האמור בסעיף קטן (א)(6) רישה גם לאחר שהמניות הפכו לרדומות כאמור בפסקה (1), לא יקנו מניותיו של בעל מניות מהותי בקרן להשקעות במקרקעין זכויות כלשהן, והן יהיו מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות, כל עוד הן מוחזקות בידי, עד להתקיימות האמור בסעיף קטן (א)(6) רישה.

(3) היו בקרן כמה בעלי מניות מהותיים כאמור בפסקה (2), יחול האמור באותה פסקה באופן יחסי לחלקם במניות הקרן.

(4) על אף האמור בפסקה (3), שיעור החזקותיו של בעל מניות מהותי לא יפחת מ-9.99% ממניות הקרן שאינן רדומות כתוצאה מכך שחלק ממניותיו הפכו לרדומות על פי סעיף זה";

(5) בסעיף קטן (ד) –

(א) בפסקה (2), בכל מקום, במקום "ר(א)(5)" יבוא "ר(א)(א5)";

(ב) בפסקה (4), במקום "ה-30" יבוא "ה-90" ובסופה יבוא "ובלבד שהחלטה שלא להיות קרן להשקעות במקרקעין טעונה אישור של האסיפה הכללית של הקרן, שיתקיים בו אחד מאלה:

(1) במניין קולות הרוב באסיפה הכללית ייכללו שלושה רבעים מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי השליטה בחברה או בעלי עניין אישי באישור ההחלטה, המשתתפים בהצבעה; במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים; על מי שיש לו עניין אישי יחולו הוראות סעיף 276 לחוק החברות;

(2) סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בפסקה (1) לא עלה על שיעור של 2% מכלל זכויות ההצבעה בחברה;

לעניין סעיף קטן זה –

“שליטה” – כהגדרתה בסעיף 268 לחוק החברות;

“עניין אישי” – כהגדרתו בחוק החברות.”

3. תיקון סעיף 4א64 בסעיף 4א64 לפקודה –

(1) בסעיף קטן (ג), אחרי פסקה (2) יבוא:

“(3) הכנסה חייבת ממקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה שאינם מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה, וכן שבח ריאלי ממכירת מקרקעין כאמור, יהויבו במס בשיעור של 20%”;

(2) בסעיף קטן (ד), אחרי פסקה (2) יבוא:

“(3) סכומים שהועברו לבעלי המניות מעבר לסכום ההכנסה החייבת של הקרן ולסכום הוצאות הפחת כאמור בסעיף 9א64(ב), יהויבו במס כהכנסה מרווח הון או משבח, לפי העניין”;

(3) בסעיף קטן (ו) –

(א) ברישה, אחרי “חריגות” יבוא “או הכנסות ממכירה כאמור בפסקה (2) להגדרה “מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה”;

(ב) במקום פסקה (1) יבוא:

“(1) קופת גמל לגיל פרישה או מוסד ציבורי – ובלבד שלעניין הכנסתו של המוסד הציבורי ממכירת מקרקעין יינתן פטור של מחצית המס; בפסקה זו, “קופת גמל לגיל פרישה” ו”מוסד ציבורי” – כהגדרתם בסעיף 9(2);”

(4) אחרי סעיף קטן (ח) יבוא:

“(ט) על קרן להשקעות במקרקעין לא יחולו הוראות פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון”;

4. תיקון סעיף 5א64 בסעיף 5א64 לפקודה –

(1) בסעיף קטן (א) –

(א) ברישה, במקום “קרן להשקעות במקרקעין מס לפי” יבוא “קרן להשקעות במקרקעין מס, או באישור המנהל – ינכה תאגיד בנקאי או חבר בורסה מס, לפי”;

(ב) בפסקה (1), אחרי “לתקופה קצרה” יבוא “ומקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה שאינם מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה”;

(ג) אחרי פסקה (1) יבוא:

"(א1) מהכנסה חייבת ממקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה שאינם מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה, לרבות שבח ריאלי ממכירת מקרקעין כאמור – בשיעור של 20%";

(2) בסעיף קטן (ב), אחרי "הכנסות חריגות" יבוא "או הכנסות ממכירה כאמור בפסקה (2) להגדרה "מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה";

(3) בסעיף קטן (ג)(2), במקום "בסעיף 64א(ה)" יבוא "בסעיף 64א(ה)".

5. במקום סעיף 7א64 יבוא:

החלפת סעיף 7א64
והוספת סעיפים
7א64 עד 7א64ג

"מס רווחי הון על העברת מקרקעין ומס רכישה מופחת לקרן ביסוד

7א64. (א) בסעיף זה –
"העברת מקרקעין" – העברת מקרקעין מוטבים לחברה שהפכה לאחר מכן לקרן להשקעות במקרקעין, בתמורה להקצאת מניות באותה חברה, בין שניתנה תמורה נוספת שלא במניות ובין אם לאו, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(1) היחס בין שווי השוק של המניות המוקצות לשווי השוק של כלל הזכויות בחברה מיד לאחר ההקצאה, הוא כיחס שבין שווי השוק של המקרקעין שהוקצו בשלהם מניות לשווי השוק של החברה מיד לאחר ההעברה;

(2) ההעברה נעשתה לפני מועד הרישום למסחר בבורסה;

(3) כל הזכויות במקרקעין המוטבים הועברו לחברה במסגרת העברת המקרקעין;

(4) ניתן אישור מראש של המנהל להעברה;

"המקרקעין שהוקצו בשלהם מניות" – החלק של המקרקעין שהועברו לחברה במסגרת העברת מקרקעין, שהועבר תמורת הקצאת מניות בלבד;

"מייסד" – מי שביצע העברת מקרקעין לחברה, ובלבד שבתוך 180 ימים מיום היווסדות החברה או לאחר ההעברה, לפי המוקדם, ועד לרישום המניות למסחר בבורסה הוא בעל מניות מהותי בחברה, ואם העברת המקרקעין היא של מקרקעין לצורכי דיור להשכרה – לאחר ההעברה ועד לרישום המניות למסחר בבורסה הוא בעל מניות מהותי בחברה;

"מניות מוקצות" – מניות של חברה שהוקצו למייסד תמורת מקרקעין מוטבים שהוא העביר לה;

"מקרקעין מוטבים" – מקרקעין מניבים או מקרקעין לצורכי דיור להשכרה.

(ב) לכל מונח אחר בסעיף זה ובסעיפים 64א7א עד 64א7ג תהיה המשמעות הנודעת לו בחלק ה' או בחוק מיסוי מקרקעין, לפי העניין, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

(ג) העברת המקרקעין שהוקצו בשלהם מניות לא תחויב במס שבח כמכירה במועד ההעברה, ויחולו לעניין מכירת המניות המוקצות הוראות חלק ה', והוראות סעיף זה, ולעניין זה יראו כאילו:

(1) המחיר המקורי של המניות המוקצות הוא יתרת שווי הרכישה של המקרקעין בידי המייסד לפי חוק מיסוי מקרקעין, באופן יחסי למקרקעין שהוקצו בשלהם המניות;

(2) יום הרכישה של המניות המוקצות הוא יום הרכישה של הזכות במקרקעין בידי המייסד לפי חוק מיסוי מקרקעין;

(3) יתרת המחיר המקורי המתואם של המניות המוקצות יחושב בהתאם ליתרת שווי רכישה מתואמת כהגדרתה בסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין, כפי שהיה אילו היה המייסד ממשיך ומחזיק במקרקעין.

(ד) הועברו מקרקעין שהוקצו בשלהם מניות, והתקיים אחד מהמפורטים להלן, יראו את הוראות סעיף קטן (ג) כאילו לא חלו, החל ממועד ההעברה, על מי שהיה מייסד, והוא יחויב במס שהיה פטור ממנו, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית ממועד ההעברה עד מועד התשלום:

(1) מניות החברה לא נרשמו למסחר בבורסה במועד הקבוע בסעיף 3א64(א)(2);

(2) מי שהיה המייסד חדל להיות בעל מניות מהותי בחברה על פי האמור בהגדרה "מייסד".

(ה) בהעברת מקרקעין יחולו לגבי החברה הוראות אלה:

(1) החברה תשלם מס רכישה בשיעור של 0.5% משווי המקרקעין שהועברו לה, ובלבד שאם ניתנה בעד המקרקעין תמורה נוספת שלא במניות העולה על 50% מכלל התמורה בשל אותם מקרקעין, תשלם החברה מס רכישה בשיעור של 0.5% משווי המקרקעין שהוקצו בשלהם מניות, ומס רכישה לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין משווי המקרקעין שניתנה תמורתם תמורה נוספת שלא במניות;

(2) על אף האמור בפסקה (1), לא נרשמו מניות החברה למסחר בבורסה בהתאם להוראות סעיף 3א64(א)(2), תהיה החברה חייבת בתשלום הפרש מס הרכישה בהתאם לשיעורי מס הרכישה שחלו על המקרקעין ביום רכישתם לפי חוק מיסוי מקרקעין, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כהגדרתם בחוק מיסוי מקרקעין מיום הרכישה עד יום התשלום;

(3) יתרת שווי הרכישה בידי החברה של המקרקעין שהוקצו בשלהם מניות, תהיה יתרת שווי הרכישה שלהם בידי המייסד לפי חוק מיסוי מקרקעין, באופן יחסי למקרקעין שהוקצו בשלהם המניות, ויום הרכישה של המקרקעין האמורים יהיה יום הרכישה של הזכות במקרקעין כפי שהיה בידי המייסד לפי חוק מיסוי מקרקעין אילו לא הועבר הנכס.

7א64.א (א) קרן להשקעות במקרקעין שרכשה מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה, תשלם מס רכישה בשיעור של 0.5% משווי המקרקעין האמורים, ובלבד שאם התקיים אחד מהמפורטים להלן, תהיה חייבת הקרן בתשלום הפרש מס הרכישה בהתאם לשיעורי מס הרכישה שחלו על המקרקעין ביום רכישתם לפי חוק מיסוי מקרקעין, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כהגדרתם בחוק מיסוי מקרקעין מיום הרכישה עד יום התשלום:

מס רכישה מופחת על מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או על מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה

(1) מניותיה לא נרשמו למסחר בבורסה בהתאם להוראות סעיף 3א64(א)(2);

(2) המקרקעין לא הפכו למקרקעין מניבים בתוך חמש שנים מיום רכישתם בידי הקרן, ובאזור הנגב או הגליל כהגדרתם בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב-1991, ובחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993, בהתאמה – בתוך שבע שנים;

(3) המקרקעין הפכו למקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה.

(ב) רכשה קרן להשקעות במקרקעין קרקע שרק חלק מיחידות הדיור המתוכננות להיבנות עליה הן לצורכי דיור להשכרה, יקבע המנהל את שווי הרכישה.

7א64.ב.א (א) בסעיף זה –

העברת נכסים תמורת מניות

"העברת מקרקעין" – העברת מקרקעין מוטבים לקרן להשקעות במקרקעין, בתמורה להקצאת מניות באותה קרן, בין שניתנה תמורה נוספת שלא במניות ובין אם לאו, ובלבד שהעברת המקרקעין נעשתה בתקופה הקובעת והתקיימו כל אלה:

(1) היחס בין שווי השוק של המניות המוקצות לשווי השוק של כלל הזכויות בקרן מיד לאחר ההקצאה הוא כיחס שבין שווי השוק של המקרקעין שהוקצו בשלהם מניות לשווי השוק של החברה מיד לאחר ההעברה;

(2) כל הזכויות במקרקעין המוטבים הועברו לקרן במסגרת העברת המקרקעין;

(3) ההעברה נעשתה לאחר מועד הרישום למסחר בבורסה, כאמור בסעיף 3א64(א)(2);

(4) המניות המוקצות יופקדו בידי נאמן לצורך הבטחת תשלום המס וקיום הוראות סעיף זה; "המקרקעין שהוקצו בשלהם מניות" – החלק של המקרקעין שהועברו לקרן במסגרת העברת מקרקעין, שהועבר תמורת הקצאת מניות בלבד; "יום המכירה" – המוקדם מבין אלה:

(1) המועד שבו נמכרו המניות המוקצות;

(2) מועד תום תקופת הדחייה;

"מועד תום תקופת הדחייה" – 60 חודשים מהעברת המקרקעין;

"מעביר" – מי שביצע העברת מקרקעין לקרן להשקעות במקרקעין, ובלבד שאינו בעל מניות מהותי בקרן מיד לאחר ההעברה;

"מניות מוקצות" – מניות של קרן להשקעות במקרקעין שהוקצו למעביר תמורת מקרקעין מוטבים שהוא העביר לה;

"מקרקעין מוטבים" – מקרקעין מניבים או מקרקעין לצורכי דיור להשכרה;

"נאמן" – מי שהמנהל אישרו כנאמן לצורך סעיף זה;

"שווי במועד תום תקופת הדחייה" – הסכום המתקבל מחיבור סכום שווי המניה בבורסה בסיכום המסחר בכל יום מ-30 ימי המסחר הקודמים למועד תום תקופת הדחייה, מחולק ב-30.

(ב) העברת חלק המקרקעין שהוקצה בשלהם מניות לא תחויב במס שבח כמכירה במועד ההעברה, ויחולו לעניין מכירת המניות המוקצות הוראות חלק ה', ויראו את המניות המוקצות כנמכרות ביום המכירה, והתמורה תחושב כלהלן:

(1) נמכרו המניות המוקצות, כולן או חלקן, לפני מועד תום תקופת הדחייה, תהיה התמורה – תמורת המכירה;

(2) לא נמכרו המניות המוקצות, כולן או חלקן, עד מועד תום תקופת הדחייה, תהיה התמורה – שווי המניות במועד תום תקופת הדחייה;

(3) לעניין פסקאות (1) ו-(2), יראו כאילו –

(א) המחיר המקורי של המניות המוקצות הוא יתרת שווי הרכישה של המקרקעין בידי המעביר לפי חוק מיסוי מקרקעין, באופן יחסי למקרקעין שהוקצו בשלהם המניות;

(ב) יום הרכישה של המניות המוקצות הוא יום הרכישה של הזכות במקרקעין בידי המעביר לפי חוק מיסוי מקרקעין;

(ג) יתרת המחיר המקורי המתואם של המניות המוקצות יחושב בהתאם ליתרת שווי רכישה מתואמת כהגדרתה בסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין, כפי שהיה אילו היה המעביר ממשיך ומחזיק במקרקעין.

(ג) במכירת המניות בידי יחיד יחול לעניין שיעורי המס סעיף 48 לחוק מיסוי מקרקעין, לפי העניין.

(ד) בהעברת מקרקעין שווי הרכישה בידי הקרן של המקרקעין שהוקצו בשלהם מניות, יהיה שווים מיד לאחר העברתם לקרן, ויום הרכישה של המקרקעין האמורים יהיה יום הרכישה של הזכות במקרקעין בידי הקרן לפי חוק מיסוי מקרקעין.

(ה) מכר המעביר את המניות המוקצות אחרי מועד תום תקופת הדחייה, יראו את –

(1) המניות המוקצות כאילו נרכשו מחדש במועד תום תקופת הדחייה;

(2) התמורה לפי סעיף קטן (ב)(2) כמחיר המקורי של המניות המוקצות.

(1) (1) הנאמן יודיע לפקיד השומה בכתב על מועד תום תקופת הדחייה.

(2) בעת המכירה ינכה הנאמן מס בהתאם להוראות סעיף קטן (ב) ו-(ג) מהתמורה ויעבירו לפקיד השומה בתוך שבעה ימים.

לעניין פרק זה – 7.4.2016.א) (א)

החוקה באיגוד
מקרקעין

“איגוד מקרקעין” – כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין, לרבות איגוד שבבעלותו מקרקעין שאילו היו בישראל היה איגוד מקרקעין כהגדרתו בחוק האמור או איגוד מקרקעין שהזכויות בו היו רשומות למסחר בבורסה במועד כלשהו טרם הרכישה, אך במועד הרכישה לא היו רשומות עוד כאמור, ובלבד שמתקיימים בו כל אלה:

- (1) מספר בעלי המניות בו אינו עולה על עשרה;
- (2) אם הוא תושב ישראל – הוא אינו תאגיד שקוף אלא אם כן היה תאגיד שקוף מיום היווסדו ואין בין בעלי המניות בו תאגיד שקוף; בסעיף זה, “תאגיד שקוף” – חבר בני אדם שהכנסתו מיוחסת לבעלי הזכויות בו;
- (3) הוא מחזיק בזכויות במקרקעין במישרין בלבד;

- (4) לא חלות ולא חלו עליו הוראות חוק לעידוד השקעות הון;
- (5) הוראות חלק ה'2' וסעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין לא יחולו על איגוד מקרקעין לפי סעיף זה;
- “מועד הרכישה” – המועד הראשון שבו חל האמור בסעיף קטן (ב)(1).
- (ב) על החזקה של קרן להשקעות במקרקעין באיגוד מקרקעין יחולו הוראות סעיף קטן (ג), בהתקיים כל אלה:
- (1) לפחות 50% מאמצעי השליטה באיגוד המקרקעין נרכשו על ידי הקרן שלא בדרך של הקצאה ולא חלו ברכישה הוראות חלק ה'2' וסעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין, והם מוחזקים על ידה;
- (2) היה איגוד המקרקעין תושב חוץ, תחזיק הקרן בזכויות בו רק אם קיבלה את אישור המנהל מראש, בתנאים ובתיאומים שקבע, ובלבד שאיגוד המקרקעין הוא תאגיד שקוף לצורכי מס במדינה או במדינות שבהן הוא תושב.
- (ג) החזיקה קרן להשקעות במקרקעין בזכות באיגוד מקרקעין כאמור בסעיף קטן (ב), יחולו הוראות אלה על הקרן:
- (1) לעניין ההוראות לפי פרק זה, יראו את ההכנסה החייבת וההפסדים של איגוד המקרקעין, ממועד הרכישה כהכנסתה החייבת והפסדיה של הקרן, וכל נכסיו והתחייבויותיו של האיגוד ייחשבו לנכסיה ולהתחייבויותיה של הקרן, כפי חלקה בהחזקה באיגוד המקרקעין;
- (2) רכשה הקרן זכות באיגוד מקרקעין במהלך שנת המס, יחול האמור בפסקה (1) לגבי ההכנסה החייבת וההפסדים של איגוד המקרקעין באופן יחסי לחלק השנה מיום הרכישה ועד תום שנת המס, ביחס לכל שנת המס;
- (3) הפסד שנוצר באיגוד המקרקעין טרם רכישתו על ידי הקרן ניתן לקיזוז כנגד הכנסה מאותו איגוד בלבד;
- (4) על הפסד שנוצר באיגוד לאחר רכישתו, שמקורו מחוץ לישראל, יחולו הוראות סעיף 29, בשינויים המחויבים;
- (5) היו באיגוד המקרקעין בעת רכישתו על ידי הקרן רווחים שטרם חולקו, שנצברו באיגוד מיום היווסדו עד למועד הרכישה, יראו אותם כדיבידנד במועד העברתם לבעלי המניות בקרן, ויחולו עליהם שיעורי המס הקבועים בסעיף 125ב או 126, לפי העניין; בסעיף זה, “רווחים שטרם חולקו” – רווחים שנצברו

באיגוד וטרם חולקו, מיום היווסדו של האיגוד ועד למועד הרכישה, שהתחייבו במס לרבות מס שבח בתקופה האמורה בניכוי המס עליהם ודיבידנד שחולק מהם ובניכוי הפסד שנוצר באיגוד שמניותיו נמכרות, אשר לא קוזו ובצירוף הרווחים שהיו חייבים במס כאמור אילולא פוטרו ממנו;

(6) סכום ששילמה קרן להשקעות במקרקעין לרכישת זכות באיגוד המקרקעין לא ייחשב יתרת מחיר מקורי או יתרת שווי רכישה, לפי העניין, לצורך חישוב פחת, רווח הון או שבח, ויראו את יתרת המחיר המקורי או את יתרת שווי הרכישה, לפי העניין, ואת יום הרכישה של נכסי האיגוד כיתרת המחיר המקורי או יתרת שווי הרכישה, לפי העניין, ויום הרכישה, כפי שהם בידי איגוד המקרקעין;

(7) על מסי חוץ ששילם איגוד מקרקעין יחולו הוראות סעיף 4א64(1);

(8) במכירת מניה של איגוד מקרקעין, לעניין חישוב רווח ההון, ייווסף לתמורה של הקרן סכום בגובה ההפסדים שיוחסו לה בשנות ההטבה; לעניין זה –

“הפסדים” – סכום השווה להכנסה החייבת שיוחסה לבעלי המניות בקרן בניכוי הפסדים שיוחסו לקרן בשנות ההטבה, ובלבד שהוא סכום שלילי; “שנות ההטבה” – השנים שבהן חלו על איגוד המקרקעין הוראות סעיף קטן זה;

(9) חדלה קרן להשקעות במקרקעין להחזיק בזכות באיגוד מקרקעין, לא יחולו הוראות סעיף קטן (ג), ויחולו על איגוד המקרקעין הוראות פקודה זו או הוראות חוק מיסוי מקרקעין, לפי העניין.

(ד) החזיקה קרן להשקעות במקרקעין בזכות באיגוד מקרקעין כאמור בסעיף קטן (ב), יחולו הוראות סעיף קטן (ג) ו-(4) על בעלי מניות אחרים באיגוד, וכן הוראות סעיף קטן (ה).

(ה) הכנסתו החייבת והפסדיו של איגוד המקרקעין ייחשבו, ממועד הרכישה, כהכנסתם החייבת והפסדיהם של בעלי מניותיו, בהתאם לחלקם בזכויות לרווחי האיגוד, ויחולו הוראות אלה:

(1) רווחי איגוד מקרקעין שחויבו בשיעורי המס של יחיד לפי סעיף זה וחולקו, בין בתקופה שבה חלו על האיגוד הוראות סעיף קטן זה ובין לאחר שחדלו לחול עליו, יראו אותם כאילו לא חולקו;

(2) לעניין מקדמות של בעל מניות, כאמור בסעיף 175, יצורף חלקו היחסי בהכנסת איגוד המקרקעין למחזור המהווה בסיס למקדמות;

(3) רווחים שטרם חולקו המיוחסים לבעלי המניות האחרים לפי חלקם בהחזקה באיגוד, שאילו היו מחולקים כדיבידנד היו חייבים במס לפי סעיף 125ב לפקודה, שנצברו באיגוד עד מועד הרכישה (בסעיף קטן זה – יום המעבר), יראו אותם כאילו חולקו כדיבידנד לבעלי המניות;

(4) המועד לתשלום המס בהתאם להוראות פסקה (3) יהיה עד לתום ארבע שנים ממועד הרכישה (בסעיף קטן זה – תקופת הדחייה), ולא יחולו עליו הפרשי הצמדה וריבית לתקופה זו; לא שולם המס עד תום תקופת הדחייה, יחולו עליו הפרשי הצמדה וריבית כמשמעותם בסעיף 159א(א) לתקופה שתחילתה לאחר תום תקופת הדחייה עד למועד התשלום בפועל;

(5) מכר איגוד המקרקעין נכסים, לרבות זכות במקרקעין כהגדרתה בחוק מיסוי מקרקעין, שהיו בבעלותו ביום המעבר, יחויב בעל מניות שהוא יחיד או חבר בני אדם תושב חוץ, או מי שחל לגביו פטור ממס לפי סעיף 9(2) במס, בשיעור כמפורט להלן:

(א) על רווח ההון הריאלי או השבח הריאלי, לפי העניין, כשהוא מוכפל ביחס שבין התקופה שמיום הרכישה של הנכס עד מועד הרכישה לבין התקופה שמיום הרכישה של הנכס עד יום מכירתו (בפסקה זו – רווח הון ריאלי עד יום המעבר או שבח ריאלי עד יום המעבר, בהתאמה) – מס בשיעור הגבוה ביותר הקבוע בסעיף 121, ולגבי מי שחל לגביו סעיף 9(2) – מס לפי סעיף 126א);

(ב) על ההפרש שבין רווח ההון הריאלי לבין רווח ההון הריאלי עד מועד הרכישה, או ההפרש שבין השבח הריאלי לבין השבח הריאלי עד יום המעבר – מס בשיעור הקבוע בסעיף 91(ב)(1) או 92(2), או מס בשיעור הקבוע בסעיף 48א(ב)(1) או 101א(א) לחוק מיסוי מקרקעין, או מס לפי סעיף 126א), לפי העניין;

(6) במכירת מניה של איגוד מקרקעין או של תאגיד שהיה איגוד מקרקעין יחולו הוראות אלה:

(א) לעניין סעיף 88, יופחת מהתמורה לגבי המוכר ומהמחיר המקורי לגבי הרוכש סכום השווה לחלק הרווחים שחויבו בשיעורי המס של יחיד לפי סעיף זה, והצטברו באיגוד ולא חולקו

עד למועד מכירת המניה, שיחסו לכלל הרווחים שחויבו והצטברו כאמור הוא כיחס חלקה של המניה הנמכרת בזכויות לרווחי איגוד המקרקעין שחויבו בשיעורי המס של יחיד לפי סעיף זה לכלל הזכויות לרווחיו שחויבו בשיעורי המס כאמור; לעניין זה, "רוכש" – לרבות מי שרכש מניות מאיגוד המקרקעין;

(ב) הוראות סעיף 94ב לפקודה זו וסעיף 71א לחוק מיסוי מקרקעין לא יחולו לגבי רווחים שחויבו בשיעורי המס של יחיד לפי סעיף זה;

(ג) לעניין חישוב רווח ההון, ייווסף לתמורה סכום בגובה ההפסדים שיוחסו לה בשנות ההטבה; לעניין זה –

"הפסדים" – סכום השווה להכנסה החייבת שיוחסה למוכר המניה בניכוי הפסדים שיוחסו לו בשנות ההטבה, ובלבד שהוא סכום שלילי;

"שנות ההטבה" – השנים שבהן חלו על איגוד המקרקעין הוראות סעיף קטן (ג);

(7) הפסדים שהיו לבעלי מניות לפני יום הרכישה על ידי הקרן אינם ניתנים לקיזוז כנגד הכנסתו החייבת של בעל המניות שמקורה באיגוד המקרקעין.

(ו) על אף הוראות פקודה זו, יחולו לעניין שומה, השגה וזרעור לעניין סעיף זה, הוראות אלה:

(1) נקבעה לאיגוד המקרקעין שומה, רשאי פקיד השומה לקבוע את שומתו של בעל מניות או לתקנה בהתאם, בתוך שנתיים מתום שנת המס שבה נקבעה שומת האיגוד או במועד שבו רשאי הוא לשום את הכנסתו של בעל המניות, לפי המאוחר;

(2) איגוד מקרקעין רשאי להשיג או לערער על השומה שנקבעה לו בהתאם להוראות סעיפים 150 או 153, לפי העניין; בעל המניות רשאי להשיג או לערער על ייחוס הכנסתו החייבת או הפסדיו של האיגוד ועל השפעת השומה שנקבעה לאיגוד על הכנסתו, אך לא על השומה שנקבעה לאיגוד.

6. בסעיף 97(2ב) לפקודה, אחרי "בקרן להשקעות במקרקעין" יבוא "או בחברה שחדלה תיקון סעיף 97 להיות קרן להשקעות במקרקעין".

7. תיקון חוק מס הכנסה (פטור ממס לקופת גמל על הכנסה מדמי שכירות בשל השכרת דירות מגורים לטווח ארוך)

בחוק מס הכנסה (פטור ממס לקופת גמל על הכנסה מדמי שכירות בשל השכרת דירות מגורים לטווח ארוך), התשע"ב-2012³, בסעיף 1(א), בהגדרה "בניין להשכרה", בפסקה (2) –

(1) במקום פסקת משנה (א) יבוא:

"(א) היא נרכשה במסגרת מכרו שפורסם על ידי המדינה או החברה הממשלתית לדיור להשכרה כשהיא פועלת בשם המדינה, בתקופה שמיום ו' בטבת התשע"ב (1 בינואר 2012) עד תום התקופה הקובעת כהגדרתה בסעיף 2א64 לפקודת מס הכנסה, שלפי תנאיו מחצית לפחות מיחידות הדיור שייבנו במקרקעין ישמשו להשכרה למגורים בלבד, לתקופה שנקבעה בתנאי המכרו שלא תפחת מ־15 שנים, ואולם יראו רק את יחידות הדיור שלפי תנאי המכרו ישמשו להשכרה למגורים בלבד כאמור ואת החלק היחסי של הרכוש המשותף הצמוד להן כדירות מגורים בבניין להשכרה; לעניין פסקה זו, "החברה הממשלתית לדיור להשכרה" – החברה הממשלתית לדיור להשכרה שהוקמה מכוח החלטת הממשלה מס' 770 מיום ה' בחשוון התשע"ד (9 באוקטובר 2013);";

(2) אחרי פסקת משנה (ב) יבוא:

(ג) היא שווקה על ידי החברה הממשלתית לדיור להשכרה, למטרה של השכרה למגורים לתקופה של 20 שנים לפחות, ומטרה זו הובטחה באמצעות ההסכם שנחתם עם החברה האמורה לרכישת הקרקע";

(3) ההגדרה "מכרו" – תימחק.

8. תיקון חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) – מס' 86

בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963⁴, בסעיף 1, בהגדרה "איגוד מקרקעין", אחרי "כהגדרתה בפקודה" יבוא "ולמעט קרן להשקעות במקרקעין כהגדרתה בסעיף 2א64 לפקודה, בתקופה שעד למועד הרישום למסחר בבורסה כהגדרתו בסעיף 64א(2) לפקודה, ובלבד שמנייתיה נרשמו למסחר בבורסה כאמור באותו סעיף".

בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975⁵, אחרי סעיף 31 יבוא:

"פטור ממס לעסקה 31. עסקאות של מכירת דירת מגורים לקרן להשקעות במקרקעין, בידי אדם שאינו חייב במס, ומכירת דירת המגורים על ידי הקרן האמורה – יהיו פטורות ממס; לעניין זה – "דירת מגורים" – ובלבד שהיא מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה;

"מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה" ו"קרן להשקעות במקרקעין" – כהגדרתם בסעיף 2א64 לפקודת מס הכנסה".

10. תחילתו של חוק זה 60 ימים מיום פרסומו. תחילה

משה כחלון
שר האוצר

בנימין נתניהו
ראש הממשלה

יולי יואל אדלשטיין
יושב ראש הכנסת

ראובן ריבלין
נשיא המדינה

³ ס"ח התשע"ב, עמ' 519.

⁴ ס"ח התשכ"ג, עמ' 156; התשע"ו, עמ' 694.

⁵ ס"ח התשל"ו, עמ' 52; התשע"ו, עמ' 278.