



09 אפריל 2026
כ"ב ניסן תשפ"ו

נייר עמדה מקצועי מספר 05/2026 - רשות המיסים

בתחום: חוק עידוד השקעות הון ופרק שני 1: קרן להשקעות במקרקעין בפקודת מס הכנסה
בנושא: תחולת הטבות מס מכוח חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן: "החוק") עקב
מכירת "בניין להשכרה" ורכישתו על ידי קרן להשקעות במקרקעין

1. פרק שביעי 1 לחוק עוסק במתן הטבות במס לגבי בניינים להשכרה למגורים. המטרה של חקיקת פרק שביעי 1 לחוק הייתה להגדיל את היצע הדירות המיועדות להשכרה. קבלת הטבות המס הניתנות במסגרת פרק זה כרוכה בפנייה לרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה (להלן: "ההטבות", "הרשות להשקעות", בהתאמה).
2. סעיף 53ב(ג)(3) לחוק מסדיר את מתן ההטבות לחברה המוכרת 50 דירות (להלן: "50 הדירות") לרוכש אחד, לפני שחלפה התקופה הנדרשת להשכרה בהתאם לחוק, ובתנאי שהמנהלה, כהגדרתה בסעיף 1א לחוק, אישרה את המכירה לפני תום הבנייה¹. סעיף 53ב(ג)(4) לחוק קובע כי בעת מכירת הבניין להשכרה מהבונה לרוכש, הרוכש זכאי למס רכישה בשיעור של 0.5% ובתנאי שבונה הבניין ויתר על ההטבות להן הוא זכאי בעת מכירת 50 הדירות לרוכש.
3. סעיף 7א64א(א) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א – 1961 (להלן: "הפקודה") קובע כי קרן להשקעות במקרקעין כמשמעותה בסעיף 3א64 לפקודה (להלן: "הקרן"), זכאית לתשלום מס רכישה בשיעור של 0.5% משווי המקרקעין לצרכי דיור להשכרה, ולא זכאית להטבות מכוח חוק עידוד השקעות הון לפי סעיף 4א64(ט) לפקודה.
4. במקרים מסוימים, בונה הבניין מוכר את 50 הדירות לרוכשת אחת שהיא הקרן, כך שהקרן תשכיר את 50 הדירות בהתאם לתנאים בפרק שביעי 1 לחוק. עולה השאלה האם מס רכישה בשיעור של 0.5% מכוח סעיף 7א64א(א) לפקודה, מונע מבונה הבניין לקבל את ההטבה על השבח מכוח פרק שביעי 1 לחוק.
5. עמדת רשות המיסים הינה כי מתן ההטבה של מס הרכישה בשיעור של 0.5% לקרן הרוכשת מכוח סעיף 7א64א(א) לפקודה, לא תשלול מבונה הבניין את קבלת ההטבות מכוח סעיף 53ב(ג) לחוק במכירת הדירות, וזאת בתנאי שבונה הבניין יקבל את אישור המנהלה למכירת 50 הדירות לקרן לפני תום הבנייה. יובהר, כי הפנייה למנהלה לקבלת אישור תהא לפני מכירת הדירות. לא נעשתה פנייה כאמור, לא יינתן אישור למכירת הדירות ולקבלת ההטבות מכוח פרק שביעי 1 לחוק.

בברכה,

רשות המיסים בישראל

¹ תום בנייה - כהגדרת המונח בסעיף 53א(א) לחוק.