

**הצעת חוק מס הכנסה (פטור ממס לקופת גמל על הכנסה מדמי שכירות בשל השכרת דירות מגורים לטווח ארוך), התשע"ב-2012**

פרשנות 1. (א) בחוק זה -

"בניין להשכרה" - בניין שמתקיימים לגביו כל אלה:

- (1) בנייתו החלה לאחר יום התחילה;
- (2) הוא מבנה של קבע שיש בו, בכל דונם, שש דירות מגורים לפחות, ואם הוא בנגב או בגליל - שתי דירות מגורים לפחות, ולעניין חלק של דונם - חלק יחסי ממספר הדירות האמור, לפי העניין;

**ד ב ר י ה ס ב ר**

בסופו של דבר לעמיתים אשר השקיעו בה, וקופת הגמל היא, למעשה, מעין צינור להעברת ההכנסות לעמיתים. לפיכך, ומאחר שלגופים אחרים קיימות הטבות מס אחרות, היוצרות תמריצים להשקיע בהשכרת דירות, ואשר תוצאתן דומה לתוצאת החוק המוצע (ר' לדוגמה הוראות חלק ה'2 לפקודה, הוראות פרק שביעיו לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, והוראות החוק לעידוד בניית דירות להשכרה, התשס"ז-2007), מוצע ליתן את הפטור המוצע רק לקופות גמל.

**סעיף 1 להגדרות "בניין להשכרה" ו"מכרז" - מוצע לקבוע כי בניין להשכרה, המזכה את קופת הגמל בפטור ממס לגבי השכרת דירות מגורים, יהיה בניין שהוא מבנה של קבע שיש בו, בכל דונם, שש דירות מגורים לפחות, ואם הוא בנגב או בגליל - שתי דירות מגורים לפחות, או חלק יחסי ממספר הדירות כאמור, כשהמדובר בחלקי דונם. זאת, כדי לתמרץ את הבנייה בפריפריה וכן לכוון את גודל הדירות שייבנה כך שיתאים למטרה של השכרת דירות מגורים.**

עוד מוצע לדרוש כי הבניין יהיה בנוי על קרקע אשר נרכשה במסגרת מכרז של רשות מקרקעי ישראל, שהתכנית החלה עליה מייעדת אותה למגורים או להשכרה למגורים, בלבד, או שהוא נבנה על קרקע שלא נרכשה במסגרת מכרז ושהתכנית החלה עליה מייעדת אותה להשכרה למגורים בלבד לתקופה של 20 שנים לפחות. יובהר, כי אם הקרקע נרכשה במסגרת מכרז מחייבת הצעת החוק כי בתנאי המכרז ייקבע כי הוא נועד להשכרת דירות מגורים לטווח של 20 שנים לפחות. הדרישה, שלפיה בקרקע שלא נרכשה במסגרת מכרז חלה תכנית שמייעדת אותה להשכרה למגורים לתקופה של 20 שנים לפחות, יוצרת תוצאה דומה.

לעניין זה מוצע לקבוע כי יראו גם תכנית המייעדת קרקע למגורים או להשכרה למגורים וכן לשימושים נלווים למגורים, כתכנית המייעדת קרקע למגורים או להשכרה למגורים בלבד, וזאת כדי למנוע מצב שבו שימוש נלווה למטרה העיקרית של מגורים או השכרה למגורים, יוציא את התכנית כולה מתחולת הסעיף.

**כללי** ביום י"א בתשרי התשע"ב (9 באוקטובר 2011) החליטה הממשלה, בהחלטה מס' 3756, לאמץ את עיקרי המלצות הוועדה לשינוי כלכלי-חברתי, שמינה ראש הממשלה בראשותו של פרופסור מנואל טרכטנברג, ושחבריה היו נציגים של משרדי הממשלה, נציגי האקדמיה ונציגי ציבור (להלן - הוועדה או ועדת טרכטנברג), ולבצע בהקדם את הפעולות הנדרשות ליישומן.

המלצות הוועדה הנוגעות לתחומים שונים חולקו לארבעה פרקים עיקריים - דיור, יוקר המחיה והתחרותיות, שירותים חברתיים ומסים. בפרק הדיור, המליצה הוועדה, בין השאר, לפעול לפיתוחו של שוק השכרה של דירות מגורים לטווח ארוך. הוועדה המליצה לעודד את הגופים המוסדיים להשקיע בשוק זה, הואיל ומדובר באפיק השקעה אטרקטיבי בעבורם, בשל היותו סולידי ולטווח ארוך. לשם כך, ומאחר שהגופים המוסדיים אינם משקיעים בתחום זה בישראל, המליצה הוועדה לממשלה לפעול להסרת חסמים בתחום הקרקע, התכנון והמיסוי.

ביום כ"ד באדר התשע"ב (18 במרס 2012), החליטה הממשלה לאמץ את מסקנות פרק הדיור בדוח הוועדה.

ברוח המלצות הוועדה, החליטה מועצת מקרקעי ישראל, בהחלטה מספר 1248 מיום 30 בינואר 2012 (ו' בשבט התשע"ב), שעניינה הקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה, לשווק מכרזי קרקע להשכרה בלא מחיר מינימום. עלותה התקציבית של ההחלטה הוערך בכ-600 מיליון שקלים חדשים בשנה מהפסד הכנסות בקרקע.

כדי להשלים את סל התמריצים לעידוד פרויקטים של השכרה לטווח ארוך, מוצע לתמרץ קופות גמל להשקיע בפרויקטים כאמור על ידי קביעה מפורשת של פטור ממס, בתנאים הקבועים בחוק המוצע, על הכנסה מהשכרת דירות מגורים בידי קופת הגמל. יובהר, כי לקופות הגמל, כהגדרתן בסעיף 2(9) לפקודת מס הכנסה (להלן - הפקודה), ניתן כבר היום, בהתאם לדין הקיים, פטור ממס על הכנסות שאינן מעסק, לפי הסעיף האמור. התפיסה העומדת מאחורי הפטור ממס היא כי הכנסתה של קופת הגמל שייכת

(3) הוא נבנה כולו על קרקע שמתקיים בה אחד מאלה:

(א) היא נרכשה במסגרת מכרז שפורסם בתקופה שמיום ו' בטבת התשע"ב (1 בינואר 2012) עד יום י"ט בטבת התשע"ו (31 בדצמבר 2015), והתכנית החלה על הקרקע מייעדת אותה למגורים או להשכרה למגורים, בלבד;

(ב) הוא נבנה על קרקע שלא נרכשה במסגרת מכרז, והתכנית החלה על הקרקע מייעדת אותה להשכרה למגורים בלבד לתקופה של 20 שנים לפחות ואושרה עד יום י"ט בטבת התשע"ו (31 בדצמבר 2015);

לעניין פסקה זו, יראו גם תכנית המייעדת קרקע למגורים או להשכרה למגורים וכן לשימושים נלווים למגורים, כתכנית המייעדת קרקע למגורים או להשכרה למגורים, בלבד;

(4) כל הדירות בו משמשות להשכרה למגורים; לעניין פסקה זו, יראו גם דירה שלא נעשה בה כל שימוש כאילו היא משמשת להשכרה למגורים;

"בעלים" – בעלים, חוכר לדורות או מי שזכאי להירשם בפנקסי המקרקעין כבעלים או כחוכר לדורות, והכל במשמעות הנודעת למונחים אלה בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969<sup>1</sup>;

"הגליל" – כהגדרתו בחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993<sup>2</sup>;

"דירת מגורים" – דירה שבנייתה נסתיימה והיא מיועדת למגורים לפי טיבה ולפי תכנית החלה עליה; לעניין זה יראו את המועד שבו התקבל אישור להספקת חשמל, מים או חיבור של טלפון לבניין לפי סעיף 265 לחוק התכנון והבנייה, כסיום בנייה;

"דמי שכירות" – דמי שכירות כהגדרתם בחוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), התש"ן-1990<sup>3</sup>, למעט דמי ניהול; לעניין זה, "דמי ניהול" – תשלומים בעד מתן שירותים נלווים להשכרה, בין אם הם מחושבים כסכום קבוע ובין אם הם מחושבים כסכום משתנה;

"השכרה" – השכרה של דירת מגורים לפי חוזה שכירות, למעט השכרה כמפורט להלן;

## ד ב ר י ה ס ב ר

קופת הגמל כצינור בלבד. מטרת החוק המוצע להחיל הסדר דומה על ההכנסות מדמי השכירות. מכאן, מוצע להגביל את הפטור ממס בשל הכנסות מדמי שכירות בלבד ולא בשל הכנסות הנובעות מעיסוק של קופת הגמל כמספקת שירותים נלווים להשכרה (לעניין זה ר' גם את התנאי הקבוע בסעיף 2) להצעת החוק).

**להגדרה "השכרה"** – מוצע למעט לעניין החוק המוצע השכרה שהיא אחת מאלה:

– השכרה המהווה מכירת זכות במקרקעין לפי חוק מיסוי מקרקעין, התשכ"ג-1963 – כדי שלא לתת את הפטור מדמי שכירות לשכירות שהיא למעשה מכירה;

– השכרה לקרוב – כדי למנוע ניצול לרעה של הפטור ממס;

– השכרה למשרד לקליטת העלייה והשכרה למשרד הבינוי והשיכון, לצורך אכלוסם של עולים וזכאים,

מאחר שמדובר באמצעי שנועד לפתור את מצוקת הדיור הקיימת היום, מוצע לקבוע כי הצעת החוק תחול על השכרת דירות בבניינים שנבנו על קרקעות אשר המכרזים לגביהן יפורסמו עד יום י"ט בטבת התשע"ו (31 בדצמבר 2015), ואם אין מדובר בקרקעות שהוצאו במכרז על ידי מינהל מקרקעי ישראל – שהתכנית החלה עליהן היא תכנית להשכרה למגורים אשר תאושר עד יום י"ט בטבת התשע"ו (31 בדצמבר 2015). כדי שהחוק יחול גם על מכרזים בודדים שפורסמו טרם תחילתו, בעקבות החלטת מינהל מקרקעי ישראל לעודד את שוק השכרת דירות המגורים, כאמור בחלק הכללי לדברי ההסבר, מוצע להחילו גם על מכרזים כאמור שפורסמו לפני תחילתו של החוק המוצע – מיום ו' בטבת התשע"ב (1 בינואר 2012).

**להגדרה "דמי שכירות"** – כאמור לעיל בחלק הכללי לדברי ההסבר, זכאית קופת גמל, בהתאם לפקודה, לפטור על הכנסות שאינן מעסק, ולעניין הכנסות אלה רואה החוק את

<sup>1</sup> ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.

<sup>2</sup> ס"ח התשנ"ג, עמ' 138.

<sup>3</sup> ס"ח התש"ן, עמ' 148.

- (1) השכרה המהווה מכירת זכות במקרקעין לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963;<sup>4</sup>
- (2) השכרה לקרוב כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה;
- (3) השכרה למשרד לקליטת העלייה או למי מטעמו, לצורך אכלוסם של עולים;
- (4) השכרה למשרד הבינוי והשיכון או למי מטעמו, לצורך אכלוסם של זכאים על פי נוהלי משרד הבינוי והשיכון;
- "חוק התכנון והבנייה" – חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965;<sup>5</sup>
- "יום התחילה" – יום תחילתו של חוק זה;
- "מכרז" – הליך שבו משווקות קרקעות על ידי רשות מקרקעי ישראל כמשמעותה בחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960,<sup>6</sup> למטרת בניית דירות מגורים שימשו להשכרה לתקופה של 20 שנים לפחות;
- "הנגב" – כהגדרתו בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב-1991;<sup>7</sup>
- "הפקודה" – פקודת מס הכנסה;<sup>8</sup>
- "קופת גמל" – כהגדרתה בסעיף 9(2) לפקודה;
- "תכנית" – כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה.

(ב) לכל מונח אחר בחוק זה תהא המשמעות הנודעת לו בפקודה, אלא אם כן נקבע במפורש אחרת.

2. על אף האמור בכל דין, קופת גמל שהיתה לה בשנת המס הכנסה של דמי שכירות מהשכרת דירות מגורים בבניין להשכרה (בסעיף זה – הכנסה מזכה), תהיה פטורה ממש על הכנסה זו, אם בחרה בכך לפי סעיף 3, ובלבד שמתקיימים כל אלה:

## ד ב ר י ה ס ב ר

ליהנות מפטור ממס אף אם בבעלותה מספר דירות נמוך מהאמור. לאחר חלוף תקופת השנה, לא תהיה קופת הגמל זכאית לפטור ממס על הכנסותיה מהשכרת דירות מגורים אם בבעלותה פחות ממספר דירות המגורים מזכה. לענין זה מוצע להגדיר את המונח "בעלים" בסעיף 1 להצעת החוק ככולל גם חוכר לדורות, וכן זכאות להירשם בפנקסי המקרקעין כבעלים או כחוכר לדורות.

עוד מוצע לקבוע כי לגבי קרקע שלא נרכשה במכרז, יותנה הפטור בכך שלא הוגשה תכנית המשנה את ייעוד הקרקע מייעוד להשכרה למגורים לייעוד אחר, וזאת במשך 15 שנים לפחות מהמועד שבו התקבל אישור להספקת חשמל, מים או חיבור לטלפון ("טופס 4"). הוראה זו באה להבטיח כי ייעוד הקרקע להשכרה לטווח ארוך, יישמר. יובהר, כי אין צורך בהוראה כאמור כאשר הקרקע נרכשה במסגרת מכרז, שכן תנאי המכרז עצמם יחייבו השכרה ל-20 שנים לפחות.

בהתאמה – הואיל ובהשכרה מסוג זה גלומות הטבות אחרות.

**סעיף 2** מוצע לקבוע כי על אף האמור בכל דין, קופת גמל בעלת דירות מגורים בבניין להשכרה, שהיתה לה בשנת המס הכנסה של דמי שכירות מהשכרת דירות מגורים בבניין להשכרה, תהיה פטורה ממש על הכנסה זו, אם בחרה בכך לפי הוראות החוק המוצע, ובלבד שמתקיימים התנאים כמפורט להלן:

– בבעלותה מאה דירות מגורים לפחות, בין אם בבניין אחד ובין אם בכמה בניינים, ואם הן ממוקמות בנגב או בגליל – בבעלותה חמישים דירות מגורים לפחות. הוראה זו באה להבטיח, כתנאי למתן הפטור ממס, שקופת הגמל תתרום באופן ניכר לפיתוח שוק השכירות לטווח ארוך. עם זאת, כדי להתחשב במקרים שבהם חל עיכוב לא מתוכנן בבנייה, מוצע לקבוע כי במשך השנה הראשונה שבה יש לקופת הגמל הכנסה משכירות כאמור, תהיה זכאית הקופה

<sup>4</sup> ס"ח התשכ"ג, עמ' 405.

<sup>5</sup> ס"ח התשכ"ה 467 עמ' 307.

<sup>6</sup> ס"ח התש"ך, עמ' 57.

<sup>7</sup> ס"ח התשנ"ב, עמ' 26.

<sup>8</sup> דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 6, עמ' 120.

(1) קופת הגמל היא הבעלים של מאה דירות מגורים, לפחות, בבניין להשכרה או בכמה בניינים להשכרה, ואם הבניינים להשכרה הם בנגב או בגליל – חמישים דירות לפחות (בפסקה זו – מספר הדירות המזכה), ואולם במהלך שנה מהמועד שבו היתה לראשונה לקופת הגמל הכנסה מזכה, יראו את קופת הגמל כאילו מתקיים בה התנאי האמור בפסקה זו, גם אם היתה בעלים של מספר דירות הנמוך ממספר הדירות המזכה;

(2) קופת הגמל אינה מספקת שירותים הנלווים להשכרה;

(3) לעניין בניין להשכרה שנבנה על קרקע שלא נרכשה במסגרת מכרז, כאמור בפסקה (3)(ב) להגדרה "בניין להשכרה" – לא הוגשה תכנית המשנה את ייעוד הקרקע מייעוד להשכרה למגורים לייעוד אחר, במשך 15 שנים לפחות מהמועד שבו התקבל אישור להספקת חשמל, מים או חיבור של טלפון לבניין לפי סעיף 265 לחוק התכנון והבנייה.

3. (א) קופת גמל רשאית לבחור, בהתאם להוראות לפי סעיף קטן (ב), בפטור ממס לפי חוק זה.

בחירה בפטור  
ושלילת הקלה או  
הטבה נוספת

(ב) המנהל רשאי לקבוע את אופן מתן ההודעה על בחירה בפטור ממס לפי חוק זה ואת המועד למתן הודעה כאמור, לרבות מסמכים ואישורים שיש לצרפם להודעה כאמור.

(ג) בחירה קופת גמל בפטור ממס לפי חוק זה, בהתאם להוראות לפי סעיף זה, לא תוכל לחזור בה מבחירתה, ולא יחולו על הכנסה או הוצאה הנובעת מהבניין להשכרה, הוראות חלק ה'2 לפקודה, הוראות פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, והוראות חוק לעידוד בניית דירות להשכרה, התשס"ז-2007.

ביצוע

4. שר האוצר ממונה על ביצוע חוק זה.

## ד ב ר י ה ס ב ר

אחרים. כך למשל אם פחת מספר הדירות שבבעלותה ממאה דירות או מחמישים דירות, לפי העניין, בחלוף שנה מהמועד שבו היתה לה לראשונה ההכנסה מהשכרת דירות מגורים, לא תהיה זכאית להטבות מס מכוח הוראות חלק ה'2 לפקודה, הוראות פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, והוראות החוק לעידוד בניית דירות להשכרה, התשס"ז-2007.

סעיף 3 מוצע לקבוע, כי קופת גמל תהיה רשאית לבחור בהטבות מס לפי החוק המוצע, בדרך ובמועדים שיקבע מנהל רשות המסים. המנהל יהיה רשאי לקבוע, נוסף על אופן מתן ההודעה על הבחירה והמועדים למתן ההודעה כאמור, גם מסמכים ואישורים שיש לצרפם להודעה האמורה. קופת גמל שבחירה במסלול הטבות לפי החוק המוצע לא תהיה זכאית לפטור ממס לפי חוקי עידוד

<sup>9</sup> ס"ח התשס"ז, עמ' 282.