



**מדינת ישראל
משרד הכלכלה והתעשייה
הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה**

**נוהל לעניין אישור תכניות
להקמה, הרחבה או רכישה של נכס שהוא בניין להשכרה למגורים
בהתאם לפרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון
לשכירות מוסדית**

1. כללי

ביום 18.11.2021 פורסם ברשומות תיקון מס' 75 לפרק שביעי 1 (הטבות במס לגבי בניינים להשכרה) לחוק עידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן: "החוק"), אשר חוקק במסגרת חוק התוכנית הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022, ומטרתו החלפת מסלול ההטבות הקיים ל"בניין להשכרה"¹ (להלן: "המסלול הקודם") במסלול הטבות חדש ל"בניין לשכירות מוסדית" (להלן: "המסלול החדש"). המסלול החדש נועד לעודד השכרה למגורים לטווח ארוך בגובה דמי שכירות נוחים ויציבים.

2. מטרה

הגדרת התהליכים ברשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה (להלן: "הרשות להשקעות") לטיפול בבקשות לאישור תכנית לבניין לשכירות מוסדית, ובמעקב אחריהן עד למתן אישור ביצוע סופי.

3. הגדרות

אזור פריפריאלי – כהגדרתו בסעיף 53א(א1) לחוק. **להלן למען הנוחיות:** "יישוב מיעוטים כהגדרתו בפסקה (4) בחלק א' לתוספת השנייה לחוק, או יישוב המשוך לאשכול פריפריאליות 1 עד 4 וכן לאשכול חברתי-כלכלי 1 עד 4, לפי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בעניין אפיון ודירוג הרשויות המקומיות".

אזור שאינו פריפריאלי – אזורים אחרים במדינת ישראל שאינם עונים להגדרת אזור פריפריאלי.

בניין להשכרה – כהגדרתו בסעיף 53א(א3) לחוק, ולרבות בניין חדש להשכרה כהגדרתו בסעיף 53א(א3), אשר הוגשה לגביו בקשה עד ליום 31.12.2023 (במסגרת המסלול הקודם).

¹ ניתן להגיש בקשות למסלול הקיים עד ליום 31.12.2023.

בניין לשכירות מוסדית – כהגדרתו בסעיף 53א(א)(1א3) לחוק. למען הנוחיות, להלן התנאים המצטברים:

1. בניין אשר הוגשה לגביו, **לפני תום בניה**, בקשה לקבלת כתב אישור כ"בניין לשכירות מוסדית".

2. הבקשה הוגשה **החל מיום 18.11.2021 ועד ליום 31.12.2031**. יודגש כי בהתאם להוראות החוק לעידוד השקעות הון, המסלול הקודם יבוטל ביום 31.12.2023 וההוראה בעניין המסלול החדש תקפה עד ליום 31.12.2031.

3. לבקשה צורף **היתר בנייה**.

4. בבניין 10 דירות לפחות, אם הוא נמצא באזור שאינו אזור פריפריאלי, או 6 דירות לפחות, אם הוא נמצא באזור פריפריאלי.²

5. המנהלה שוכנעה כי בהתאם לתכנית שהוגשה הדירות יושכרו לטווח ארוך (תקופה של 15 שנים לפחות בממוצע מתוך 18 השנים שלאחר תום הבנייה).

בעל בניין להשכרה – בעל כתב אישור במסגרת המסלול הקודם.

בעל שליטה – כהגדרתו בסעיף 32(9) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן: **"הפקודה"**)

דירה – כמשמעותה בסעיף 1 לחוק מס הכנסה (תיקוני חקיקה והוראות שונות), תשנ"ב-1992. להלן למען הנוחיות: "חדר או מערכת חדרים שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, למעט חדר או מערכת חדרים כאמור במלון או בבית אבות; לענין זה, "בית אבות" - מקום מגורים קבוע לחמישה יחידים לפחות שגילם מעל 65 שנים, המהווה גם מקום איכסון כמשמעותו בחוק הפיקוח על מעונות, התשכ"ה-1965".

השכרה לטווח ארוך – כהגדרתה בסעיף 53א(ג3) לחוק. הסכם השכירות בהשכרה לטווח ארוך יהא בכתב, ויכלול לפחות את האמור בפסקאות (1) עד (4) להגדרה "השכרה לטווח ארוך" שבתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: **"חוק התכנון והבנייה"**) הקובע כדלקמן:

1) יחידת הדיור תשמש להשכרה לאותו אדם יחיד ובני משפחתו לתקופה שלא תפחת מחמש שנים, ובלבד שתינתן לאותו אדם זכות ברירה לשכור את יחידת הדיור למגורים לתקופות שכירות נוספות שיחד עם תקופת השכירות הראשונה כאמור, לא יפחתו מעשר שנים במצטבר, והכול, אלא אם כן נותרה תקופה קצרה יותר עד תום תקופת ההעמדה לשכירות;

2) דמי השכירות, כולם או חלקם, אינם ניתנים להיוון, והם משולמים בתשלומים עיתיים לתקופות קצובות שכל אחת מהן אינה עולה על שישה חודשים, בתנאים שייקבעו בהסכם.

3) דמי השכירות ומנגנון לעדכון דמי השכירות, לכל תקופת השכירות, לרבות תקופת השכירות הנוספת כאמור בסעיף 1, יהיו בהתאם לאמור בסעיף 5.5 להלן.

4) השוכר יהיה רשאי לסיים את תקופת השכירות בתום כל שנה ממועד תחילת השכירות, ובלבד שמסר הודעה על כך לבעלים של יחידת הדיור, באופן שנקבע בהסכם, 90 ימים לפני תום שנת השכירות האמורה לפחות, או פרק זמן קצר יותר אם נקבע בהסכם;

² תשומת הלב להגדרת "דירות לשכירות מוסדית" ומינימום הדירות הדרוש למי שבנה את הבניין ולמי שהוא בבחינת "משכיר ממשיך".

יחיד ובני משפחתו – לעניין "בני משפחתו" ראה הגדרת "בן משפחה" בתוספת הששית לחוק התכנון והבניה) - בן זוג, לרבות ידוע בציבור כבן זוג, ילד, הורה, הורי הורה או אח, וכן בן זוג של כל אחד מאלה ומי שסמוך על שולחנו של אותו אדם;

זכויות – כהגדרתם בסעיף 53א(ב)(2)(א), זכות בעלות או שכירות, ובאיגוד מקרקעין – זכות בהונו או בכוח ההצבעה בו. לגבי זכות שכירות, הכוונה ל"חוכר לדורות" כאמור בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**"), קרי, שכירות לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים.

המועד הראשון להשכרה – כהגדרתו בסעיף 53א(ד3) לחוק. להלן למען הנוחיות:

"(1) לגבי מי שבנה את הבניין – מועד תום הבנייה;

(2) לגבי משכיר ממשיך – המועד שבו רכש את הדירות לשכירות מוסדית;"

מנהלת הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה - כהגדרתה בחוק.

מנהל (לעניין התוספת השנייה לחוק התכנון והבניה) - מי ששר הבינוי והשיכון מינה לפי סעיף 9 לחוק התכנון והבניה.

משכיר ממשיך – כהגדרתו בסעיף 53א(ה3) לחוק. למען הנוחיות יובא הסעיף להלן: "מי שרכש את הדירות לשכירות מוסדית ממי שבנה את הבניין לשכירות מוסדית או ממשכיר ממשיך אחר, והתחייב לעמוד בתנאי הזכאות להטבות לפי סעיף 53ב(ב1) לחוק; "להלן תנאים מצטברים, בהם צריך לעמוד בעל בניין לשכירות מוסדית בהתאם לסעיף 53ב(ב1):

1. הדירות הושכרו לשכירות מוסדית, בהשכרה לטווח ארוך, לתקופה של חמש שנים לפחות בממוצע מתוך שש השנים שלאחר המועד הראשון להשכרה.

2. הדירות הושכרו לשכירות מוסדית, בהשכרה לטווח ארוך, לתקופה של 15 שנים לפחות בממוצע מתוך 18 השנים שלאחר תום הבנייה, או נמכרו למשכיר ממשיך לפני תום תקופה זו.

קרוב – כהגדרתו בסעיף 53א(ב)(2)(ב), כמפורט להלן:

- כהגדרתו בסעיף 76(ד1) לפקודת מס הכנסה (בן-זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, צאצא וצאצאי בן-הזוג, ובן-זוגו של כל אחד מאלה).

- הוא בעל שליטה באדם האחר;

- האדם האחר הוא בעל שליטה בו;

- אדם שלישי הוא בעל שליטה בשניהם;

תום הבנייה – סיום בנייה כהגדרתו בסעיף 19(4)(ב)(2) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, הקובע:

"סיום הבניה" - המועד המוקדם מבין אלה: המועד שבו הבנין או חלק הבנין, לפי הענין, שנבנה על יתרת המקרקעין, ראוי לשימוש, או מועד קבלת אישור לאספקת חשמל, מים או חיבור של טלפון לבניין, לפי סעיף 265 לחוק התכנון והבניה (להלן - אישור לאספקת שירותים).

תקופת השכירות הראשונה – כמשמעותה בסעיף 53ג(ד1)(1)(א) לחוק.

4. גורמים משתתפים

אחראי - מנהלת מחלקת ניהול לקוחות, האחראית מהליך הגשת הבקשות לאישור תכנית ועד לתום בניה, ומנהלת מחלקת ביקורת ביצוע השקעות, האחראית על בקרה על תכניות מאושרות מתום בניה.

גורמים משתתפים - מנהל הרשות להשקעות, סגנית מנהל הרשות להשקעות, מינהלת הרשות להשקעות, מחלקת ניהול לקוחות, מחלקת ביקורת ביצוע השקעות וכל גורם אחר הפועל מטעם הרשות להשקעות (לרבות בודק מקצועי).

5. עקרונות המסלול

- א. **מי זכאי להגיש** – חברה, אגודה שיתופית, יחיד או שותפות (להלן: **"מגיש הבקשה"**) שהוא בעלים של בניין העומד בתנאי "בניין לשכירות מוסדית", ובעל זכויות בעלות או זכויות חכירה לדורות, בהתאם לחוק המקרקעין בעת הגשת הבקשה, או צפוי לקבל את הזכויות במקרקעין עד לתום הבנייה עבור הקרקע עליה יוקם או יורחב הנכס שהוא בניין לשכירות מוסדית.
- ב. **מועד הגשת הבקשה** - מגיש הבקשה יגיש למנהלת הרשות להשקעות תכנית המכילה תיאור מפורט של הפעולה שיש בדעתו לבצע (כאמור בסעיף 17 לחוק), וזאת **לפני תום בנייה** (כהגדרתו לעיל).
- ג. **השכרה/מכירה טרם הגשת הבקשה** - במועד הגשת הבקשה לא הושכרו או נמכרו הדירות נשוא הבקשה על ידי בעל בניין שהוא מגיש הבקשה. במקרים של יזם המעוניין לבצע מכירת "אופציה" בבניין לשכירות מוסדית, ולהפעיל את סעיף 53ב(ג)(1) לחוק לעידוד השקעות הון, טרם הגשת הבקשה, הוא יוכל לעשות כן, ובלבד שמסר הודעה לרשות להשקעות על כוונתו לעשות כן.
- יובהר - שאין במסירת ההודעה כאמור לרשות להשקעות משום התחייבות לקבל את בקשת היזם לכתב אישור או לאישור רוכש האופציה בהמשך על ידי מינהלת הרשות להשקעות. כמו כן יובהר כי הגשת ההודעה על מכירת אופציה אינה מהווה הגשת בקשה ולא יראו במועד הגשת ההודעה בהתאם לסעיף זה כמועד הגשת בקשה.
- ד. **מינימום דירות להשכרה ושיעור הדירות להשכרה ביחס למספר הדירות בבניין ולשטחן** –
- בהתאם לקבוע בסעיף 53א(א)(2א3), וכמפורט להלן:
- לעניין מי שבנה את הבניין לשכירות מוסדית:
 - באזור שאינו פריפריאלי, הגבוה מבין אלה:
 - (1) 10 דירות
 - (2) 66% מהדירות בבניין/בחלק הבניין שאושר כבניין לשכירות מוסדית, ואשר מהוות 50% לפחות משטח הבניין/החלק שאושר בבניין.
 - באזור פריפריאלי, הגבוה מבין אלה:
 - (1) 6 דירות
 - (2) 30% מהדירות בבניין/בחלק הבניין שאושר כבניין לשכירות מוסדית, ואשר מהוות 30% לפחות משטח הבניין/החלק שאושר בבניין.
 - לעניין משכיר ממשיד – כל הדירות שרכש בבניין לשכירות מוסדית.
- ה. **משך תקופת השכירות** – השכרה של 15 שנים בממוצע מתוך 18 שנים ממועד סיום הבנייה.
- יחד עם זאת, תינתן אפשרות למכור את הבניין להשכרה, כולו, לאחר 5 שנות השכרה ל"משכיר ממשיד" שייכנס בנעלי המוכר וישכיר עד לתום 15 שנות ההשכרה, או

שימכור למשכיר ממשיך אחר בחלוף חמש שנות השכרה, והכל כמפורט בסעיף 53ב(1). אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע ממכירה של 50 דירות לפחות כמפורט בסעיף ח' מטה.

ו. **משך תקופת הסכם השכירות** – השכרה לטווח ארוך כהגדרתה בסעיף 53א(א)(ג3) לחוק, לתקופה של חמש שנים עם אופציה לחמש שנים נוספות. יובהר כי לשוכר הזכות לסיים את תקופת השכירות בתום כל שנה ממועד תחילת השכירות, ובלבד שמסר הודעה מראש 90 ימים לפני תום שנת השכירות האמורה לפחות, או פרק זמן קצר יותר אם נקבע בהסכם. לצורך כך, על בעל כתב האישור להמציא בתום כל שנת מס, משנת ההשכרה הראשונה, אישור מהמנהל (כהגדרתו בסעיף 3 לעיל) כי הדירות האמורות שימשו להשכרה לטווח ארוך בשנת המס שחלפה.

ז. דמי השכירות –

1. **בתקופת השכירות הראשונה**, דמי השכירות לא יעלו על דמי השכירות המשתלמים משוכר מרצון למשכיר מרצון בעד שכירות של יחידת דיור דומה בגודלה ובמיקומה באותו אזור (להלן: "מחיר שוק").

2. **מנגנון העלאת דמי השכירות** – דמי השכירות ומנגנון לעדכון דמי השכירות, לכל תקופת השכירות, לרבות תקופת השכירות הנוספת יופיעו בתוספת השישית של חוק התכנון והבניה וזאת בהתאם להוראות סעיף 5א(1), (2) ו-3);

ח. **מכירת 50 דירות** – בהתאם לסעיף 53ב(ג)(1) לחוק, בעל בניין יהיה זכאי להטבות גם אם מכר את הדירות שיש להשכיר לפני שחלפו שנות ההשכרה הקבועות בסעיף ה' לעיל, בין היתר, בכפוף לתנאים הבאים³:

1) בעל הבניין מכר לפחות 50 דירות לרוכש אחד שהתחייב להשכיר את הדירות לתקופה הקבועה בסעיף ה' לעיל.

2) המכירה כלולה בתכנית שאישרה המינהלה לפני תום הבנייה

ט. **לא יאושרו מקבצי דיור**, כהגדרתם לעיל.

י. **לא תאושר השכרה לקרוב**, כהגדרתו לעיל.

יא. **שיעור המס בגין השכרה של דירות בניין לשכירות מוסדית** – מדרגות המס בגין השכרה של הדירות בבניין לשכירות מוסדית יהיו בהתאם לסעיף 53ג(1ד) לחוק, וכמפורט להלן:

1. תקופת שכירות ראשונה (5 שנות השכרה ראשונות) – 29% ליחיד, ו-11% מס חברות.

2. תקופת שכירות שנייה (5 שנות השכרה שלאחר תום תקופת השכירות הראשונה) – 27.5% ליחיד, ו-9% מס חברות.

3. תקופת שכירות שלישית (5 שנות השכרה שלאחר תום תקופת השכירות השנייה) – 25.5% ליחיד, ו-7% מס חברות.

³ יש לשים לב לכל התנאים המחייבים של הסעיף בחוק, לרבות תנאים של מנהל רשות המסים.

4. תקופת שכירות רביעית (5 שנות השכרה שלאחר תום תקופת השכירות השלישית) - 24% ליחיד, ו-5% מס חברות.

עבור כל תקופת שכירות, שיעורי המס הנקובים מותנים בהשכרה לטווח ארוך לתקופה של 5 שנים לפחות בממוצע מתוך 6 השנים שלאחר המועד הראשון להשכרה/תום תקופת השכירות הקודמת, לפי העניין.

יב. **שיעור המס בגין מכירה של דירות בניין לשכירות מוסדית** - מדרגות המס בגין מכירה של הדירות בבניין לשכירות מוסדית יהיו בהתאם לסעיף 53ג(ד1) וכמפורט בסעיף יא' לעיל, ובלבד שהדירות לא נמכרו לפני שחלפה תקופת השכירות הנקובה לעיל.

יג. **מכרזי מדינה עבור מקרקעין אשר נסגרו טרם פרסום החוק** - על אף האמור בסעיף יב' לעיל, לעניין קרקע במכרז מדינה יחול האמור להלן:

על הכנסה חייבת של בעל בניין לשכירות מוסדית ממכירה או מהשכרה של דירות בבניין לשכירות מוסדית, שנבנה על מקרקעין שנרכשו במכרז מטעם המדינה, יחול מס בשיעור של 29% לעניין הכנסה שחלות לגביה הוראות סעיף 121 לפקודת מס הכנסה ובשיעור של 11% לעניין הכנסה שחלות לגביה הוראות סעיף 126 לפקודה, ובלבד שהתקיים האמור בסעיף 53ב(1) לחוק לעידוד השקעות הון, כנוסחו בחוק זה. לעניין זה, "מכרז מטעם המדינה" – מכרז שפרסמה המדינה או החברה הממשלתית כדיור להשכרה כשהיא פועלת בשם המדינה, שלפי תנאיו שיעור של 66% לפחות מסך הדירות שייבנו במקרקעין, ואם הבניין נמצא באזור פריפריאלי – שיעור של 30% לפחות מסך הדירות שייבנו במקרקעין, ישמשו להשכרה לטווח ארוך בלבד, לתקופה שנקבעה בתנאי המכרז שלא תפחת מ-15 שנים, ואשר המועד האחרון להגשת הצעות במכרז כאמור חל לפני יום הפרסום של חוק זה.

יד. **מס רכישה** – בהתאם לסעיף 53ג(ד3) לחוק, משכיר ממשיך שרכש לאחר תום תקופת השכירות הראשונה ועד תום תקופת השכרה של 15 שנים לפחות בממוצע מתוך 18 השנים שלאחר תום הבנייה, את הדירות לשכירות מוסדית ממי שבנה את הבניין לשכירות מוסדית, יהיה חייב במס רכישה בשיעור של 0.5% בשל רכישת הדירות, ובלבד שהתקיימו התנאים הקבועים בסעיף 53ב(1) לעניין עמידה במשך זמן תקופת השכירות הקבועה בחוק.

טו. **פחת מואץ** – שיעור הפחת עבור דירה המושכרת למגורים בשנת המס הינו 20%.

טז. **שיעור המס על חלוקת דיבידנד** – על אף האמור בסעיף 125ב לפקודה הקובע את שיעור המס על הכנסה מדיבידנד ליחיד, שיעור המס על דיבידנד ששולם, שמקורו בהכנסה חייבת שהופקה ממכירה או מהשכרה של דירות בבניין לשכירות מוסדית, בניכוי המס החל עליה, הינו 20%.

יז. **חלק מבניין** – בהתאם לסעיף 53א(ב) לחוק, ניתן לאשר חלק מבניין לשכירות מוסדית, אם התקיימו לגביו גם התנאים הבאים :

1. מספר הדירות בחלק המאושר הינו כדלקמן :

- א. בניין לשכירות מוסדית הנמצא באזור פריפריאלי – 6 דירות לפחות ;
- ב. בניין לשכירות מוסדית הנמצא באזור שאינו אזור פריפריאלי – 10 דירות לפחות ;

2. לאדם שהוא בעל הזכויות בחלק המאושר, במועד תום הבניה או במועד קבלת ההטבות, אין זכות כלשהי בחלק אחר של הבניין והוא אינו קרוב של אדם אשר לו זכות כאמור.

יח. **מעבר בין המסלול הקיים למסלול החדש** - בהתאם להוראות המעבר בחוק עידוד, בעל בניין להשכרה שקיבל כתב אישור לתכנית במסגרת המסלול הקודם, רשאי להגיש הודעה למינהלת הרשות להשקעות עד ליום 31.12.2023, על הסבת התכנית במסלול הקודם למסלול החדש, וזאת בכפוף לתנאים הבאים :

- הבניין עומד בהגדרת "בניין לשכירות מוסדית" כהגדרתו לעיל.
 - טרם נמכרו הדירות המיועדות להשכרה לפי כתב האישור שניתן לתכנית המקורית.
 - טרם חלפו 10 שנים ממועד תום הבנייה, כהגדרתו לעיל.
- למען הסר ספק, בהתאם לחוק המועד הראשון להשכרה עבור מעבר מהמסלול הקודם למסלול החדש יהא מועד קבלת ההודעה ברשות להשקעות.
- את ההודעה כאמור יש להגיש לרשות להשקעות באופן מקוון.
- יט. בקשה המוגשת בהתאם לנוהל זה יש להגיש **לפני תום בנייה**, כהגדרתו לעיל, בצירוף מלוא המסמכים המפורטים בסעיף 6, **לרבות היתר בנייה**.
- במקרה של בקשה אשר אינה כוללת היתר בנייה כדון, הרשות להשקעות תודיע למגיש הבקשה (באמצעות המייל) על סגירת הבקשה. לא ניתן יהיה לפתוח בקשה שנסגרה.**

כ. הדירות הכלולות בכתב האישור לא יימכרו ולא יושכרו ליזמים ו/או קרוביהם (כהגדרתם בסעיף 53א(ב)(2) לחוק) במישרין או בעקיפין, והיה אם יושכרו/יימכרו לא יינתנו הטבות מס בגין, במשך כל תקופת ההטבות.

כא. על אף האמור בסעיף כ' לעיל, במקרים העונים לתנאים המצטברים שלהלן, ניתן יהיה להכיר בדירות בבניין לשכירות מוסדית, המשמשות את בעל הבניין או קרובו. יובהר כי בגין דירות אלה לא תתקבלנה הטבות.

(1) כל הדירות בבניין הינן בבעלות בעל הבניין, לרבות פרויקט הכולל הריסת מבנה קיים במסגרת פרויקט תמ"א 38/2.

(2) בעל הבניין יעמוד בתנאי מינימום דירות להשכרה ושיעור הדירות להשכרה ביחס למספר הדירות בבניין ולשטחן, כאמור בסעיף ד לעיל, למי שאינו "קרוב" (כהגדרתו בחוק), והכל לפי תנאי החוק והנוהל.

3) הדירות הכלולות בכתב האישור, מעבר לדירות המושכרות למגורים, כאמור בסעיף 2 לעיל, יכולות לשמש למגורים של בעל הבניין או "קרובו" כהגדרתו בחוק.

4) בעל הבניין חתם על כתב ויתור הטבות לגבי הדירות האמורות בסעיף 3 לעיל תוך ציון מספרי הדירות מתוך הבניין, בהתאם לסעיף 74א לחוק.

5) מס' הדירות כאמור לא יעלה על 5 דירות או על 10% מכלל הדירות הכלולות בכתב האישור, הנמוך מבניהם.

כב. בקשה עבור הקמת בניין הכוללת הריסת בניין קיים תתאפשר בכפוף להריסת בניין הקיים כליל, למעט הגבלות שימור מבנה בכפוף להצגת אסמכתאות למינהלת הרשות להשקעות.

כג. **בנין הכולל שטחים שאינם למגורים** - בבנין שיש בו שטחי מסחר, חנויות וכיו"ב, תאשר המינהלה את החלק המיועד למגורים בלבד.

כד. הוספת דירות לבניין קיים—

1. ככל שמדובר בהרחבת בניין קיים, אשר הוסיפה לפחות 6 דירות חדשות למגורים באזור פריפריאלי או 10 דירות חדשות למגורים באזור שאינו פריפריאלי (לפי הגדרת "דירה" בסעיף 53א(א)(5) לחוק לעידוד השקעות הון התשי"ט-1959)** , וזאת מעבר לדירות הקיימות בבניין טרם ההרחבה (להלן: "הדירות הקיימות"), ניתן יהיה להביא הבקשה לדיון במנהלת הרשות להשקעות והבקשה תיבחן לפי הכללים בנוהל זה ובהתאם לחוק.

2. ככל שמדובר בשיפוץ בניין קיים אשר אינו מניב לפחות 6 דירות חדשות למגורים באזור פריפריאלי או 10 דירות חדשות למגורים באזור שאינו פריפריאלי (לפי הגדרת "דירה" בסעיף 53א(א)(5) לחוק לעידוד השקעות הון התשי"ט-1959)** , בגודל סביר ועם פרצלציה על פי דין, מעבר לדירות הקיימות ערב השיפוץ, אלא נועד לשפר את איכות החיים בדירות הקיימות, לא יראו בשיפוץ מסוג זה כבנייה של הנכס מחדש.

3. תינתן למבקש האפשרות להחזיק בדירות הקיימות, וזאת בהתקיימם של כל התנאים שלהלן:

1) המבקש מוסיף באמצעות התכנית לפחות 6 דירות חדשות להשכרה למגורים באזור פריפריאלי או 10 דירות חדשות להשכרה למגורים באזור שאינו פריפריאלי.

2) כלל הדירות בבניין (קיימות + חדשות) שבבעלות המבקש יעמדו בתנאים הקבועים בסעיף ד לעיל, לעניין מינימום דירות להשכרה ושיעור הדירות להשכרה ביחס למספר הדירות הכולל בבניין (קיימות + חדשות) ולשטחן.

3) בעל הבניין חתם על כתב ויתור הטבות לגבי הדירות הקיימות תוך ציון מספרי הדירות מתוך הבניין, בהתאם לסעיף 74א לחוק.

יובהר, ההטבות יינתנו רק בגין הדירות החדשות שייבנו במסגרת התכנית.

כה. בעל כתב האישור -

1. במקרה שמספר יחידים או מספר תאגידים מבקשים אישור והם בעלים במשותף של כל הדירות, יצטרך כל אחד מהם לתת ערבות הדדית לעמידת כל אחד מהאחרים בהתחייבותיו.
2. במקרה שמספר יחידים או מספר תאגידים מבקשים אישור והם אינם בעלים במשותף של כל הדירות אלא חלקם בעלים של דירות מסוימות וחלקם של דירות אחרות, האישור יוכל להינתן באחד משני המקרים הבאים:
 - א. הם מתאגדים לאישיות משפטית משותפת והיא בעלת כתב האישור.
 - ב. כל אחד מהם לבדו עומד בתנאים לאישור, ובנוסף יצטרך כל אחד מהם לתת ערבות הדדית לעמידת כל אחד מהאחרים בהתחייבותיו.

6. אופן הגשת הבקשה:

- על מגיש הבקשה למלא [טופס בקשה מקוון להקמת משתמש במערכת קלכלית](https://forms.wmg.co.il/kalkalit) בקישור הבא: <https://forms.wmg.co.il/kalkalit>.
- עם מילוי הטופס, יקבל מבקש הסיוע בדואר אלקטרוני חוזר, פרטי התחברות להגשת בקשה מקוונת בתוך המערכת הממוחשבת (להלן: "הבקשה המקוונת").
- יש לשדר את הבקשה המקוונת למערכת, יום שידור הבקשה הינו המועד הקובע להגשת הבקשה.
- את הבקשה המקוונת, מודפסת וחתומה בצרף המסמכים המפורטים מטה, כשהם ערוכים וחתומים כדן, יש לשלוח לתא דואר מענקים: ManakimB@economy.gov.il
- להלן רשימת המסמכים:
- א. תעודת רישום חברה (אם מדובר בחברה)
 - ב. אישור על הרכב בעלות החברה (אם מדובר בחברה)
 - ג. **היתר בנייה חתום כדן.**
 - ד. **נסח רישום טאבו** מלשכת רישום המקרקעין **או אישור זכויות** מרשות מקרקעי ישראל בדבר מצב הזכויות במקרקעין.
 - ה. **אישור על יעוד הקרקע שמיועדת למגורים** - 3 עמ' ראשונים של הגרמושקה הכוללים פרטי הנכס, טבלת שטחים ועמ' חתימות (כל עמ' סרוק בנפרד).
 - ו. **אישור עו"ד, בא כוחו של מגיש הבקשה, באשר לזכויותיו של המבקש בנכס נשוא הבקשה ואשר יכלול לכל הפחות את הפרטים הבאים:**
 - כתובת, גוש, חלקה ותת חלקה של הנכס נשוא הבקשה.
 - היכן מתנהל הרישום בנוגע לנכס: רשות מקרקעי ישראל, לשכת רישום המקרקעין – כולל צירוף הנסח המתאים.
 - הזכויות שיש למבקש בנכס היום והזכויות שיצמחו למבקש במועד "סיום הבניה" נשוא בקשתו.

במקרה של עסקת קומבינציה - עוה"ד יציין מפורשות את מספר הדירות שמגיש הבקשה יקבל בהן זכויות בעלות במועד סיום הבניה על פי הסכם הקומבינציה.

ז. הסכמה לבדיקת מרשם פלילי חתום ע"י יחידים בעלי שליטה של הנכס או של החברה.
ח. תצהיר קיום חוקי סביבה.

ט. תצהיר שמירה על שכר מינימום וזכויות עובדים.

י. במקרה של "חלק מבניין" - יצורף תצהיר, החתום ע"י המבקש מאומת ע"י עו"ד, בדבר עמידה בסעיף 53א(ב) לחוק, לעניין עמידה במינימום 6 דירות או 10 דירות, לפי העניין, בחלק המיועד לאישור, ועל כך שבמועד תום הבניה או במועד קבלת ההטבות, המוקדם מביניהם, אין לבעל הזכויות או ל"קרובו", כהגדרתם בחוק, זכות כלשהיא בחלק האחר של הבניין.

יא. במקרה של הריסת הבניין הקיים/הריסה חלקית בבניין המיועד לשימור - יצורף תצהיר כי הבניין נהרס בהתאם להיתר הבניה.

יב. תצהיר לפיו במועד הגשת הבקשה טרם הסתיימה הבנייה (תום הבנייה כהגדרתו לעיל).

*המנהלה רשאית לדרוש מסמכים נוספים לפי שיקול דעתה

7. אופן בחינת הבקשה:

בקשות שיוגשו לפי נוהל זה, תועברנה לבדיקת הגורמים המקצועיים ברשות להשקעות ו/או מי מטעמם קודם הבאת הבקשה לדיון במנהלת הרשות להשקעות.

8. חובות הדיווח של בעל כתב אישור והגשת דוח ביצוע סופי

בעל כתב האישור יוכל להגיש דוח ביצוע סופי (להלן דב"ס) רק לאחר תום שנת השכירות הראשונה בהתאם לנוהל זה ובכפוף להצגת אישור של המנהל בתום כל שנת מס ועד להגשת הדב"ס, כי הדירות האמורות שימשו להשכרה לטווח ארוך בשנת המס שחלפה.

הדב"ס יכלול את פירוט כל תקופות השכירות של הדירות שנכללו במסגרת כתב האישור, בצירוף אסמכתאות רלוונטיות. פורמט דב"ס ניתן לקבל במחלקת בקורת ביצוע השקעות.

להלן רשימת המסמכים שיש לצרף לדב"ס:

א. חוות דעת רו"ח על הדוח, מופנית אל רשות ההשקעות.

ב. דוחות כספיים מבוקרים (לגבי יחיד-דוחות הכנסות והוצאות) לשנים משנת הבקשה ועד בכלל. ניתן להגיש מאזן בוחן או טיוטת דוח לא מבוקר לשנת הכספים האחרונה לה טרם יצאו דוחות מבוקרים.

ג. דפים עיקריים של דוח התאמה למס לשנה הראשונה שבה היו הכנסות מהנכס ולשנת המס האחרונה בה יש לתאגיד הכנסה חייבת (כולל חישובי חלוקת ההכנסה החייבת).

ד. טופס פחת (י"א) מלא ומפורט לשנה בה נסתיימה תכנית ההשקעות (בהתאם לפרק 6 לדב"ס).

- ה. טופס פחת (י"א) אחרון מלא ומפורט.
- ו. אישור רשמי על הבעלות/חכירה על הקרקע (בצרוף שומת מס שבח בגין מכירת הקרקע ע"י הבעלים לחברה, כשרלוונטי).
- ז. אישור לגבי גמר ביצוע הבניה מהרשות המקומית או מהועדה המקומית לתכנון ובניה על כל השטחים שנבנו (טופס 4 או תעודת גמר בניה).
- ח. אישור מהנדס שיכלול היקף השטח שנבנה, חלוקה לדירות, שטחי הדירות ותאריכי תחילת הבניה וסיומה.
- ט. רשימת שוכרים מרוכזת (מתאים לפרק מס' 3) מאושרת על ידי רואה חשבון/עורך דין וכוללת פרטים בדבר שמות השוכרים, תיאור הנכס המושכר, תקופת השכירות, דמי השכירות ומטרת השכירות).
- י. העתקים מחוזי השכירות עם השוכרים וחוזי מכירה כדין (2 חוזים מלאים ולגבי יתרת החוזים דפים עיקריים בלבד שיכללו את: דף ראשון ואחרון, שמות השוכרים, תיאור הנכס המושכר, תקופת השכירות, דמי השכירות ומטרת השכירות).
- יא. צילום מתוך תכנית הבניין (הרמוניקה) לפיו ניתן לראות את הדירות שנבנו במסגרת התוכנית המאושרת, תוך סימון של הדירות המושכרות והדירות למכירה.
- יב. הצהרת בעלי ענין ומנהלי התאגיד המוסמכים לחתום בשם התאגיד (בהתאם לנוסח הכלול בדב"ס).
- יג. במידה ומדובר ב"חלק מבניין להשכרה" יש לצרף תצהיר בדבר עמידה בהוראות סעיף 53א(ב) לחוק.
- יד. הצהרת בעל כתב האישור כי הוא מתחייב להשכיר את כל הדירות הכלולות בכתב האישור למשך כל התקופה הקבועה בחוק.
- טו. הצהרת בעל כתב האישור כי מלבד חוזי השכירות שהוגשו לרשות להשקעות בתכנית הרלוונטית, לא קיימים חוזי שכירות נוספים בין החברה ובין השוכרים.
- טז. אישור של המנהל בתום כל שנת מס ועד להגשת הדב"ס, כי הדירות הכלולות בכתב האישור שימשו להשכרה לטווח ארוך בשנת המס שחלפה.

בנוסף לאמור, לאחר קבלת אישור ביצוע סופי לתכנית, וכל עוד נמשכת תקופת ההטבות, יידרש בעל כתב האישור להגיש אחת לשנה לרשות המסים תצהיר השכרה, לפיו בעל כתב האישור עמד בתנאי החוק באותה שנה, בנו וכן אישור מנהל עדכני כאמור בסעיף 8(טז) לעיל

יובהר כי לאחר קבלת אישור ביצוע סופי לתכנית, וכל עוד נמשכת תקופת ההטבות יידרש בעל כתב האישור לעמוד בכל תנאי החוק והנוהל, ובחינת עמידת בעל כתב האישור בתנאי כתב האישור והחוק תערך ע"י רשות המיסים.

9. סמכות המינהלה

הנוהל אינו גורע מסמכות המינהלה לא לאשר בקשות אשר עומדות בתנאי הנוהל או לאשר בקשות שאינם עומדים בתנאי הנוהל, ובלבד שהחלטה תנומק בכתב בפרוטוקול המנהלה. המנהלה רשאית להתנות תנאים בכתב האישור.

10. תחולה

נוהל זה יחול מיום כניסת החוק לתוקף.

בכל מקום בו קיימת סתירה בין האמור בנוהל זה לאמור בחוק, יגבר האמור בחוק.