

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

הצעת חוק זו היא מיזוג של שתי הצעות חוק :

1. הצעת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 71),  
התשע"א-2011, מטעם הממשלה – נדונה בכנסת בקריאה  
הראשונה ביום ט"ז בתמוז התשע"א (18 ביולי 2011), והועברה  
לוועדת הכספים; ביום כ"ג בתמוז התשע"א (25 ביולי 2011)  
החליטה הכנסת להתיר לוועדה להביא לפנייה רק חלק מהצעת  
החוק לקריאה השנייה ולקריאה השלישית, כך שסעיפים 1 עד 5,  
6(1), (3) עד (5) ו-7 עד 14 להצעת החוק, שעניינם רפורמה בדיני מס  
שבת, לא יובאו לקריאה השנייה ולקריאה השלישית יחד עם שאר  
סעיפי הצעת החוק אלא במועד אחר; הצעת החוק שמוזגה מהווה  
חלק מהצעת החוק האמורה.

2. הצעת חוק מס הכנסה (פטור ממס לקופת גמל על הכנסה מדמי  
שכירות בשל השכרת דירות מגורים לטווח ארוך), התשע"ב-2012,  
מטעם הממשלה – נדונה בכנסת בקריאה הראשונה ביום כ"ט  
באייר התשע"ב (21 במאי 2012), והועברה לוועדת הכספים.

בהתאם להוראות סעיף 84(ג) לתקנון הכנסת, החליטה ועדת הכנסת  
לאשר את מיזוגן והבאתן של הצעות החוק כהצעת חוק אחת לקריאה השנייה  
ולקריאה השלישית.

הצעת החוק מוגשת – ללא הסתייגויות – לקריאה השנייה ולקריאה  
השלישית ביום כ"א בתמוז התשע"ב (11 ביולי 2012).

להצעת החוק לא הוגשו בקשות רשות דיבור.

הצעת חוק לקריאה השנייה ולקריאה השלישית

נספח מס' מ-603/א'

נספח מס' מ-686/א'

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) 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;

(2) 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) היא לא נרכשה במסגרת מכרז, והתכנית החלה על הקרקע מייעדת אותה להשכרה למגורים בלבד לתקופה של 20 שנים לפחות ואושרה עד יום י"ג בטבת התשע"ח (31 בדצמבר 2017);

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

(3) 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 (בחוק זה – אישור סיום 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 שהם מחושבים כסכום קבוע ובין שהם מחושבים כסכום משתנה;

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

(1) השכרה שהיא מכירת זכות במקרקעין לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג–1963<sup>4</sup>;

(2) השכרה לקרוב כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה;

(3) השכרה של כל הבניין להשכרה למשרד לקליטת העלייה או למי מטעמו, לשם אכלוסם של עולים;

(4) השכרה של כל הבניין להשכרה למשרד הבינוי והשיכון או למי מטעמו, לשם אכלוסם של זכאים על פי נוהלי משרד הבינוי והשיכון;

"חוק התכנון והבנייה" – חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה–1965<sup>5</sup>;

---

<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.  
<sup>4</sup> ס"ח התשכ"ג, עמ' 156.  
<sup>5</sup> ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

"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. תנאים לפטור  
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 ממס על הכנסה זו, אם בחרה בכך לפי סעיף 3, ובלבד שמתקיימים כל אלה:

(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 (2)(ב) להגדרה "בניין להשכרה" – לא הוגשה תכנית המשנה את ייעוד הקרקע מייעוד להשכרה למגורים לייעוד אחר, במשך 15 שנים לפחות מהמועד שבו התקבל אישור סיום בנייה.

3. בחירה בפטור  
ושלילת הקלה או הטבה נוספת  
(א) קופת גמל רשאית לבחור בפטור ממס לפי חוק זה; המנהל רשאי לקבוע את אופן מתן ההודעה על בחירה בפטור ממס כאמור ואת המועד למתן הודעה כאמור, לרבות מסמכים ואישורים שיש לצרפם להודעה כאמור.

<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.

(ב) בחרה קופת גמל בפטור ממס לפי חוק 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,<sup>9</sup> והוראות חוק לעידוד בניית דירות להשכרה, התשס"ז-2007.<sup>10</sup>

4. שמירת דינים הוראות חוק זה באות להוסיף על הוראות כל דין ולא לגרוע מהן, לרבות לעניין סעיף 9(2) לפקודה.

5. ביצוע שר האוצר ממונה על ביצוע חוק זה.

6. תיקון חוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב-2011,<sup>11</sup> בסעיף 8 – נטל המס (תיקוני חקיקה)

(1) בסעיף קטן (א), במקום "בתקופה של שנה מיום תחילתו של חוק זה" יבוא "בתקופה שמיום תחילתו של חוק זה ועד יום כ"ח בטבת התשע"ד (31 בדצמבר 2013)";

(2) בסעיף קטן (ב), במקום "בשנת הכספים 2012" יבוא "בכל אחת משנות הכספים 2012 ו-2013";

(3) בסעיף קטן (ג), במקום "בשנת 2012" יבוא "בכל אחת משנות הכספים 2012 ו-2013", ואחרי "150 מיליון שקלים חדשים" יבוא "בכל אחת משנות הכספים האמורות";

7. תיקון חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) החל במילים "ואולם לעניין" – תימחק.

\*\*\*\*\*

<sup>9</sup> ס"ח התשי"ט, עמ' 234.

<sup>10</sup> ס"ח התשס"ז, עמ' 282.

<sup>11</sup> ס"ח התשע"ב, עמ' 42.

<sup>12</sup> ס"ח התשכ"ג, עמ' 156; התשע"ב, עמ' 45.