

**דוח הוועדה לבחינת חסמים  
והמלצות לתיקוני חקיקה לפרק  
שני 1 לפקודת מס הכנסה –  
קרנות השקעה במקרקעין  
(קרנות ריט)**

מוגש למנהל רשות המסים, עו"ד שי אהרונוביץ

סיון תשפ"ו - יוני 2026



**לכבוד:**

עו"ד שי אהרונוביץ – מנהל רשות המסים

**הנדון:** דו"ח הוועדה לבחינת חסמים והמלצות לתיקוני חקיקה במיסוי קרנות ריט בישראל

לבקשתך, אנו מתכבדים להגיש את דו"ח הוועדה המקצועית לבחינת חסמים וגיבוש המלצות לתיקוני חקיקה בפרק שני 1 לפקודת מס הכנסה, מיסוי קרנות להשקעה במקרקעין.

הוועדה, שכללה נציגים מקצועיים ממשרד האוצר: נציגי רשות המסים, אגף התקציבים והרשות לניירות ערך, הוקמה מתוך הכרה כי לאחר שני עשורים של פעילות בשוק הישראלי, צמיחתן של קרנות הריט לא עלתה בקנה אחד עם הפוטנציאל הגלום בשוק הנדלי"ן הישראלי. לפיכך, נדרשה בחינה מחודשת של מסגרת החקיקה, במטרה לאפשר לקרנות אלו לצמוח בשוק הנדלי"ן להשכרה.

במהלך עבודתה, קיימה הוועדה דיונים מעמיקים עם גורמי פנים וחוץ, בחנה עמדות של גורמים מקצועיים מן השטח ושקלה פתרונות שונים להסרת חסמים מבניים המעכבים את התפתחות מודל קרנות הריט בישראל.

בגיבוש המלצותינו, הנחה אותנו הרצון לשמר את מודל קרנות הריט כאפיק השקעה נזיל, שקוף ובטוח עבור הציבור הרחב, תוך יצירת מנגנונים לשיפור האטרקטיביות של המודל הישראלי. חתאנו מודים על האמון שניתן בנו וסמוכים ובטוחים כי אימוץ המלצות הוועדה יחולל שינוי בהיקף ההשקעות בקרנות הריט, יעודד הקמת קרנות חדשות ויהווה מנוע צמיחה לשוק הנדלי"ן המניב בישראל.

ד"ר עופר רוז דרור  
רשות המסים

בכבוד רב,

רחלי בן יהודה, עו"ד (רו"ח)  
רשות המסים

רואי זרנצ'נסקי, עו"ד  
רשות המסים

כאריס כנעאן, רו"ח  
רשות המסים

דוריה גנות  
אגף התקציבים

שירה איאש, רו"ח  
רשות המסים

אפרת אברהם, עו"ד  
רשות המסים

ליאור בטיטו רוני, עו"ד (רו"ח)  
הרשות לניירות ערך

טל כהן טפר  
רשות המסים

העתק: ניב כהן, רו"ח - סמנכ"ל בכיר מיסוי מקרקעין



## תקציר מנהלים

### 1. מטרת הדוח ורקע נורמטיבי

דוח זה מוגש להנהלת רשות המסים ביוני 2026 על ידי ועדה משותפת לנציגי רשות המסים, אגף התקציבים במשרד האוצר ורשות ניירות ערך. תכליתו המרכזית של הדוח היא בחינה מקיפה של הדין החל על קרנות להשקעה במקרקעין, כפי שהוא מעוגן בפרק שני 1 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן: "פקודת מס הכנסה"), וגיבוש המלצות אופרטיביות להסרת חסמים רגולטוריים. הוועדה התמקדה ביצירת תשתית חקיקתית שתעודד את צמיחת הענף, תפשט את המבנה התפעולי של הקרנות ותהווה גם מנוע צמיחה לשוק המגורים להשכרה בישראל.

### 2. תמונת מצב וניתוח חסמים מבניים

נכון למועד כתיבת הדוח, פועלות בישראל שש קרנות ריט, הפועלות בסגמנטים של נדל"ן מניב מסחרי ונדל"ן למגורים. מניתוח הנתונים עולה פער משמעותי בין היקף הפעילות המקומי לבין המקובל במדינות ה-OECD:

- **נפח פעילות מצומצם:** מדד "שווי שוק הריט לנפש" בישראל נאמד בכ-290\$ בלבד, נתון נמוך בהשוואה לארה"ב (כ-3,630\$) ובריטניה (כ-919\$).
- **כשלי שוק מובנים:** הדין הקיים מאופיין במגבלות שנקבעו עם חקיקת הפרק, אשר מציבות את קרנות הריט בנחיתות תחרותית אל מול שחקנים אחרים בשוק המקרקעין.

### 3. עיקרי המלצות הוועדה

- לאחר פרק זמן של כשני עשורים מחקיקת הפרק, הוועדה ממליצה על רפורמה מקיפה בפרק שני 1 לפקודת מס הכנסה, הכוללת את התיקונים הבאים:
- **הרחבת "מכסת הייזום":** העלאת הרף המותר להחזקת נכסים שאינם מניבים (בשלבי הקמה ופיתוח) ל-20% מכלל נכסי הקרן (מעבר למגבלה הקיימת היום בשיעור 5%), במטרה לאפשר צמיחה אורגנית ויצירת פורטפוליו נכסים מגוון יותר תוך יצירת מגבלות שישמרו על מטרת הקרן כקרון להשקעות בנדל"ן מניב.
  - **הסדרת "יחידות מימוש" במגורים:** החרגת מכירת דירות, לרבות דירות בבנייה, המיועדות לשוק החופשי במסגרת פרויקטים להשכרה, מהגדרת "הכנסה חריגה". מהלך זה נועד להעניק ודאות כלכלית ותזרימית הנדרשת לגיוס מימון לפרויקטים לאומיים בתחום הדיור.
  - **מכירה ל"משכיר ממשיד":** הסדרת האפשרות למכירת נכסי מגורים מניבים לאחר פרק זמן מינימלי של הנבה תוך שימור רצף זכויות המס, במטרה להגביר את הנזילות של קרנות הריט ולעודד את צמיחתן.
  - **ניצול מיטבי של המקרקעין:** תיקון הגדרת "מקרקעין לצרכי דיור להשכרה", כך שתוארך תקופת הבנייה על התקופה הקבועה היום בחוק, ותיקון הגדרת "מקרקעין מניבים", כך



שתוסר מגבלת הבנייה באזורי פריפריה; לגבי שאר האזורים, תתוקן ההגדרה, כך שנכס שנרכש מניב והוגדלו זכויותיו לאחר רכישתו, עדיין ייחשב כנכס מניב.

- **גמישות מבנית והתרת שרשור:** ביטול המגבלה על החזקה ישירה (בשכבה אחת) והתרת החזקת נכסים דרך חברות בנות, שהינן איגודי מקרקעין, כמשמעותם בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין"). תיקון זה נועד להרחיב את אפשרויות הרכישה של נכסים על ידי קרנות הריט.
- **הסדרת שינויי מבנה:** לאפשר לקרנות ריט לבצע שינויי מבנה במסגרת הוראות חלק ה'2 לפקודת מס הכנסה. צעד זה נועד לאפשר לקרנות הריט למצות יתרונות לגודל ולהתייעל תפעולית, תוך הבטחת ניטרליות מיסויית ומניעת תכנוני מס בלתי נאותים. המהלך יחזק את חוסן הכלכלי של הקרנות ויאפשר להן להגדיל את היצע הדיור והנכסים המנוהלים לטובת הציבור.
- **הארכת מנגנון דחיית המס:** הארכת התקופה לדחיית מס בגין העברת נכסים לקרן בתמורה למניות מ-5 שנים לתקופה ארוכה יותר, לשם עידוד הזרמת נכסים לקרנות ריט מהשוק הפרטי.

#### 4. השלכות צפויות וסיכום

אימוץ המלצות אלו צפוי להוביל להרחבה ניכרת של היצע הדיור להשכרה, לעידוד ולצמיחת שוק קרנות הריט בישראל ולסנכרון המודל הישראלי עם הסטנדרטים הבינלאומיים המקובלים.



## תוכן עניינים

6	1. מבוא
7	2. רקע ומטרות הקמת הוועדה
9	3. סקירת הדין הקיים
11	4. קרנות ריט בישראל
14	5. סקירה בינלאומית השוואתית
16	6. פירוט החסמים והמגבלות במצב הקיים
19	7. המלצות הוועדה
22	8. סיכום



## 1. מבוא

הוועדה לבחינת חסמים והמלצות לתיקוני חקיקה לפרק שני 1 לפקודת מס הכנסה (להלן: "הוועדה") הוקמה מכוח החלטת הנהלת רשות המסים ובתיאום עם אגף התקציבים במשרד האוצר ורשות ניירות ערך. על הוועדה הוטל לבחון את יעילותו של הדין החל על קרנות להשקעה במקרקעין (להלן: "קרן להשקעות במקרקעין" או "קרן ריט" או "הקרן"), כפי שהוא מעוגן בפרק שני 1 לפקודת מס הכנסה, ולגבש המלצות לתיקוני חקיקה אשר יביאו להסרת חסמים מבניים המעכבים את צמיחתו של הענף בישראל.

לצורך כך, הוועדה קיימה דיונים פנימיים, פרסמה קול קורא לציבור המבקש להגיש הצעות לשינויים, עם דגש על רעיונות שיסייעו בייעול, בקידום ובפיתוח קרנות ריט בישראל וכן קיימה דיונים עם נציגי קרנות הריט בישראל, לרבות קרנות ריט בשלבי הקמה, והבורסה.

מאז הטמעת מודל קרנות הריט בישראל בשנת 2006, חלו תמורות בשוקי הנדל"ן המקומיים והבינלאומיים. בעוד שבמדינות רבות בעולם הפכו קרנות הריט למכשיר מרכזי לשכלול שוק ההון ולפיתוח תשתיות מגורים מוסדיות, הרי שבישראל נתקל המודל בקשיים אופרטיביים ורגולטוריים. נתונים השוואתיים, לרבות סקירת ה-EPRA לשנת 2024, מצביעים על פער משמעותי בעומק חדירת שוק הריט בישראל ביחס למדינות ה-OECD. פער זה נובע, בין היתר, מהוראות חקיקה המגבילות את גמישותן הניהולית והרחבת תיקי הפורטפוליו שלהן.

דוח זה מציג ניתוח של חסמים מבניים בדין הקיים ומתווה המלצות לתיקון החקיקה.

הוועדה סבורה כי אימוץ המלצות אלו יאפשר לקרנות הריט למלא את תפקידן המקורי כזרוע השקעה ציבורית, נזילה ושקופה, המהווה מנוע צמיחה למשק הישראלי ולשוק הנדל"ן בפרט.



## 2. רקע ומטרות הקמת הוועדה

### 2.1. רקע היסטורי והתפתחות חקיקתית

מודל קרנות ריט (Real Estate Investment Trust) הוטמע בספר החוקים הישראלי בשנת 2006, במסגרת תיקון מספר 147 לפקודת מס הכנסה. חקיקה זו התבססה על המלצותיה של ועדה מקצועית שבחנה את הנושא בשנת 2003, במטרה ליצור כלי השקעה סחיר ושקוף בנדל"ן מניב.

תכלית המודל הייתה הנגשת השקעות בפורטפוליו נדל"ן רחב היקף לציבור המשקיעים הקטנים, תוך יצירת אפיק השקעה נזיל המאפשר פיזור סיכונים והסתמכות על ניהול מקצועי. בבסיס ההסדר עומד עקרון ה"שקיפות המיסויית", לפיו הכנסות הקרן מיוחסות לבעלי מניותיה וממוסות ברמתם בלבד. הסדר זה עוצב בזיקה למשטרים פיסקאליים דומים בעולם, תוך קביעת מגבלות רגולטוריות מובנות שנועדו להבטיח כי פעילות הקרן תוגבל להשקעת נדל"ן מניב לטווח ארוך, תוך הפרדה ברורה מפעילות יזמית או מסחרית בנדל"ן.

### 2.2. הצורך בבחינה מחודשת ובעדכון החקיקה

בעשורים האחרונים חלו תמורות משמעותיות בשוקי הנדל"ן וההון, בארץ ובעולם. ממצאי סקירות בינלאומיות עדכניות, ובראשן סקר ה-EPRA לשנת 2024, מצביעים על מגמה עולמית של ריכוך חסמים רגולטוריים במטרה לשמר את האטרקטיביות של קרנות הריט אל מול אפיקי השקעה אלטרנטיביים.

מניתוח הפעילות בישראל ומהמשוב שהתקבל מהשטח לאחר כשני עשורים מאז חקיקת הפרק, עולה כי הדין הקיים (סעיפים 2א64 עד 11א64 לפקודת מס הכנסה) כולל מספר כשלים וחסמים המעכבים את צמיחת הענף, ביניהם:

- **פגיעה בתחרות ומגבלת נזילות וגיוס הון**: בשוק הדיור להשכרה, אשר מאופיין בתשואות נמוכות יחסית לשוק הנדל"ן ולשוק ההון, ישנה מגבלה במימוש נכסים, טרם עמידתם בתקופת הנבה מינימלית, גם מקום בו המדינה מאפשרת זאת ליזמים אחרים בשוק הנדל"ן, מכוח מכרזים שמפרסמת רשות מקרקעי ישראל, ובכך פוגעת באפשרותם להתחרות במכרזים אלה ולהרחיב את מצבת הנכסים שלהם.
- **מגבלת פעילות יזמית ("מכסת הייזום")**: המגבלה הקיימת המאפשרת החזקה של עד 5% בלבד מנכסי הקרן כנכסים שאינם מניבים (בשלב ייזום והקמה), נחשבת למחמירה באופן ניכר בהשוואה למקובל בעולם ומהווה חסם משמעותי להקמת קרנות חדשות.
- **מורכבות ברכישת נכסים דרך תאגידים**: המגבלות על רכישת נכסים באמצעות רכישת איגודי מקרקעין בשרשור או באמצעות הקצאת מניות תמורת רכישת נכסים, יוצרות חסמים מבניים המקשה על הרחבת הפעילות ועל רכישת פורטפוליו נכסים קיים באופן יעיל.



### 2.3. מטרת הוועדה

על רקע חסמים אלו, הוקמה ועדה משותפת לנציגי רשות המסים, משרד האוצר ורשות ניירות ערך. להלן יעדי הוועדה כפי שהוגדרו:

- **הסרת חסמים:** גיבוש המלצות לתיקוני חקיקה שיפשטו את פעילות הקרנות ויסירו מגבלות המעכבות את התפתחות השוק, תוך שמירה על עקרונות מודל קרנות הריט כאפיק השקעה הנותן מענה לציבור כאלטרנטיבה להשקעה בנדל"ן מניב.
- **התאמה למדדים בינלאומיים:** בחינת עדכון "מכסת הייזום" והענקת גמישות ניהולית רחבה יותר למנהלי הקרן, בהלימה למשטרים המקובלים במדינות ה-OECD.
- **גיוון ברכישת נכסים ויצירת תשתית לצמיחה ושיפור התחרותיות:** יצירת הסדרים המאפשרים רכישת נכסים באמצעות רכישת מניות איגוד מקרקעין, שינויי מבנה, כגון מיזוגים, והעברת נכסים לקרן בתמורה למניות, תוך הבטחת גביית מס אמת ומניעת תכנוני מס בלתי נאותים. הסדרה זו תאפשר לקרנות ריט לצמוח ולהתפתח, כמקובל בעולם העסקי, ליהנות מיתרון לגודל, תוך ייעול עלויות הניהול.



### 3. סקירת הדין הקיים

#### 3.1. המסגרת החקיקתית

הדין החל על קרנות להשקעה במקרקעין קבוע בסעיפים 2א64 עד 11א64 לפקודת מס הכנסה. הוראות אלו קובעות את התנאים המצטברים הנדרשים מתברה לצורך סיווג כ"קרן להשקעות במקרקעין", את אופן חישוב הכנסתה החייבת ואת מנגנון מיסוי בעלי המניות.

#### 3.2. תנאי סף לסיווג כקרן להשקעות במקרקעין

על מנת שחברה תזכה למעמד המיסוי המיוחד של קרן ריט, עליה לעמוד בכל התנאים המפורטים בסעיף 3א64 לפקודת מס הכנסה, וביניהם:

- **התאגדות ורישום:** חברה תושבת ישראל אשר מניותיה רשומות למסחר בבורסה בישראל בתוך פרקי הזמן הקבועים בחוק.
- **הרכב נכסים:** לפחות 95% משווי נכסי הקרן הם "מקרקעין מניבים" (נכסים המניבים הכנסה משכירות), מקרקעין לצרכי דיור להשכרה, נכסים פיננסיים ומזומנים.<sup>1</sup>
- **מגבלת יזמות:** היקף הנכסים שאינם מניבים (לרבות נכסים בייזום או בהקמה) לא יעלה על 5% משווי כלל נכסי הקרן.<sup>2</sup>
- **פיזור בעלות:** קביעת רף מקסימלי להחזקה של "בעלי שליטה" וזאת במטרה להבטיח את אופייה הציבורי של הקרן.
- **מגבלת מינוף:** שיעור חובותיה של הקרן לא יעלה על 60% משווי נכסי המקרקעין שבבעלותה (ובמקרקעין למגורים – עד 80%).

#### 3.3. מנגנון המיסוי – עקרון השקיפות

המנגנון הקבוע בסעיף 4א64 לפקודת מס הכנסה קובע כי הכנסתה החייבת של הקרן תמוסה, ככלל, ברמת בעלי המניות ולא ברמת החברה, בכפוף לחלוקת רווחים בפועל:

- **חובת חלוקת רווחים:** הקרן מחויבת לחלק לפחות 90% מהכנסתה החייבת לבעלי המניות.
- **מיסוי ברמת בעל המניות:** ההכנסה המחולקת נחשב כהכנסה המופקת בידי בעל המניות לפי סוג ההכנסה המקורי של הקרן. שיעורי המס החלים על ההכנסה נקבעים בהתאם לזהות הנישום (יחיד או חברה) ואופי הפעילות (מגורים לעומת מקרקעין אחרים).

---

<sup>1</sup> יצוין כי ביום 31.3.2026 פורסם ברשומות תיקון 285 לפקודת מס הכנסה. במסגרת תיקון זה נקבע כי קרנות ריט יהיו רשאיות להחזיק גם במקרקעין בהקמה (נכסים שאינם מניבים), ובלבד שעלות רכישתם של נכסים אלו אינה עולה על 20% משווי כלל נכסי הקרן באותו מועד.  
<sup>2</sup> ראו לעיל הערה 1.



#### **3.4. מגבלות על מימוש נכסים ורווחי הון**

במטרה למנוע שימוש בקרן ככלי לפעילות מסחרית בנדל"ן, מכירה מוקדמת של נכסים עלולה להוביל להטלת מס בשיעורים מוגדלים, וזאת כדי להבטיח את אופי הפעילות של קרנות הריט כהשקעה מניבה ארוכת טווח.

#### **3.5. הוראות שעה והסדרים מיוחדים למגורים**

כחלק מניסיון המדינה לעודד את שוק השכירות המוסדי, נקבעו הוראות ייעודיות המעניקות הקלות מס מסוימות לקרנות ריט המשקיעות במקרקעין למגורים, לרבות שיעורי מס מופחתים על ההכנסה המחולקת ליחידים, בתנאי שהנכסים מיועדים להשכרה למגורים לטווח ארוך.



#### 4. קרנות ריט בישראל

##### 4.1. ריכוז נתוני שוק קרנות הריט הפעילות בישראל

נכון למועד כתיבת דוח זה, פועלות בישראל 6 קרנות להשקעה במקרקעין אשר עמדו בתנאי הרישום והסיווג לפי פקודת מס הכנסה. פעילותן של הקרנות נחלקת לשני סגמנטים מרכזיים: נדל"ן מניב כללי (משרדים, תעשייה ומסחר) ונדל"ן למגורים להשכרה לטווח ארוך.

להלן ריכוז נתונים פיננסיים ואופרטיביים המציגים את תמונת המצב הנוכחית:

##### טבלה 1 – סקירת נתונים של קרנות הריט הפעילות בישראל, 2024<sup>3</sup>

שם הקרן	שנת הקמה	תחום פעילות	שווי נכסים (במיל' ₪)	הכנסה שנתית (במיל' ₪)
ריט 1	2006	נדל"ן מניב	8,701	440
סלע קפיטל	2007	נדל"ן מניב	5,876	371
מניבים	2015	נדל"ן מניב	3,488	237
מגוריט	2016	מגורים להשכרה	4,921	68
אזורים ליווינג	2019	מגורים להשכרה	3,457	61
אבו פמילי מגורים	2021	מגורים להשכרה	689	17

##### 4.2. ניתוח מגמות לנוכח השינויים בחקיקה

מהנתונים המוצגים לעיל עולות מספר תובנות הנוגעות להתפתחות הענף בישראל:

- **שלב היסוד (2006–2008):** מיד לאחר הסדרת הדין בתיקון 147 לפקודת מס הכנסה, הוקמו שתי קרנות הריט הוותיקות והגדולות בישראל (ריט 1 וסלע קפיטל) המתמקדות בנדל"ן מניב מסחר. אלו מחזיקות עד היום בפורטפוליו הנכסים הרחב ביותר ובשיעורי הכנסה גבוהים משמעותית ביחס לקרנות המגורים.
- **השפעת תיקון החוק ב-2016:** לאחר תיקון החקיקה בשנת 2016, אשר נועד לעודד השקעה בנדל"ן המיועד למגורים לטווח ארוך, חלה האצה מסוימת בהקמת קרנות חדשות. מאז שנת 2016 הוקמו ארבע קרנות חדשות, מהן שלוש קרנות המתמקדות באופן ייעודי במקרקעין למגורים (מגוריט, אזורים ליווינג ואבו פמילי). יחד עם זאת, מזה מספר שנים לא הוקמה קרן נוספת.
- **ניתוח יחסי הכנסה-שווי נכסים:** קיים פער מובנה בשיעורי התשואה המדווחים (הכנסה שנתית מול שווי נכסים) בין הקרנות המסחריות לקרנות המגורים. פער זה נובע, בין היתר,

<sup>3</sup> נכון לשנת 2024, על פי נתוני הדוחות הכספיים כפי שפורסמו באתר MAYA.



מאופי הפעילות ומהשלב המחזורי בו נמצאים נכסי המגורים, שחלקם מצויים בשלבי אכלוס או רכישה ראשוניים.

- **פוטנציאל התרחבות:** בהתאם למידע המצוי בידי רשות המסים, נכון למועד כתיבת דוח זה, קיימות קרנות נוספות המצויות בשלבי הקמה וגיוס שונים, אשר רכשו נכסים מניבים ועתידות להצטרף לקרנות ריט נסחרות בבורסה בעתיד הקרוב.

#### 4.3. עומק החדירה של שוק הריט – מבט השוואתי

טבלה 2 מציגה את מדד "שווי שוק הריט לנפש" (בדולרים), המהווה כלי השוואתי מקובל בעולם למדידת עומק חדירת שוק הריט לכלכלה המקומית. השוואה זו מול מדינות נבחרות בעולם מדגישה את הפער הקיים בין היקף הפעילות בישראל לבין הפוטנציאל הגלום בהתאמת החקיקה לסטנדרטים הבינלאומיים.

טבלה 2 – השוואת היקפי הפעילות של קרנות ריט במדינות מפותחות, 2024\*

מדינה	שנת ייסוד הריט	כמות קרנות ריט	מספר תושבים במדינה (במיליונים)	שווי השוק של כל קרנות הריט במדינה (במיליארדי \$)	שווי שוק הריט לנפש (\$) (\$)
ארצות הברית	1960	167	340	1,234.03	3,630
אוסטרליה	1971	38	27	104.50	3,870
יפן	2000	57	124	90.81	732
סינגפור	1999	33	6	63.65	10,608
בריטניה	2007	43	68	62.47	919
צרפת	2003	27	68	49.85	733
קנדה	1993	40	38	42.49	1,118
ספרד	2009	87	49	25.52	521
בלגיה	2014	17	12	19.15	1,596
הונג קונג	2003	9	7.5	14.80	1,973
דרום קוריאה	2001	26	52	5.72	110
ניו זילנד	1969	6	5.2	3.99	767
<b>ישראל</b>	<b>2006</b>	<b>6</b>	<b>9.4</b>	<b>2.72</b>	<b>290</b>
גרמניה	2007	6	84	2.31	28
הולנד	1969	3	18	2.27	126
אירלנד	2013	1	5.5	0.50	91
איטליה	2007	1	59	0.29	5
פורטוגל	2019	3	10.7	0.17	16

\*EPRA Global Real Estate Total Markets Table Q4-2024. available on: [https://www.epra.com/media/EPRA\\_Total\\_Markets\\_Table\\_-\\_Q4-2024\\_1737474139239.pdf](https://www.epra.com/media/EPRA_Total_Markets_Table_-_Q4-2024_1737474139239.pdf)



#### 4.4. סקירה השוואתית בינלאומית ומדד עומק השוק (טבלה 2)

על מנת לאמוד את אפקטיביות הדין ומשטר המס בישראל, בוצעה בחינה השוואתית מול מדינות מפותחות תוך שימוש במדד "שווי שוק הריט לנפש" (בדולרים), המהווה אינדיקטור מרכזי למידת חדירת המודל לכלכלה המקומית.

- **פערים מול שווקים מובילים:** בעוד שבארה"ב, המדינה החלוצה בתחום, שווי השוק לנפש עומד על כ-\$3,630, וביבשת אסיה בולטת סינגפור עם מדד חריג של כ-\$10,608 לנפש, הרי שבישראל עומד המדד על כ-\$290 בלבד.
- **ניתוח נפח השוק הישראלי:** נתוני ההשוואה מלמדים כי ישראל מדורגת בחלקה התחתון של הטבלה, אך רחוקה ממדינות שאימצו את המודל במועדים דומים, כגון בריטניה (\$919) ובלגיה (\$1,596).
- **היעדר משטר ריט במדינות מפותחות:** יצוין כי קיימות מדינות באירופה שטרם הסדירו בחוק את האפשרות להקמת קרנות אלו, או שקיימת בהן חקיקה אך לא הוקמו בהן קרנות פעילות מאז שנת 2021 (כגון אוסטרליה, דנמרק, פינלנד ולוקסמבורג).

#### 4.5. סיכום ומסקנות הממצאים

הניתוח הכמותי וההשוואתי מעלה כי שוק קרנות הריט בישראל מצוי בשלבי התפתחות ראשוניים ואינו ממצה את הפוטנציאל הכלכלי הגלום בו ביחס למדינות ה-OECD. העובדה כי ישראל מציגה שווי שוק ריט לנפש נמוך מהממוצע במדינות המפותחות, לרבות מדינות שאימצו את המודל במועדים דומים לישראל, מחזקת את עמדת הוועדה כי המגבלות הקיימות כיום בפרק שני 1 לפקודת מס הכנסה, מהוות חסם כניסה וצמיחה משמעותי.



5. סקירה בינלאומית השוואתית

טבלה 3 – סקירת הדין החל על קרנות ריט במדינות נבחרות, 2024<sup>5</sup>

מדינה	מגבלת פעילות יזמית (Development Limits)	תקופת החזקה מינימלית (Min. Holding Period)	מבנה החזקה ושרשור (Subsidiaries)
ישראל	מגבלה כמותית של 5% משווי הנכסים לייזום. <sup>6</sup>	4 שנים לנכס מניב רגיל; 20 שנה למגורים – למניעת סיווג כ"הכנסה חריגה."	החזקה ישירה באיגוד מקרקעין בלבד (שכבה אחת); חל איסור על שרשור.
ארה"ב	מותר ייזום עבור הפורטפוליו העצמי. ייזום לצד ג' מוגבל ל-5% מההכנסה הגולמית.	שנה אחת לצורך סיווג כרווח הון; 5 שנים לנכסים שהועברו בשינוי מבנה.	החזקה דרך חברות בנות מותרת ללא הגבלה (שימוש ב-QRS או שותפויות).
בריטניה	מותר ייזום עצמי. אם עלות הייזום עולה על 30% והנכס נמכר תוך 3 שנים, הרווח ימוסה כפעילות מסחרית.	3 שנים לנכסים שעברו פיתוח משמעותי לצורך שמירה על פטור ממס ברמת הקרן.	מותרת החזקה בשרשור; החברה האם מחויבת בהחזקה של לפחות 75% בהון המניות של חברת הבת.
צרפת (SIIC)	מותר ייזום למטרת השכרה. פעילות יזמית אחרת/מסחרית מוגבלת ל-20% משווי הנכסים הגולמי של הקרן.	פטור ממס הוני חל רק במכירה לצד ג'. קיימת תקופת המתנה של 10 שנים למניעת קנסות יציאה מהמשטר.	מותרת החזקה בשרשור (חברות בנות המוחזקות בשיעור של 95% ומעלה).
בלגיה	ייזום מותר, בכפוף לאיסור מכירה במהלך הבנייה או בטווח של 5 שנים מסיומה.	5 שנים לנכסים המצויים בשלבי ייזום ופיתוח.	מותרת החזקה דרך חברות בנות (החזקה ישירה או עקיפה מעל 25%).
הולנד (FBI)	אסור ייזום כפעילות מסחרית; מותר ייזום לפורטפוליו העצמי דרך חברה בת חייבת במס.	אין תקופת מינימום סטטוטורית בנכסים רגילים (רווח הון פטור בכפוף לעתודת השקעה מחדש).	מותרת החזקה דרך חברות בנות הכפופות למשטר מס חברות רגיל.

<sup>5</sup> שם, הערה 4.  
<sup>6</sup> ראו לעיל הערה 1.



תובנות מרכזיות:

- **מגבלת הייזום:** ישראל נחשבת למחמירה ביותר עם מגבלה של 5% משווי הנכסים. ברוב המדינות (ארה"ב, בריטניה, בלגיה) הייזום למטרת השכרה בתוך הקרן מותר ללא מגבלה כמותית נוקשה כזו, כל עוד הנכס מוחזק לטווח ארוך.
- **מבנה ההחזקה:** בעוד שישראל מגבילה את הקרן להחזקה ישירה בלבד או דרך איגוד בשכבה אחת (ללא שרשור), המדינות המפותחות (צרפת, בריטניה, ארה"ב) מאפשרות מבני שרשור מורכבים, המקלים על רכישת והרחבת מצבת הנכסים.



## 6. פירוט החסמים והמגבלות במצב הקיים

מניתוח המצב המשפטי הקיים ומתוך עמדות מייסדי קרנות הריט והגורמים המקצועיים שנשמעו בפני הוועדה, עולה כי המסגרת הנורמטיבית הקבועה בפרק שני 1 לפקודת מס הכנסה כוללת שורה של חסמים מבניים המייצרים נחיתות תחרותית לקרנות הריט אל מול שחקנים אחרים בשוק הנדל"ן. חסמים אלו מעכבים את צמיחתו של הענף בישראל, כפי שמשתקף בנתוני החדירה הנמוכים ביחס למדינות ה-OECD.

### 6.1. מגבלת הייזום והשלכותיה

חסם מרכזי שזוהה בקרב קרנות הריט שאינן למגורים, הוא המגבלה הקבועה בסעיף 3א64(א)(5) לפקודת מס הכנסה, לפיה שווי נכסי הקרן שאינם מניבים (נכסים בייזום או בהקמה) לא יעלה על 5% משווי כלל נכסיה.<sup>7</sup>

- **פגיעה בתחרותיות:** מגבלה זו, הנחשבת למחמירה באופן קיצוני בהשוואה למקובל בעולם, מאלצת את הקרנות לרכוש בעיקר נכסים "מוכנים" שבנייתם נסתיימה, במחירי שוק הכוללים את פרמיית היזום, במקום לבנותם בעצמן ולחסוך בעלויות.
- **שחיקת התשואה:** חוסר היכולת ליזום נכסים חדשים בתוך פורטפוליו הקרן שוחק את התשואה למשקיעים ומונע מהקרנות להרחיב את תיק הנכסים בצורה אורגנית.

### 6.2. חסמי מס בפרויקטים למגורים (מכרזי "דירה להשכיר")

במכרזים ממשלתיים לשיווק קרקעות לדיור להשכרה קיימת לעיתים זכות למכירת חלק מהדירות בשוק החופשי ("יחידות מימוש"). תחת הדין הקיים, מכירה זו עלולה להוביל לתוצאות מס קשות:

- **סיווג כהכנסה חריגה:** מכירת יחידות המימוש עלולה להיחשב כ"הכנסה חריגה" החייבת במס בשיעור של 70% בעת חלוקה, או כנכס המוחזק לתקופה קצרה.
- **פגיעה בתחרות וביכולת המימון:** סביבת הריבית הגבוהה השוררת בשוק לצד שיעורי תשואה נמוכים הנובעים מהשכרה ארוכת טווח של דירות מגורים, ושיעורי המס הגבוהים בעת מכירת יחידות המימוש, פוגעים ביכולת הקרנות לגייס מימון ואשראי לפרויקטים, ומונעת מהן להתמודד בתנאים שווים והוגנים מול יזמי נדל"ן אחרים שאינם קרנות ריט.

### 6.3. מגבלות למכירה למשכיר ממשיך במקרקעין למגורים

קרנות הריט מחויבות להחזיק בנכסים מניבים לצרכי דיור להשכרה לטווח ארוך. לקרנות הריט אין אפשרות למכור את הנכסים המניבים לצרכי דיור להשכרה למשכיר שימשיך להשכיר אותן. זאת, בניגוד לשחקנים אחרים בשוק הדיור להשכרה, הכפופים לחקיקה שונה. מצב זה מייצר קשיחות, חוסר גמישות בניהול הנכסים של קרנות הריט ומהווה חסם להתפתחותן וצמיחתן.

<sup>7</sup> ראו לעיל הערה 1.



#### 6.4. הגדרת "מקרקעין מניבים" וניצול זכויות בנייה

הגדרת "מקרקעין מניבים" הקבועה בסעיף 2א64 לפקודת מס הכנסה, דורשת כיום ניצול בפועל של 70% לפחות מזכויות הבנייה המותרות על פי התוכנית החלה. נמצא כי דרישה זו מהווה חסם בפני קרנות הריט, במיוחד בנכסים בתחומי הלוגיסטיקה והתעשייה או באזורים פריפריאליים, שבהם קיימות לעיתים זכויות בנייה תיאורטיות שמימושן אינו כלכלי או אפשרי בטווח הקצר. מצב זה חוסם את קרנות הריט מלרכוש נכסים אלה, על רקע תנאי סף של הרכב נכסים, שחל על קרנות הריט. בנוסף, הדרישה לניצול של 70% לפחות מזכויות הבנייה המותרות יוצרת עיוות כלכלי – במקרה שבו מאושרת תוספת זכויות משמעותית לנכס קיים המושכר במלואו, הנכס עלול לאבד את מעמדו כ"מניב" ולהוביל להפרת תנאי הקרן, למרות שלא חל שינוי בפעילות הכלכלית המניבה של הקרן.

#### 6.5. חסמים במבנה ההשקעה דרך איגודי מקרקעין

סעיף 7א64 לפקודת מס הכנסה מטיל מגבלות קשיחות על אופן ההחזקה בנכסים, המונעות רכישת פורטפוליו נכסים המוחזקים במבנה תאגידי משורשר:

- **איסור שרשור:** הדין הקיים מגביל את הקרן להחזקה ב"שכבה אחת" בלבד של איגוד מקרקעין. מגבלה זו אינה מאפשרת לקרנות ריט לרכוש איגודי מקרקעין שבעלותם זכויות במקרקעין המוחזקות באמצעות שרשרת חברות, מקום בו בשוק הנדל"ן העסקי, נכסים מוחזקים תדיר באמצעות שרשרת חברות בנות.
- **מגבלת שליטה:** הדרישה להחזקה של 50% לפחות באיגוד המקרקעין מקשה על יצירת שותפויות אסטרטגיות ועל רכישת נתחים בנכסים קיימים.

#### 6.6. היעדר מנגנון לשינוי מבנה כחסם לצמיחה

כיום, הוראות פרק שני 1 לפקודת מס הכנסה מגבילות את יישום הוראות חלק ה'2 לפקודת מס הכנסה (שינויי מבנה) על קרנות ריט. מצב זה יוצר "חסם כניסה" וצמיחה, המעמיד את קרנות הריט בנחיתות מבנית:

- **פגיעה ביכולת ההתייעלות:** המגבלה מונעת איחוד פעילויות וחיסכון בעלויות ניהוליות ותפעוליות.
- **נחיתות תחרותית בשוק הנדל"ן:** בעוד שחברות נדל"ן רגילות רשאיות לרכוש פעילות באמצעות מיזוג תוך דחיית מס, קרנות הריט נדרשות למסלולי רכישה מורכבים ויקרים יותר, דבר הפוגע ביכולתן להתחרות על רכישת פורטפוליו נכסים משמעותי.



#### 6.7. מגבלות על גיוס נכסים בתמורה למניות

מנגנון דחיית המס בהעברת נכסים לקרן בתמורה למניות מוגבל ל-5 שנים בלבד או למועד מכירת מניות הקרן, לפי המוקדם. לנוכח עליית הערך בשוק המקרקעין, בתום תקופה של 5 השנים, נוצרת למעביר הנכס חבות מס כבדה על רווח רעיוני שטרם מומש, מבלי שנוצר תזרים מזומנים לתשלום המס. חסם נזילות זה מונע את הגדלת הקרנות באמצעות רכישת נכסים באמצעות הקצאת מניות.

#### 6.8. הגדרת "מקרקעין לצרכי דיור להשכרה"

הגדרת "מקרקעין לצרכי דיור להשכרה" הקבועה בסעיף 2א64 לפקודת מס הכנסה נועדה לתמרץ קרנות ריט להשקיע בייזום ובנייה של פרויקטים למגורים ארוכי טווח, ולא רק ברכישת נכסים מניבים קיימים. ההגדרה קובעת כי קרן שרוכשת קרקעות לצורך בנייתן למגורים, עליה להשלים את הבנייה עליהן, תוך 5 שנים ממועד רכישת הקרקע. במקרים מסוימים, ניתן לבקש הארכה של שנתיים נוספות. הניסיון מלמד כי במקרים מסוימים, עיכובים אחרים שאינם בשליטתה של הקרן, מאריכים את תקופת הבנייה, ועלולים להוביל לאובדן הסטטוס כ"מקרקעין לצרכי דיור להשכרה" ולחשיפה לסנקציות מס משמעותיות, היוצרים סיכון גבוה עבור ציבור המשקיעים.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> יצוין כי נכון ליום פרסום דוח הוועדה, פורסם ברשומות תיקון 285 לפקודת מס הכנסה (ביום 31.3.2026), אשר קובע כי באישור המנהל, כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין, תינתן ארכה נוספת של תקופת הבנייה עד שלוש שנים ובפרוייקטים הכוללים מעל 250 יחידות דיור, ארכה נוספת עד שבע שנים, מטעמים מיוחדים שיירשמו.



## 7. המלצות הוועדה

לאחר בחינת החסמים שהוצגו בפני הוועדה וסקירת המגמות הבינלאומיות, גיבשה הוועדה את המלצות הבאות לתיקון פקודת מס הכנסה, במטרה לייעל את פעילותן של קרנות הריט ולהגדיל את היצע נכסיהן:

### 7.1. המלצה 1: ריכוך מגבלת הייזום

על מנת לאפשר לקרנות הריט צמיחה אורגנית ויכולת הקמת נכסים מניבים, מוצע לתקן את סעיפים 2א64 ו-3א64 לפקודת מס הכנסה כדלקמן<sup>9</sup>:

- **הגדלת מכסת הייזום:** העלאת השיעור המותר להחזקת מקרקעין שאינם מניבים (נכסים בייזום או בהקמה) לשיעור של 20% מכלל נכסי הקרן, מעבר למגבלה הקיימת היום בשיעור 5%, ובלבד שלקרקע קיימת תוכנית תקפה המתירה בנייה, כך שלא תתאפשר רכישת קרקעות ספקולטיביות.
- **מנגנוני הגנה:** לצורך מניעת ניצול המודל לפעילות יזמית-מסחרית, תקבע חובת "תקופת הנבה" מינימלית ממועד השלמת הבנייה. אי-עמידה בתנאי זה תוביל לסיווג הרווח ממכירת הנכס כ"הכנסה חריגה" החייבת במס בשיעור מוגדל.
- **שיקול דעת:** הוועדה סבורה כי התמריץ האינהרנטי של הקרן להשאת תשואה שוטפת למשקיעיה, בצירוף המגבלות האמורות, ייתרו את הצורך בקביעת תנאי נוסף לעניין תקופת הבנייה עצמה.
- **תחולת המגבלות:** המגבלות בדבר קיומה של תכנית תקפה המתירה בנייה וחובת תקופת הנבה מינימלית, יחולו ביחס לאותם נכסים עד למגבלה החדשה של 20% מנכסי הקרן (מעבר למגבלה הקיימת היום בשיעור 5%), וכל עוד הנכס אינו מניב, שכן, מרגע שיניב תשואה, הנכס ייחשב כנכס מניב בידי הקרן.

### 7.2. המלצה 2: הסדרת "יחידות מימוש" בפרויקטים של דיור להשכרה

כמענה למודל המכרזים של משרד הבינוי והשיכון ו"דירה להשכיר", מוצע לקבוע הסדר ייעודי למקרקעין לצרכי דיור להשכרה:

- **החרגה מהכנסה חריגה:** מכירת "יחידות מימוש" (דירות למכירה חופשית במסגרת פרויקט להשכרה), שנעשתה בהתאם לתנאי מכרז או הדין, לא תסווג כ"הכנסה חריגה".
- **גמישות במועד המימוש:** יחידות המימוש יוכרו כ"מקרקעין לצרכי דיור להשכרה" במסגרת מבחני המינוף והרכב הנכסים, ותתאפשר מכירתן לכל אורך שלבי ההקמה.

<sup>9</sup> ראו לעיל הערה 1.



- **מכסה ושיעורי מס:** המכירה תוגבל לעד 33% מהדירות באזורי ביקוש ועד 50% באזורי פריפריה. לעניין שיעור המס בעת המימוש, יראו ביחידות המימוש כ"מקרקעין לצרכי דיור להשכרה" או כ"מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה", לפי העניין.
- **מנגנון שחלוף:** התמורה, לרבות מרכיב הרווח, ממכירת יחידות המימוש, תוכל לשמש לרכישת נכס חלופי של "מקרקעין לצרכי דיור להשכרה" או "מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה".

### 7.3. המלצה 3: עדכון הגדרת "מקרקעין מניבים" ושימור הגדרת נכס כ"מניב"

כדי להימנע ממצבים בהם קרנות ריט נמנעות מרכישת נכסים מניבים באזורים בהם קיימות זכויות בנייה עתידיות או בלתי ממומשות, שמיושן אינו כלכלי או אפשרי בטווח הקצר וכדי למנוע פגיעה בקרנות ריט עקב שינויים ואילוצים תכנוניים לאחר רכישת הנכסים, מוצע לתקן את הגדרת "מקרקעין מניבים" בסעיף 2א64 לפקודת מס הכנסה כדלקמן:

- **בפריפריה:** ביטול תנאי ניצול זכויות הבנייה, כל עוד הנכס מניב, באזורי פריפריה (הנגב והגליל).
- **הפחתת רף ניצול זכויות הבנייה:** מוצע לבחון את הפחתת רף הניצול הנדרש מ-70%, כך שיותאם למאפייני השוק המשתנים ולסוגי הנכסים השונים המוחזקים על ידי קרנות הריט.
- **שימור מעמד בגין תוספת זכויות:** נכס שנרכש כ"מקרקעין מניבים" ועקב אישור תוכנית משביחה, פחת שיעור ניצול הזכויות בו מתחת לרף הנדרש, ימשיך להיחשב כנכס מניב לצורך עמידה בתנאי פקודת מס הכנסה.

### 7.4. המלצה 4: מכירה ל"משכיר ממשך"

במטרה לייצר נזילות בשוק קרנות הריט המגורים מבלי לפגוע ביציבות הדיירים, מוצע:

- **גמישות בניהול נכסים:** לאפשר לקרן ריט למכור נכסי מקרקעין מניבים למגורים לגוף אחר שיוגדר כ"משכיר ממשך", תוך שמירה על רצף ההטבות והתחייבויות הקרן להמשך השכרת הנכס לטווח ארוך, לאחר פרק זמן מינימלי של הנבה בידי הקרן.
- **שיעורי המס:** לאפשר שיעור מס רכישה מוטב בעת רכישת המקרקעין על ידי המשכיר הממשיך בהתאם להוראות סעיף 7א64 לפקודת מס הכנסה. בעת המכירה, יחולו שיעורי המס שהיו חלים בעת מכירת "מקרקעין לצרכי דיור להשכרה".

### 7.5. המלצה 5: הרחבת אפשרויות ההשקעה באמצעות שרשור איגודי מקרקעין

במטרה להקל על רכישת פורטפוליו נכסים מובנים, מוצע לבטל את המגבלה לפיה לא ניתן לרכוש שרשרת איגודי מקרקעין ולהוסיף לסעיף 7א64 לפקודת מס הכנסה את החלופה הבאה:

- **ביטול איסור השרשור:** לאפשר לקרן ריט לרכוש ולהחזיק בשרשרת של איגודי מקרקעין (החזקה עקיפה), תוך קביעת תנאים, התאמות ומגבלות בשל המעבר בין מנגנון המיסוי הדו שלבי של איגודי המקרקעין למנגנון המיסוי החד שלבי, הקיים במודל קרנות הריט. כמו כן,



כדי להבטיח את השמירה על עקרונות הפיקוח והשקיפות המיסויית של הקרן, ייקבעו תנאי סף הנוגעים לשיעור ההחזקה המינימלי הנדרש בכל אחת מחוליות השרשרת, תוך דגש על שימור השליטה האפקטיבית של הקרן בנכסים.

#### **7.6. המלצה 6: החלת הוראות שינויי מבנה על קרנות ריט**

על מנת לאפשר לקרנות הריט לפעול בסביבה עסקית דינמית ולעודד ריכוז מאמץ ניהולי בנכסי מקרקעין, מוצע המתווה הבא:

- **אימוץ מנגנון שינויי מבנה במסגרת החלת הוראות חלק ה'2 לפקודת מס הכנסה:** יתאפשרו שינויי מבנה, דוגמת מיזוגים של חברות לקרנות ריט, באופן שלא יהווה אירוע מס מיידית. חבות המס תידחה, בהתאם לעקרונות חלק ה'2 לפקודת מס הכנסה ובכפוף לכללים שיקבע מנהל רשות המסים.
- **פיקוח ובקרה של רשות המסים:** נוכח המעמד המיסויי הייחודי של קרנות ריט, בנוסף לכללים שיקבע מנהל רשות המסים, כל שינוי מבנה יחויב באישור מראש של מנהל רשות המסים.
- **שימור עקרונות הריט:** מנהל רשות המסים יהיה מוסמך לקבוע תנאים פרטניים לשינוי המבנה, במטרה להבטיח כי הישות הקולטת תמשיך לעמוד בתנאי הסף של משטר הריט (כגון פיזור בעלות, הרכב הנכסים, שיעור חלוקת ההכנסה לבעלי המניות ומגבלות מינוף), ובכך למנוע ניצול לרעה של הסדר המס.

#### **7.7. המלצה 7: הארכת תקופת דחיית המס בהעברות נכסים**

לעידוד העברת נכסים מהשוק הפרטי לקרנות ריט, מוצע לתקן את מנגנון דחיית המס:

- החיוב במס בגין העברת נכס לקרן תמורת הקצאת מניות, יידחה למועד מכירת המניות בפועל או לתום תקופה שתקבע מיום ההעברה (תקופה העולה על התקופה הקבועה היום - 5 שנים), לפי המוקדם.

#### **7.8. המלצה 8: עדכון הגדרת "מקרקעין לצרכי דיור להשכרה"**

נוכח המורכבות התכנונית המאפיינת את שוק הנדל"ן בישראל וההכרה בחסם המובנה הגלום בלוחות הזמנים הקבועים היום בחוק, מוצע המתווה הבא:

- **הארכת תקופת הבנייה הנדרשת במיזמי מקרקעין לצרכי דיור להשכרה:** מוצע להאריך את תקופת הבנייה, באופן שיעניק ודאות כלכלית ויפחית את נטל הסיכון על הקרנות. משך ההארכה ייבחן בשלב מאוחר יותר על ידי הגורמים המקצועיים, כמו גם התנאים והמגבלות שיושתו על הקרן, תוך איזון ראוי בין הצורך בקידום היצע הדיור לבין מניעת החזקת עתודות קרקע ללא פיתוח.<sup>10</sup>

<sup>10</sup> ראו לעיל הערה 8.



## 8. סיכום

ממצאי דוח זה, המבוססים על ניתוח השוואתי בינלאומי של מודל קרנות הריט בעולם אל מול המבנה הקיים בישראל, מצביעים על הצורך בעדכון תפיסתי ורגולטורי של משטר קרנות הריט. הפער הקיים בין פוטנציאל השוק לבין מצבו בפועל, מצביע על הצורך בביצוע תיקונים לפרק שני 1 לפקודת מס הכנסה, במטרה לקדם את שוק קרנות הריט בישראל.

מכלול ההמלצות המפורטות בדוח מהווה תשתית הכרחית לפיתוחן ולקידומן של קרנות הריט בישראל. יישום המתווה צפוי להביא לשכלול משמעותי של שוק קרנות הריט, תוך יצירת מסגרת המעודדת את צירופן של קרנות ריט נוספות לשוק ההון, ובכך להגביר את התחרות, הרחבת אפיקי ההשקעה של הציבור והנזילות בענף הנדל"ן.

להערכת הוועדה, אימוץ ההמלצות יביא לשכלול ולפיתוח שוק ההון בכלל ושוק קרנות הריט בישראל בפרט, תוך עידוד הקמת קרנות ריט חדשות וגיוון הקרנות הקיימות, תוך הגברת כדאיות ההשקעה בהן מצד המשקיעים המוסדיים והפרטיים כאחד.