

(ב) כיהן ביום תחילתו של חוק זה מי שאינו חבר הכנסת כנציג הכנסת בוועדת המינויים לפי סעיף 11 לחוק העיקרי (להלן – הנציג המכהן), וכיהנו בכנסת חברי כנסת דרוזים הכשירים לכהן כנציגי הכנסת בוועדה, ייערכו, בתוך שלושים ימים מיום תחילתו של חוק זה, בחירות לבחירת נציג הכנסת במקומו; הנציג המכהן ימשיך לכהן כל עוד לא בחרה הכנסת נציג אחר במקומו.

יעקב נאמן
שר המשפטים

בנימין נתניהו
ראש הממשלה

ראובן ריבלין
יושב ראש הכנסת

שמעון פרס
נשיא המדינה

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–1969¹;

”הגליל” – כהגדרתו בחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ”ג–1993²;

* התקבל בכנסת ביום כ"ו בתמוז התשע"ב (16 ביולי 2012); הצעת החוק ודברי הסבר פורסמו בהצעות חוק הממשלה – 603, מיום ט' בתמוז התשע"א (11 ביולי 2011), עמ' 1292; ובהצעות חוק הממשלה – 686, מיום ט"ו באייר התשע"ב (7 במאי 2012), עמ' 826.

¹ ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.

² ס"ח התשנ"ג, עמ' 138.

"דירת מגורים" – דירה שבנייתה הסתיימה 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-1990³, 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-1963⁴;

(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-1965⁵;

"מכרז" – הליך שבו משווקות קרקעות על ידי רשות מקרקעי ישראל כמשמעותה בחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960⁶, למטרת בניית דירות מגורים שימשו להשכרה לתקופה של 20 שנים לפחות;

"הנגב" – כהגדרתו בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב-1991⁷;

"הפקודה" – פקודת מס הכנסה⁸;

"קופת גמל" – כהגדרתה בסעיף 9(2) לפקודה;

"תכנית" – כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה.

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

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. תנאים לפטור

³ ס"ח התש"ן, עמ' 148.

⁴ ס"ח התשכ"ג, עמ' 156.

⁵ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

⁶ ס"ח התש"ך, עמ' 57.

⁷ ס"ח התשנ"ב, עמ' 26.

⁸ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 6, עמ' 120.

- (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. (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.
- (ב) בחירה 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-1959⁹, והוראות חוק לעידוד בניית דירות להשכרה, התשס"ז-2007¹⁰.
4. הוראות חוק זה באות להוסיף על הוראות כל דין ולא לגרוע מהן, לרבות לעניין סעיף (2)9 לפקודה.
5. שר האוצר ממונה על ביצוע חוק זה.
6. בחוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב-2011¹¹, בסעיף 8 –
- (1) בסעיף קטן (א), במקום "בתקופה של שנה מיום תחילתו של חוק זה" יבוא "בתקופה שמיום תחילתו של חוק זה עד 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. בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963¹², בסעיף 49(ב1), הסיפה החל במילים "ואולם לעניין" – תימחק.

בחירה בפטור
ושלילת הקלה או
הטבה נוספת

שמירת דינים

ביצוע

תיקון חוק לשינוי
נטל המס (תיקוני
חקיקה)

תיקון חוק מיסוי
מקרקעין (שבח
ורכישה) – מס' 73

יובל שטייניץ
שר האוצר

בנימין נתניהו
ראש הממשלה

ראובן ריבלין
יושב ראש הכנסת

שמעון פרס
נשיא המדינה

⁹ ס"ח התשי"ט, עמ' 234.

¹⁰ ס"ח התשס"ז, עמ' 282.

¹¹ ס"ח התשע"ב, עמ' 42.

¹² ס"ח התשכ"ג, עמ' 156; התשע"ב, עמ' 45.