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

משפט פרטי וכלכלה – תאגידים וניירות ערך – קופות גמל – מיסוי ופטור ממס

מסים – מס הכנסה – פטור ממס: כללי – דמי שכירות והשכרה

מסים – מס הכנסה – קופות גמל

משפט פרטי וכלכלה – קניין – שכירות והגנת הדייר

תוכן ענינים

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| סעיף 1 | פרשנות | [Go](#Seif1) | 2 |
| סעיף 2 | תנאים לפטור | [Go](#Seif2) | 3 |
| סעיף 3 | בחירה בפטור ושלילת הקלה או הטבה נוספת | [Go](#Seif3) | 3 |
| סעיף 4 | שמירת דינים | [Go](#Seif4) | 3 |
| סעיף 5 | ביצוע | [Go](#Seif5) | 3 |

חוק מס הכנסה (פטור ממס לקופת גמל על הכנסה מדמי שכירות בשל השכרת דירות מגורים לטווח ארוך), תשע"ב-2012[[1]](#footnote-1)\*

1. (א) בחוק זה –

פרשנות

"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 על ידי המדינה או החברה הממשלתית לדיור להשכרה כשהיא פועלת בשם המדינה, בתקופה שמיום ו' בטבת התשע"ב (1 בינואר 2012) עד תום התקופה הקובעת כהגדרתה בסעיף 64א2 לפקודת מס הכנסה, שלפי תנאיו מחצית לפחות מיחידות הדיור שייבנו במקרקעין ישמשו להשכרה למגורים בלבד, לתקופה שנקבעה בתנאי המכרז שלא תפחת מ-15 שנים, ואולם יראו רק את יחידות הדיור שלפי תנאי המכרז ישמשו להשכרה למגורים בלבד כאמור ואת החלק היחסי של הרכוש המשותף הצמוד להן כדירות מגורים בבניין להשכרה; לעניין פסקה זו, "החברה הממשלתית לדיור להשכרה" – החברה הממשלתית לדיור להשכרה שהוקמה מכוח החלטת הממשלה מס' 770 מיום ה' בחשוון התשע"ד (9 באוקטובר 2013);

(תיקון מס' 1) תשע"ו-2016

(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);

(ג) היא שווקה על ידי החברה הממשלתית לדיור להשכרה, למטרה של השכרה למגורים לתקופה של 20 שנים לפחות, ומטרה זו הובטחה באמצעות ההסכם שנחתם עם החברה האמורה לרכישת הקרקע;

(תיקון מס' 1) תשע"ו-2016

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;

מיום 6.6.2016

**תיקון מס' 1**

[ס"ח תשע"ו מס' 2547](http://www.nevo.co.il/law_word/law14/law-2547.pdf) מיום 7.4.2016 עמ' 736 ([ה"ח 1000](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-1000.pdf))

(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;~~

(א) היא נרכשה במסגרת מכרז שפורסם על ידי המדינה או החברה הממשלתית לדיור להשכרה כשהיא פועלת בשם המדינה, בתקופה שמיום ו' בטבת התשע"ב (1 בינואר 2012) עד תום התקופה הקובעת כהגדרתה בסעיף 64א2 לפקודת מס הכנסה, שלפי תנאיו מחצית לפחות מיחידות הדיור שייבנו במקרקעין ישמשו להשכרה למגורים בלבד, לתקופה שנקבעה בתנאי המכרז שלא תפחת מ-15 שנים, ואולם יראו רק את יחידות הדיור שלפי תנאי המכרז ישמשו להשכרה למגורים בלבד כאמור ואת החלק היחסי של הרכוש המשותף הצמוד להן כדירות מגורים בבניין להשכרה; לעניין פסקה זו, "החברה הממשלתית לדיור להשכרה" – החברה הממשלתית לדיור להשכרה שהוקמה מכוח החלטת הממשלה מס' 770 מיום ה' בחשוון התשע"ד (9 באוקטובר 2013);

(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);

(ג) היא שווקה על ידי החברה הממשלתית לדיור להשכרה, למטרה של השכרה למגורים לתקופה של 20 שנים לפחות, ומטרה זו הובטחה באמצעות ההסכם שנחתם עם החברה האמורה לרכישת הקרקע;

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

"הגליל" – כהגדרתו בחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993;

"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 לבנייה 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, 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;

(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;

"מכרז" – (נמחקה);

(תיקון מס' 1) תשע"ו-2016

מיום 6.6.2016

**תיקון מס' 1**

[ס"ח תשע"ו מס' 2547](http://www.nevo.co.il/law_word/law14/law-2547.pdf) מיום 7.4.2016 עמ' 736 ([ה"ח 1000](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-1000.pdf))

**מחיקת הגדרת "מכרז"**

הנוסח הקודם:

~~"מכרז" – הליך שבו משווקות קרקעות על ידי רשות מקרקעי ישראל כמשמעותה בחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, למטרת בניית דירות מגורים שישמשו להשכרה לתקופה של 20 שנים לפחות;~~

"הנגב" – כהגדרתו בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב-1991;

"הפקודה" – פקודת מס הכנסה;

"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.

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

תנאים לפטור

(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 התנאים 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. (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.

בחירה בפטור ושלילת הקלה או הטבה נוספת

(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, והוראות חוק לעידוד בניית דירות להשכרה, התשס"ז-2007.

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

שמירת דינים

5. שר האוצר ממונה על ביצוע חוק זה.

ביצוע

6. בחוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב-2011, בסעיף 8 –

תיקון חוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה)

(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-1963, בסעיף 49ב(1), הסיפה החל במילים "ואולם לעניין" – תימחק.

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

בנימין נתניהו יובל שטייניץ

ראש הממשלה שר האוצר

שמעון פרס ראובן ריבלין

נשיא המדינה יושב ראש הכנסת

[הודעה למנויים על עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן](http://www.nevo.co.il/advertisements/nevo-100.doc)

1. \* פורסם [ס"ח תשע"ב מס' 2370](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/LAW-2370.pdf) מיום 23.7.2012 עמ' 519 ([ה"ח הממשלה תשע"א מס' 603](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-603.pdf) עמ' 1292, [ה"ח הממשלה תשע"ב מס' 686](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-686.pdf) עמ' 826).

   תוקן [ס"ח תשע"ו מס' 2547](http://www.nevo.co.il/law_word/law14/law-2547.pdf) מיום 7.4.2016 עמ' 736 ([ה"ח הממשלה תשע"ו מס' 1000](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-1000.pdf) עמ' 360) – תיקון מס' 1 בסעיף 7 לחוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 222), תשע"ו-2016; תחילתו 60 ימים מיום פרסומו. [↑](#footnote-ref-1)