

(ב) כיהן ביום תחילתו של חוק זה מי שאינו חבר הכנסת נציג הכנסת בועדת המינויים לפי סעיף 11 לחוק העיקרי (להלן – הנציג המכון), וכיהנו בכנסת חברי הכנסת דורותם הכהנים לכיהן נציגי הכנסת בועדה, ייערכו, בתור שלשים ימים מיום תחילתו של חוק זה, בחירות לנציג הכנסת במקום; הנציג המכון ימשיך לכיהן כל עוד לא בחרה הכנסת נציג אחר במקום.

יעקב נאמן שר המשפטים	בניין נתניהו ראש הממשלה	שמעון פרס נשיא המדינה
ראובן ריבלין יוושב ראש הכנסת		

חוק מס הכנסת (פטור מס מס לkopfat גמל על הכנסת מדמי שכירות בשל השכרת דירות מגורים לטוח אורך), התשע"ב-2012*

פרשנות

.1. (א) בחוק זה –

"בנייה להשכרה" – בניין שמתkimים לגבי כל אלה:

(1) הוא מבנה של קבוע שיש בו, בכל דונם, שש דירות מגורים לפחות, ואם הוא בנגב או בגליל – שתי דירות מגורים לפחות, ולענין חלק של דונם – חלק ייחסי במספר הדירות האמור, לפי העניין;

(2) הוא נבנה כולה על קרקע שמתkimים בה אחד מלאה:

(א) היא נרכשה במסגרת מכון שפורסם בתקופה שמיומן ו' בטבת התשע"ב

1 בינוואר (2012) עד יום י"ט בטבת התשע"ו (31 בדצמבר 2015), וה坦כנית החלה על הקרקע מייעדת אותה למגורים או להשכרה למגורים, בלבד;

(ב) היא לא נרכשה במסגרת מכון, וה坦כנית החלה על הקרקע מייעדת אותה להשכרה למגורים בלבד לתקופה של 20 שנים לפחות ואושרה עד

יום י"ג בטבת התשע"ח (31 בדצמבר 2017);

לענין פסקה זו, יראו גם תכנית המייעדת קרקע למגורים או להשכרה למגורים וכן לשימושים נלוויים למגורים, בתכנית המייעדת קרקע למגורים או להשכרה למגורים, בלבד;

(3) כל הדירות בו משמשות להשכרה למגורים; לענין פסקה זו, יראו גם דירה שלא נעהה בה כל שימוש כאילו היא משמשת להשכרה למגורים; "בעליים" – בעליים, חולר לדורות או מי שזכה להירושם בפנסיסי המקרקעין כבעליים או בחוכר לדורות, והכל בנסיבות 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 ודרכי הסבר פורסמו בהצעות חוק הממשלה – 603, מיום ט' בתמוז התשע"א (11 ביולי 2011), עמ' 1292; ובהצעה חוק הממשלה – 686, מיום ט' י"ז באיר התשע"ב (7 במאי 2012), עמ' 826.

¹ ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.

² ס"ח התשנ"ג, עמ' 138.

"דירת מגורים" – דירה שבניתה הסתיימה והוא מיועדת למגורים לפי טיבת ולפי תכנית החלה עליה; לעניין זה וראו את המועד שבו התקבל אישור להספקת חשמל, מים או חיבור של טלפון לבניין לפי סעיף 265 לחוק התקנון והבנייה;
בסיום בניה (בחוק זה – אישור סיום בניה);

"דמי שכירות" – דמי שכירות כהגדרתם בחוק מס הכנסת (פטור מס על הכנסת מהשכרת דירת מגורים), התש"ן-1990³, למעט דמי ניהול; לעניין זה, "דמי ניהול"
– תשלוםים بعد מתן שירותים נלוויים להשכרה, בין שהם מוחשיים כסכום קבוע
ובין שהם מוחשיים כסכום משתנה;
"השכרה" – ההשכרה של דירת מגורים לפי חוזה שכירות, למעט השכירה כאמור להלן:

(1) ההשכרה שהיא מכירת זכות במרקען לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבה
ורכישה), התשכ"ג-1963⁴;

(2) ההשכרה לקרוב כהגדתו בסעיף 88 לפקודה;

(3) ההשכרה של כל הבניין להשכרה למשרד קליטת העליה או למי מטעמו,
לשם אכלאום של בעליים;

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

"חוק התקנון והבנייה" – חוק התקנון והבנייה, התשכ"ה-1965⁵;
"מרקז" – הליך שבו מושווקות קרקעות על ידי רשות מקרקעי ישראל כמשמעותו בחוק
רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960⁶, למטרת בניית דירות מגורים שיישמו
להשכרה לתקופה של 20 שנים לפחות;

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

"הפקודה" – פקודת מס הכנסת⁸;

"קופת גמל" – כהגדתה בסעיף 2(2) לפקודה;

"תכנית" – כמשמעותה בחוק התקנון 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 הכנסת של דמי שכירות
מהשכרת דירות מגורים לבניין להשכרה (בסעיף זה – הכנסה מזוכה), תהיה פטורה מסס
על הכנסה זו, אם בחרה לכך לפי סעיף 3, ובבד שמתיקיים כל אלה:

(1) קופת הגמל היא הבעלים של מאות דירות מגורים, לפחות, לבניין להשכרה או בכמה
בניינים להשכרה, ואם הבניינים להשכרה הם בנגב או בגליל – חמישים דירות לפחות
(בפסקה זו – מספר הדירות המזוכה), ואולם במהלך שנה מהמועד שבו הייתה ההחלטה
לקופת הגמל הכנסה מזוכה, יראו את קופת הגמל כאילו מתקיים בה התנאי האמור בפסקה
זו, גם אם הייתה בעלים של מספר דירות הנמוך ממספר הדירות המזוכה;

תנאים לפטור

.2

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 הנלוים להשכרה;
	(3) לעניין בנין להשכרה שנבנה על קרקע שלא נרכשה במסגרת מכירות, כאמור בפסקה (2)(ב) להגדירה "בנייה להשכרה" – לא הוגשה תכנית המשנה את ייעוד הקרקע מייעוד להשכרה למגורים ליעוד 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 בחירה בפטור ושלילת הקללה או מתן הודעה על בחירה בפטור ממס כאמור ואת המועד למתן הודעה כאמור, לרבות ממסמכים ואישורים שיש לצרף הודעה כאמור. .3
	(ב) בחירה קופת גמל בפטור ממס לפי חוק זה, לא תוכל לבחור בה מבחירתה, ולא יהולו על הכנסה או הוואה הנובעת מהתנין להשכרה, הוראות חלק ה' לפקודה, הוראות פרק שבעי ולחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 ⁹ , והוראות חוק לעידוד בניית דירות להשכרה, התשס"ז-2007 ¹⁰ .
4.	הוראות חוק זה באות להוסיף על הוראות כל דין ולא לגרוע מהן, לרבות לעניין סעיף שמירת דין (2) לפקודה.
5.	שר האוצר מונחה על ביצוע חוק זה.
6.	בחקוק לשינוי נטול המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב-2011 ¹¹ , בסעיף 8 – נטול המס (תיקוני חקיקה)
	(1) בסעיף קטן (א), במקום "בתוקפה של שנה מיום תחילתו של חוק זה" יבוא "בתוקפה שמיום תחילתו של חוק זה עד יומם כ"ח בטבת התשע"ד (31 בדצמבר 2013);"
	(2) בסעיף קטן (ב), במקום "בשנת הכספיים 2012" יבוא "בכל אחת משנות הכספיים 2012 ו-2013";"
	(3) בסעיף קטן (ג), במקום "בשנת 2012" יבוא "בכל אחת משנות הכספיים 2012 ו-2013" ואחריו "150 מיליון שקלים חדשים" יבוא "בכל אחת משנות הכספיים האמורות".
7.	בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 ¹² , בסעיף 4(ב)(1), הטיפה החלה מקרקעין (שבח ורכישה) – מסק' 73.

יובל שטייניץ
שר האוצר

ראובן ריבליין
יוושב ראש הכנסת

בניין נתניהו
ראש הממשלה

שמעון פרס
ראש העירייה

⁹ ס"ח התשע"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.