

* חוק לעידוד בניה דירות להשכלה, התשס"ז-2007*

- "בנין להשכלה" – בניין, למעט חלק מבניין, שמתיקיימים בו כל אלה:
- (1) הוא מבנה של קבוע;
 - (2) התוכנית החלה עליו מייעדת אותו למגורים;
 - (3) יש בו לפחות שש עשרה דירות באربע קומות לפחות, שהשטח העיקרי המוצע שלחן אינו עולה על 100 מ"ר;
 - (4) בኒתו הסטיימה אחורי יום י' בטבת התשס"ז (31 בדצמבר 2006); לעניין זה, יראו את המועד שבו התקבל אישור להספקת חשמל, מים או חיבור של טלפון לבניין, לפי סעיף 265 לחוק התכנון והבנייה, כמועד סיום הבניה;
 - (5) לפחות 50% מהדירות בו מושכרות למגורים, ובשאר הדירות לא נעשה שימוש שאינו השכלה כאמור;
- "דירה" – כהגדרתה בסעיף 1 לחוק מס הכנסת (תיקוני חקיקה והוראות שונות), התשנ"ב-1992;

"הכנסה" – כהגדרתה בפקודה, לרבות שבכמשמעותו בחוק מיסוי מקרעין; "השכרה", לעניין דירה בבניין להשכלה – השכלה על פי חוות שכירות שליפוי דמי השכירות, לרבות חלק מהם, אינם ניתנים להיוון, והם מושלמים בתשלומים עתיים, לתקופות קבועות שכל אחת מהן אינה עולה על שנה, למעט השכלה כמפורט להלך:

- (1) השכלה לקרובו;
 - (2) השכלה למשרד לקליטת העליה או למי מטעמו, לצורך אכלהם של בעליים;
 - (3) השכלה למשרד הבינוי והשיכון או למי מטעמו, לצורך אכלהם של זכאים על פי נוהלי משרד הבינוי והשיכון;
- "זכויות", בבניין להשכלה – זכות בעלות, זכות חכירה לדורות, או זכות חוות לקבל אחת מהזכויות האמורות;
- "זכות במרקעין", "יום מכירה", "יום רכישה", "מכירה", "מס שבח", "מרקעין" – כמשמעותם בחוק מיסוי מקרעין;
- "חברה", "מדד", "מנהל", "תושב ישראל" – כהגדרתם בפקודה;
- "חברה בעלת בנין להשכלה" – חברה שהיא בעלת מלאה הזכויות בבניין להשכלה, שמתיקיימים בה כל אלה:
- (1) היא תושבת ישראל;
 - (2) היא אינה חברת בית כמשמעותה בסעיף 64 לפקודה, חברה משפחתייה כמשמעותה בסעיף 64 לפקודה או חברה שוקפה כהגדרתה בסעיף 1א(א) לפקודה;
- "חוק התכנון והבנייה" – חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965;²

* התקבל בכנסת ביום ב' בניסן התשס"ז (21 במרץ 2007); הצעת החוק ודברי הסבר פורסמו בהצעות חוק הממשלה – 281, מיום י"ח בשבט התשס"ז (6 בפברואר 2007), עמ' 240.

¹ ס"ח התשנ"ב, עמ' 102.
² ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

"חוק לעידוד השקעות הון" – חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959³;

"חוק מיסוי מקרקעין" – חוק מיסוי מקרקעין (שבה, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963⁴;

"חלק השבח הריאלי מהמועד הקובלע" – החלק מהשבח הריאלי שייחסו לכל השבח הריאלי הוא כיחס שבין התקופה שמהמועד הקובלע עד ליום המכירה לבין התקופה שבה שמיום המכירה עד ליום המכירה;

"המועד הקובלע" – המאוחר מבינן אלה:

(1) יום י"א בטבת התשס"ז (1 בינואר 2007);

(2) יום רכישת הזכות במקרקעין;

(3) המועד שבו התקבל היתר בנייה, לפי חוק התכנון והבנייה, לבניית הבניין להשכרה, ולעניןabinין שהייה לרשותה בניין להשכרה לאחר שחלפו מעלה שלוש שנים ממועד קבלת היתר – המועד שלא שלוש שנים לפני המועד שבו הבניין היה לרשותה בניין להשכרה;

"עסקה", "פנסקי המקרקעין", "רכוש משותף", "רשות" – כמשמעותם בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969⁵;

"הפקודה" – פקודת מס הכנסה⁶;

"קרוב" – כהגדרתו בסעיף 88 לפకודת;

"שבח ריאלי" – כהגדרתו בסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין;

"שטח עיקרי" – שטח למטרת עיקרית, כמשמעותו לפי חוק התכנון והבנייה;

"תכנית" – כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה;

"השר" – שר הבינוי והשיכון.

חברה בעלת בניין להשכרה רשאית לבחור לפי הוראות חוק זה בהעבות הקבועות בו, שילוח הקלה או הטבה נוספת; בחרה כאמור, לא תוכל לחזור מהבחירה, ולא יחולו על כל הכנסה או הועאה הנבעת מהבניין להשכרה הוראות פרק שני שבחולק ד' לפకודה, הוראות חלק ה'2 לפוקודה והוראות פרק שבעי'ו לחוק לעידוד השקעות הון. .2

(א) שיעור הפחת שיטור בנכסי, לפי סעיף 21 לפוקודת, לחברה בעלת בניין להשכרה, פחות بعد בניין שהייה בשנות המס בניין להשכרה, יהיה 20%, וב惟ך שסבירו יהיה בניין להשכרה, בידי אותה חברת, במשך תקופה כוללת של עשר שנים רצופות לפחות; החלה התקופה האמורה במחלך שנת המס, תהא החברה בעלת הבניין להשכרה וכיait באוטה שנת מס לחול יחסית מהפחית כאמור. .3

(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א), רשאית חברת בעלת בניין להשכרה לבחור בשיעור הפחת נמוך יותר מהשיעור הנקוב בסעיף קטן (א), בדוח שהיא מגישה לפי סעיף 131 לפוקודה בשנה הראשונה שבה הבניין היה בניין להשכרה; בחרה החברה כאמור, לא תוכל לחזור מהבחירה.

(ג) הפסד שנוצר בשל פחת לפי סעיף זה, יראוו כהפסד לפי סעיף 28(א) או (ח) לפוקודת, לפי בחירת החברה בעלת הבניין להשכרה.

³ ס"ח התשי"ט, עמ' 234.

⁴ ס"ח התשכ"ג, עמ' 156.

⁵ ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.

(ד) הותר לחברת בעלת בנין להשכרה פחות לפי הוראות סעיף קטן (א) או (ב), והבנייה לא היה בגין להשכרה, בידי אותה חברת, במשך עשר שנים רצופות לפחותה של החברה בשנה הראשונה שבה חדר הבניין להיות בגין להשכרה (בסעיף קטן זה – שנת ההפרה) הפרש שבין הפחת שנוכה לפי סעיף קטן (א) או (ב), לפי העניין, בין הפחת שהיא ניתן לבעלי אילולא בחורה החברה בהטבה לפי סעיף זה, כשהוא מוכפל במדד שפורסם לאחרונה לפני תום שנת ההפרה ומוחולק במדד שפורסם לאחרונה לפני תום השנה שבה נוכחה הפחת, בתוספת ריבית בשיעור של 4% לשנה.

פטור מס شبך 4. (א) במכירת זכויות במרקען, במרקען שהם בגין להשכרה, תהא החברה בעלת הבניין להשכרה פטורה ממס השבח החל על חלק השבח הריאלי מהמועד הקובע, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(1) זכויותיה של החברה נמכרו במלואן;

(2) הבניין להשכרה נמכר בשלמותו;

(3) המכירה אינה לרבות;

(4) הבניין היה בגין להשכרה, בידי החברה המוכרת, במשך עשר שנים רצופות לפחות;

(5) הרוכשת היא חברה שמתקיים בה התנאים המפורטים בפסקאות (1) ו(2) להגדירה "חברה בעלת בגין להשכרה", והיא התחייבה שהבניין ימשיך וייה בגין להשכרה, בידייה, במשך תקופה נוספת (בסעיף זה – התקופה הנוספת), כך שהתקופה הכוללת שבה הבניין יהיה בגין להשכרה בידייה ובידייה, תהא 25 שנים רצופות.

(ב) (1) ניתן לפחותה בידי החברה הרוכשת במשך כל התקופה הנוספת, תהא החברה הרוכשת חייבת בתשלומים המס שהיתה חייבה בו החברה המוכרת אילולא הופטרה ממנו לפי סעיף קטן (א) בתוספת הפרשי העמלה וויבוט בשיעור של 4% מעתם שנה המס שבה ניתן הפטור; ואולם בשל כל שנה שבה הבניין היה בגין להשכרה בידי החברה הרוכשת, יופחת המס בסכום המתkeletal מהכפלה – בשיעור התקופה ההשכרה בפועל; לעניין זה, "שיעור התקופה ההשכרה בפועל" – היחס שבין התקופה שבה הבניין היה בגין להשכרה, בידי החברה הרוכשת, לבין התקופה הנוספת, או שיעור של 10%, לפי הגובה מביניהם.

(2) הודעה על חייב במס לפיקדקה (1) יראוה כהודעת שומה כמשמעותה בסעיף 86 לחוק מסויי מקרקעין, ויחולו על החיבור הוראות הפרק השמיני לחוק האמור ופקודת המסים (גביה?).

(ג) המנהלי יתינה את מתן הפטור לפי הוראות סעיף קטן (א) במתן ערכות מאת החברה הרוכשת, לתשלומים המס שהופטרה ממנו החברה המוכרת והפרשי העמלה והריבית, כאמור בסעיף קטן (ב).

המנל רשאי להងנות את מתן הטבות המפורשות בסעיפים 3 ו-4 בהמצאת אישור מאי רואה חשבון לבן שנטקיים התנאים הקבועים בהם, וכן רשאי הוא לקבוע את אופן מתן ההודעה על בחירה בהטבות לפי הסעיפים האמורים, את המועדים למתן הוראה כאמור ואת כלlei הדיווח המהווים תנאי למתן הטבות.

דרישת אישורים 5. והודעות

⁶ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש, 6, עמי 120.

⁷ חוקי א"י, ברק ב', עמי (ע) 1399, (א) 1374.

.6. (א) היו זכויותיה של חברה בעלת בנין להשכרה, לבניין להשכרה, רשותם בפנסטי רישום הערה או מסירת הودעה מיסתית המקרקעין, ניהול הוראות אלה:

(1) החברה לא תאה זכאית להטבות לפי חוק זה אלא אם כן נרשמה הערה בפנסטי המקרקעין, לבקשת החברה ובאישור השר או מי שהוא הסמייכו לכך, לגבי הבניין כולם או לגבי כל דירה בו, לפי העניין, בדבר היותו של הבניין, בניין להשכרה;

(2) נרשמה הערה כאמור בפסקה (1), לא תירשם בפנסטי המקרקעין עסקה בזכויות החברה לבניין להשכרה, אלא אם כן הומצא לרשם אישור לביצוע העסקה מאות השר או מי שהוא הסמייכו לכך.

(ב) לא היו זכויותיה של חברה בעלת בנין להשכרה, לבניין להשכרה, רשותם בפנסטי המקרקעין, והבנייה בניו על מקרקעי ישראל בנסיבות בחוק יסוד: מקרקעי ישראל⁸, ניהול הוראות אלה:

(1) החברה לא תאה זכאית להטבות לפי חוק זה אלא אם כן מסורה למינהל מקרקעי ישראל הודעה, באישור השר או מי שהוא הסמייכו לכך, בדבר היותו של הבניין, בניין להשכרה;

(2) נמסרה הודעה כאמור בפסקה (1), לאIASR מינהל מקרקעי ישראל את העברת זכויותיה של החברה לבניין להשכרה, כולל או חלקן, אלא אם כן הומצא לו אישור לביצוע העברת הזכויות מאר השר או מי שהוא הסמייכו לכך, ולאIASR אישר את רישום הזכויות בפנסטי המקרקעין אלא אם כן תירשם הערה כאמור בסעיף קטן (א).

(ג) ביטול או שינוי של הערה כאמור בסעיף קטן (א) או של הודעה כאמור בסעיף קטן (ב), לא ייעשה אלא באישור השר או מי שהוא הסמייכו לכך.

.7. בלי לגרוע מהוראות כל דין, חברה בעלת בנין להשכרה אחראית לניהולו ולאחזוקתו ואותקקה התקינה של הרכוש המשותף של הבניין להשכרה; אין להנתנו על הוראות סעיף זה, אלא לטובת שכור דירה לבניין להשכרה; לענין זה, "אוחזקה תקינה" – שמירה על מעבו של הרכוש המשותף כפי שהיא בעת גמר הבניה, לרבות שיפורים שבוצעו בו לאחר מכן על ידי החברה בעלת בנין להשכרה או בהסכמה.

.8. (א) השר מונחה על ביצוע הוראות חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות בכל עניין ביצוע ותקנות הנוגע לביצועו.

(ב) השר, באישור ועדת הכלכלה של הכנסת, רשאי להתקין תקנות בדבר:

(1) אזרורים שבהם השטח העיקרי המומוצע של דירות לבניין להשכרה יעלתה על 100 מ"ר ואת השטח העיקרי המומוצע בכל אזור שקבע;

(2) הגבלות על דמי השכירות המרביים שהחברה בעלת בנין להשכרה רשאית לגבות משוכר דירה, לרבות הגבלות על העלאת דמי השכירות, וכי כל שהגבלות כאמור יחולו באזרורים מסוימים שקבע;

(3) הוראות בדבר שיעור הפיצויים המוסכמים שייקבעו בחוואה שכירות בין חברה בעלת בנין להשכרה לשוכר דירה, ושהחברה כאמור תהא חייבת בהם בשל הפרת הוראות סעיף 7;

⁸ ס"ח התש"ג, עמ' .56

(4) הוראות בדבר סיוע מעת המדינה בדמי שכירות של שוכר דירה בגין להשכרה, הזכאי לסייע כאמור על פי נוהלי משרד הבינוי והשיכון, לשלם לחברה בעלת בנין להשכרה, בתנאים, בדרך ובשיעורים שיקבע; תקנות לפי פסקה זו יותקנו גם בהסכמת שר האוצר.

(ג) על אף הוראות סעיף קטן (א) –

(1) שר האוצר ממונה על ביצוע הוראות סעיפים 2 עד 5 והוא רשאי להתקין תקנות בכל עניין הנוגע לביצועם;

(2) שר המשפטים ו רשאי להתקין תקנות לעניין אגרות בשל רישום העורות בפנקסי המקראין לפי סעיף 6, שינוי וביטול.

מair שטרית
שר הבינוי והשיכון

אהוד אולמרט
ראש הממשלה

דליה איציק
יושבת ראש הכנסת

דליה איציק
מלאת מקום נשיא המדינה

חוק המוסד העליון ללשון הערבית, התשס"ז-2007*

הגדרות	1. בחוק זה –
	"חבר חז" – חבר המוסד שאינו תושב ישראל במועד מינוו;
	"חבר יועץ" – כמשמעותו בסעיף 10;
	"חבר בבוד" – כמשמעותו בסעיף 9(א);
	"מוסד להשכלה גבוהה" – כמשמעותו בחוק המועצה להשכלה גבוהה, התשי"ח-1958;
	"מינילה" – כמשמעותה בסעיף 13;
	"מליאת המוסד" – כמשמעותה בסעיף 5;
	"מנהל כללי" – המנהל הכללי שמונה לפי סעיף 17;
	"нациית המוסד" – נשיית המוסד שמונה לפי סעיף 11;
	"השר" – שר המדע התרבות והספורט.
הקמת המוסד	מקום בויה מוסד עליון למדע ולחקר הלשון הערבית בישראל (בחוק זה – המוסד); המוסד הוא אקדמיה ללשון ושמו יקבע על ידיו.
תפקידיו המוסדי	3. תפקידי המוסד – (1) חקר הלשון הערבית לתקופותיה ולענפיה;

* התקבל בכנסת ביום ב' בניסן התשס"ז (21 במרס 2007); הצעת החוק ודבריו הסבר פורסמו בהצעות חוק הכנסת – 127, מיום כ"ז בטבת התשס"ז (16 בינואר 2007), עמ' 32.
¹ ס"ח התשי"ח, עמ' 191.