



רשותות

ספר החוקים

7 באפריל 2016

2547

כ"ח באדר ב' התשע"ו

עמוד

חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 222), התשע"ו-2016 722

תיקונים עיקיפים:

חוק מס הכנסה (פטור ממיס לkopfat גמל על הכנסה מדרמי שכירות בשל השברת דירות מגורים לטוויה ארוּ), התשע"ב-2012

חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 – מס' 86

חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 – מס' 54

חוק לתיקון פקודת מס הבנסה (מס' 222), התשע"ו-2016*

תיקון סעיף 2א(64)

בפקודת מס הבנסה (להלן – הפקודה). בסעיף 64א(2)(א) –

(1) בהגדירה "הכנסות חריגות", של קרן להשקעות במקרקעין –

(א) בפסקה (2) –

(1) במקומות פסקת משנה (א) יבוא:

"(א) הכנסות במקרקעין מניבים, הכנסות ממקרקעין לצורכי דיר להשכרה והכנסות ממכירת זכויות בניה במקרקעין שבו מקרקעין מניבים ביום ורכישתם; לעניין פסקת משנה זו, "הכנסות ממקרקעין לצורכי דיר להשכרה" – למעט הכנסות ממכירת מקרקעין כאמור בפסקה (4) להגדירה "מקרקעין לצורכי דיר להשכרה" אם נמכרו בתוך פחות מ-20 שנים מיום רכישתם בידי הקרן";

(2) בסיפה, במקום "לענין פסקה זו" יבוא "לענין פסקאות (2) ו-(3)";

(ב) אחריה פסקה (2) יבוא:

"(3) הכנסה ממכירת מקרקעין כאמור בפסקה (4) להגדירה "מקרקעין לצורכי דיר להשכרה", אם נמכרו בתוך פחות מ-20 שנים מיום רכישתם בידי הקרן";

לפני ההגדירה "מס" יבוא:

"החברה הממשלתית לדיר להשכרה" – החברה הממשלתית לדיר להשכרה שהוקמה מכוח החלטת הממשלה מס' 577 מיום ה' בחשוון התשע"ד (9 באוקטובר 2013);

"מועד הרישום למסחר בבורסה" – מועד הרישום למסחר בבורסה בישראל לראשונה כאמור בסעיף 64א(2)(א)(2)";

(3) בהגדירה "מקרקעין", בסופה יבוא "שלא חל לגביה האמור בסעיף 64א(ג)";

(4) במקומות ההגדירה "מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה" יבוא:

"מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה" – מקרקעין שמתקיים בהם אחד מכללה:

(1) הם אינם מקרקעין לצורכי דיר להשכרה, ומיום רכישתם בידי קרן להשקעות במקרקעין עד יום מכירתם, לרבות במכירה פטורה ממש, החלפופחות מרבע שנים;

(2) הם מקרקעין לצורכי דיר להשכרה, שנמכרו בידי קרן להשקעות במקרקעין לפני שחילפו ארבע שנים מיום שהפכו למקרקעין מניבים לצורכי דיר להשכרה, למעט מקרקעין כאמור בפסקה (4) להגדירה "מקרקעין לצורכי דיר להשכרה";

"מקרקעין לצורכי דיר להשכרה" – מקרקעין, בתקופה שמצוعد רכישתם עד להפיקתם למקרקעין מניבים או עד תום חמיש שנים מיום רכישתם, ובאזור הנגב או הגליל כהגדרתם בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב-1991, ובחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993, בהתאם – עד תום שבע שנים, לפי המוקדם, וב└בד שרכשו במהלך התקופה הקובעת בידי קרן להשקעות במקרקעין ומתקיים לגבייהם אחד או יותר מכללה:

* התקבל בכנסת ביום י"ט באדר ב' התשע"ו (29 במרס 2016) [בישיבה שהחלה ביום י"ח באדר ב' התשע"ו במרס 2016]; הצעת החוק ודרכו ה公示ו בהצעות חוק הממשלה – 1,000, מיום ג' בשבט התשע"ו

.360.13 בינואר 2016), עמ' .120 ס"ח התשע"ג, עמ' .687.

- (1) המקרקעין נרכשו במסגרת מכירות שפורסם על ידי המידינה או החברה הממשלית לדיר להשכרה כשהיא פועלת בשם המידינה, שלפי תנאי מחייב לפחות 15 שנים, והוא יישמש להשכרה למגורים בלבד, לתקופה שנקבעה בתנאי המכירות שלא תפתח מ-15 שנים, ואולם יראו רק את ייחidot הדיר שלפי תנאי המכירות יישמש להשכרה למגורים בלבד כאמור ואת החלק היחסית של הרכוש המשותף הצמוד להן, במקרקעין לצורכי דיר להשכרה;
- (2) חלה על המקרקעין תכנית להשכרה למגורים אשר אושרה לפני תום התקופה הקובעת;
- (3) המקרקעין שוקו על ידי החברה הממשלית לדיר להשכרה, למטרה של השכרה למגורים בלבד לתקופה של 15 שנים לפחות, ומטרה זו הובטה באמצאות ההסכם שנחתם עם החברה האמורה לרכישת המקרקעין;
- (4) נרכשו על ידי קרן השקעות במקרקעין 20 יחידות דיר למגורים לפחות, במתאם למקרקעין רצוף, או שנבנו 20 יחידות דיר כאמור לפחות עד תום חמישה שנים מיום רכישת המקרקעין, והכול אם אישרה החברה הממשלית לדיר להשכרה כי ייחdot הדיר יישמשו למטרה של השכרה למגורים בלבד לתקופה של 20 שנים לפחות ואם נתנה החברה האמורה בתום כל שנה מס אישור כי כל ייחdot הדיר ישמשו להשכרה למגורים בשנת המס שחלפה;”;
- (5) בהגדירה “מקרקעין מניבים”, במקום ”לענין הגדרה זו” יבוא ”לענין פרק זה”; אחורי ההגדירה ”מקרקעין מניבים” יבוא:
- (6) ”מקרקעין מניבים לצורכי דיר להשכרה” – מקרקעין מניבים שנרכשו על ידי קרן להשקעות במקרקעין במהלך התקופה הקובעת, המושכרים על ידי הקרן למגורים בלבד, ושמתקיים לגביהם האמור באחת או יותר מפסקאות (1) עד (4) להגדירה ”מקרקעין לצורכי דיר להשכרה”;”
- (7) אחורי ההגדירה ”קרן להשקעות במקרקעין” יבוא:

”תכנית להשכרה למגורים” – תכנית המייעדת מקרקעין להשכרה למגורים בלבד לתקופה של 15 שנים לפחות, יראו תכנית המייעדת מקרקעין להשכרה למגורים וכן לשימושים נלוויים למגורים, כתכנית המייעדת מקרקעין להשכרה למגורים בלבד;

”התקופה הקובעת” – תקופה של שבע שנים מיום תחילתו של חוק לתיקון פקודת מס הכנסת (מס' 222), התשע"ז-2016.²”

תיקון סעיף 53

.2. בסעיף 64א3 לפקודה –

(1) בסעיף קטן (א) –

- (א) בפסקה (2), במקום ”12” יבוא ”24” ובמקום ”זהן נסחרות בה” יבוא ”ואולם אם בתום המועד האמור ובתוך 36 חודשים מיום התאגדותה, שווי נכסיה שהם מקרקעין לצורכי דיר להשכרה או מקרקעין מניבים לצורכי דיר להשכרה לא פחות מ-30% משווי כל נכסיה – מנויותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 36 חודשים ממועד התאגדותה”;

² ס"ח התשע"ג, עמ' .687

(ב) במקום פסקה (3) יבוא:

"(3) ממועד התאגדותה ועד מועד הרישום למסחר בבורסה, לא היו לה נכסים, פעילות, הכנסות, הוצאות, הפסדים או התחריביות (בפסקה זו – פעילות), למעט פעילות שמתקינית בה התנאים הנוקבים בפסקה (5);";

(ג) אחרי פסקה (3) יבוא:

"(3א) ממועד הרישום למסחר בבורסה ואילך מנויות נסחרות בבורסה בישראל;";

(ד) בפסקה (5) –

(1) בירשה, אחרי "כל שנה מס" יבוא " החל ממועד התאגדותה ועד מועד הרישום למסחר";

(2) בפסקת משנה (א), במקום "מרקען מניבים" יבוא "מרקען מניבים, מקרקעין לצורכי דיר להשכרה" ובמקום "מילוות מדינה" יבוא "AMILOT MEDINA", נכסים שיש לכלול בסעיף "לקחוות" בהתאם לכללי חשבונות מקובלים";

(3) פסקת משנה (ב) – תימחק;

(4) בפסקת משנה (ג), בכל מקום, אחרי "מרקען מניבים" יבוא "ומקרקעין לצורכי דיר להשכרה";

(5) פסקת משנה (ד) – תימחק;

(ה) אחרי פסקה (5) יבוא:

"(א) בז' 3 ביוני ובי' 31 בדצמבר בכל שנה מס, החל ממועד הרישום למסחר, התקיימו התנאים האמורים בפסקה (5), וכן התקיימו כל אלה:

(א) שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצורכי דיר להשכרה ונכסי הנפקה ותמורה, לא פחות מ-75% משווים של כלל נכסיה וסכום של 200 מיליון שקלים חדשים;

(ב) סכום ההלוואות שנטלה, לרבות בדרך של הנפקת איגרות חוב או שטרי הון, לא עלה על סכום השווה ל- 60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים שאינם מקרקעין מניבים לצורכי דיר להשכרה, בתוספת 80% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים לצורכי דיר להשכרה או מקרקעין לצורכי דיר להשכרה, ובתוספת 20% משווי נכסיה האחרים";;

(ו) בפסקה (6) –

(1) במקומות הרישה עד המילוי "מחמישה בעלי מנויות" יבוא:

"מתום שלוש שנים ממועד הרישום למסחר בבורסה ואילך, לא החזיקו חמישה בעלי מנויות או פחות, במישרין או בעקיפין, ב- 50% או יותר מאמצעי השליטה בה, ומתום חמישה שנים ממועד הרישום למסחר ואילך (להלן – המועד השני) – ב- 50% או יותר מאמצעי השליטה בה; ואולם מתום המועד השני ואילך לא יהיה בעל מנויות אחד המחזיק ביותר מ- 30% מאמצעי השליטה, ומתום שלוש שנים לאחר המועד השני ואילך – לא יהיה בעל מנויות אחד המחזיק ביותר מ- 20% מאמצעי השליטה בה";";

- (2) אחרי פסקת משנה (ב) יבואו:
 (ג) "החזקת" – כהגדורתה בחוק ניירות ערך; "
- (ד) בפסקה (ד), לפני "הכנסת" יבוא "מועד הרישום למסחר בבורסה";
- (ה) בפסקה (8), אחרי "סעיף 131" יבוא "לגביו כל אחת משנות המס החל ממועד התאגדותה";
- (2) בסעיף קטן (ב) –
- (א) בראשה, אחרי "סעיף קטן (א)(5)" יבוא "ו-(5א)";
 (ב) אחרי פסקה (2) תבוא היפה:
- "והכל בניכוי הוצאות שהוציאה הקרן להשבחת חלק המקרקעין הלא מנוצל, וזאת עד שהפקה או נצמזה לקרן הכנסה לפי סעיף 2(1) או (6) מתוך החלק; לעניין זה, "חלק המקרקעין הלא מנוצל" – חלק של המקרקעין המניבים שאינו בניין לבנייה לפי התכנית החלה על המקרקעין";
- (3) בסעיף קטן (ג), אחרי "סעיף קטן (א)(5)" יבוא "ו-(5א)";
 (4) אחרי סעיף קטן (ג) יבואו:
 "(ג) שר האוצר, באישור ועדת הכספיים של הכנסת, רשאי לקבוע תנאים ומגבליות לעניין השיעור המזער שמל מקרקעין לצורכי דיר להשכעות או מקרקעין מניבים לצורכי דיר להשכלה שמהזיקה קן להשכעות במקרקעין, כדי שיחלו עליה הطيبות המס בפרק זה החלות רק לגביהם מקרקעין כאמור.
- (1) לא התקיים האמור בסעיף קטן (א)(6) סיפה, לא يكنו מנויות של בעל מנויות המחייב ביותר מ-30% מממציע השליטה בקרן להשכעות במקרקעין מתום המועד השני או מ-20% מממציע השליטה בה מתום שלוש שנים לאחר המועד השני וכיוותם כלשהן, והן יהיו מנויות רdotות כמשמעותו בסעיף 308 לחוק החברות, כל עוד הן מוחזקות בידיו, עד להתקיימות האמור בסעיף קטן (א)(6) סיפה.
- (2) לא התקיים האמור בסעיף קטן (א)(6) רישה גם לאחר שהמניות הפכו לרdotות כאמור בפסקה (1), לא يكنו מנויות של בעל מנויות מהותי בקרן להשכעות במקרקעין וכיוותם כלשהן, והן יהיו מנויות רdotות כמשמעותו בסעיף 308 לחוק החברות, כל עוד הן מוחזקות בידיו, עד להתקיימות האמור בסעיף קטן (א)(6) רישה.
- (3) היו בקרן כמה בעלי מנויות כאמור בפסקה (2), יהול האמור באותה פסקה באופן ייחסי להלך במנויות הקרן.
- (4) על אף האמור בפסקה (3), שיעור החזקתו של בעל מנויות מהותי לא יפחט מ-9.99% ממנויות הקרן שאינן רdotות כתוצאה מכ' חלק ממניותיו הפכו לרdotות על פי סעיף זה.";
- (5) בסעיף קטן (ד) –
- (א) בפסקה (2), בכל מקום, במקום "(א)(5)" יבוא "(א)(5א)";
 (ב) בפסקה (4), במקום "ה-30" יבוא "ה-90%" ובסוף יבוא "ובלבד שהחלה שלא להיות קרן להשכעות במקרקעין טעונה אישור של האסיפה הכללית של הקרן, שיתקיים בו אחד מآلיה:

- (1) במנין קולות הרוב באסיפה הכללית יוכלו שלושה רבעים מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי השכלה בחברה או בעלי עניין אישי באישור ההחלטה, המשתתפים בהצבעה; במנין כולל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים; על מי שיש לו עניין אישי ניהול הוראות סעיף 276 לחוק החברות;
- (2) סך קולות המתנגדים מקרוב בעלי המניות האמורים בפסקה (1) לא עלה על שיעור של 2% מכלל זכויות ההצבעה בחברה;
- לענין סעיף קטן זה –
”שליטה” – בהגדرتה בסעיף 268 לחוק החברות;
”עניין אישי” – בהגדרטו בחוק החברות.”
- תיקון סעיף 4א**64** –
בסעיף 4א**64** לפוקדה –
- (1) בסעיף קטן (ג), אחרי פסקה (2) יבוא:
- (3) הכנסה חייבת מקרקעין מניבים לצורכי דיוור להשכרה שאינם מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה, וכן שבח ריאלי ממכירת מקרקעין כאמור יחויבו במס בשיעור של 20%;;
- (2) בסעיף קטן (ד), אחרי פסקה (2) יבוא:
- (3) סכומים שהועברו לבעלי המניות מעבר לסכום הכנסה החייבת של הקрон ולסכום הוצאות הפחית כאמור בסעיף 4א**64**(ב), יחויבו במס כהנסה מרוחה הון או משבח, לפי העניין;;;
- (3) בסעיף קטן (1) –
(א) בראשה, אחרי ”חריגות” יבוא ”או הכנסות ממכירה כאמור בפסקה (2) להגדרה ”מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה”;
(ב) במקומ פסקה (1) יבוא:
”(1) קופת גמל לגיל פרישה או מוסד ציבורי – ובלבד שלענין הכנסתו של המוסד הציבורי ממכירת מקרקעין ניתן פטור של מהצעית המס; בפסקה זו, ”קופת גמל לגיל פרישה” ו ”מוסד ציבורי” – בהגדרתם בסעיף 9(2);”;
- אחרי סעיף קטן (ח) יבוא:
”(ט) על קрон להשקעות במקרקעין לא ניהול הוראות פרק שבועי 1 לחוק לעידוד השקעות הון.”
- תיקון סעיף 4**5** –
בסעיף 4**5** לפוקדה –
(1) בסעיף קטן (א) –
(א) בראשה, במקום ”קון להשקעות במקרקעין מס לפוי” יבוא ”קון להשקעות במקרקעין מס, או באישור המנהל – ינכח תאגיד בנקאי או חבר בורסה מס, לפוי”;
(ב) בפסקה (1), אחרי ”לתקופה קצרה” יבוא ”ומקרקעין מניבים לצורכי דיוור להשכרה שאינם מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה”;
(ג) אחרי פסקה (1) יבוא:

- (1א) מההנסה חייבת מקרקעין מניבים לצורכי דירוג להשכרה שאינם מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה, לרבות שבך ריאלי ממכירת מקרקעין כאמור – בשיעור של 20%;²
- (2) בסעיף קטן (ב), אחרי "הכנסות חריגות" יבוא "או הכנסות ממכירה כאמור בפסקה (2) להגדירה "מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה";³
- (3) בסעיף קטן (ג)(2), במקום "סעיף 64א(ה)" יבוא "סעיף 64א(ה)".
- .5. במקומות סעיף 64א7 יבוא:
- | | | |
|---|---|---|
| <p>החלפת סעיף 64
והוספה סעיפים
64א7א עד 64ג</p> | <p>"מקרקעין זה –
ההעברת מקרקעין" – העברת מקרקעין מוטבים לחברה
שהפכה לאחר מכן להשעות במקרקעין, בתמורה
להקצת מנויות באוטה חברה, בין שנינתנה תמורה
ונספה שלא במנויות ובין אם לאו, ובכלל שהתקיימו
כל אלה:</p> | <p>"מסروحיו הוא על
ההעברה מקרקעין
וממס רביצה מופחת
לקאן ביסודו"</p> |
|---|---|---|
- (1) היחס בין שווי השוק של המניות המוקצחות לשווי השוק של כל הזכויות לחברה מיד לאחר הקצתה, הוא כיחס שבין שווי השוק של המקרקעין שהוקצו בשללם מנויות לשווי השוק של החברה מיד לאחר ההעברה;
- (2) ההעברה נעשתה לפני מועד הרישום למסחר בבורסה;
- (3) כל הזכויות במקרקעין המוטבים הועברו לחברה במסגרת העברת המקרקעין;
- (4) ניתן אישור מראש של המנהל להעברה;
- "הקרקעין שהוקצו בשללם מנויות" – החלק של המקרקעין שהועברו לחברה במסגרת העברת המקרקעין, שהועבר תמורת הקצת מנויות בלבד;
- "מייסד" – מי שביצע העברת מקרקעין לחברה, ובכלל שבתום 180 ימים היוסדות החברה או לאחר ההעברה, לפי המודם, ועד לרישום המניות למסחר בבורסה הוא בעל מנויות מהותי בחברה, ואם העברת המקרקעין היא של מקרקעין לצורכי דירוג להשכרה – לאחר ההעברה ועד לרישום המניות למסחר בבורסה הוא בעל מנויות מהותי בחברה;
- "מניות מוקצחות" – מנויות של חברה שהוקצו למייסד תמורת מקרקעין מוטבים שהוא העביר לה;
- "מקרקעין מוטבים" – מקרקעין מניבים או מקרקעין לצורכי דירוג להשכרה.
- (ב) לכל מונח אחר בסעיף זה ובסעיפים 64א7א עד 64ג תהיה המשמעות הנודעת לו בחלק ה' או בחוק מייסדי מקרקעין לפי העניין, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

(ג) העברת המקרקעין שהוקצו בשלהם מנויות לא תחוב במס שבח כמכירה במועד העברה, ויחולו לעניין מכירתה המניות המוקצות הוראות חלק ח', והוראות סעיף זה, ועל עניין זה יראו באילו:

- (1) המחריר המקורי של המניות המוקצות הוא יתרת שווי הרכישה של המקרקעין בידי המייסד לפי חוק מיסוי מקרקעין, באופן יחסית למקרקעין שהוקצו בשלהם המניות;
- (2) יום הרכישה של המניות המוקצות הוא יום הרכישה של הזכות במקרקעין בידי המייסד לפי חוק מיסוי מקרקעין;
- (3) יתרת המחיר המקורי המתואם של המניות המוקצות ייחסב בהתאם ליתרת שווי רכישה מתואמת כהגדרתה בסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין, כפי שהיא אילו היה המייסד ממשיך ומוחזק במקרקעין.
- (ד) הוועברו מקרקעין שהוקצו בשלהם מנויות, והתקיים אחד מהמפורט להלן, יראו את הוראות סעיף קטן (ג) באילו לא חלו, החל ממועד העברה, על מי שהיה מייסד, והוא יחויב במס שהוא פטור ממנו, בהתאם הפרשי העמלה וריבית ממועד העברה עד מועד התשלום:
 - (1) מנויות החברה לא נרשמו למסחר בבורסה במועד הקבוע בסעיף 64א(א)(2);
 - (2) מי שהיה המייסד חדל להיות בעל מנויות מהותי בחברה על פי האמור בהגדה "מייסד".
- (ה) בהעברת מקרקעין ויחולו לגבי החברה הוראות אלה:
 - (1) החברה תשלם מס רכישה בשיעור של 0.5% משוויי המקרקעין שהועברו לה, ובclud שאם ניתנה بعد המקרקעין תמורה נוספת שלא במנויות העולה על 50% מכלל התמורה בשל אותן מקרקעין, תשלם החברה מס רכישה בשיעור של 0.5% משוויי המקרקעין שהוקצו בשלהם מנויות, ומס רכישה לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין משוויי המקרקעין שניתנה תמורה נוספת;
 - (2) על אף האמור בפסקה (1), לא נרשמו מנויות החברה למסחר בבורסה בהתאם להוראות סעיף 64א(א)(2). תהיה החברה חייבת בתשלום הפרש מס הרכישה בהתאם לשיעורי מס הרכישה שחלו על המקרקעין ביום ורכישתם לפי חוק מיסוי מקרקעין, בציורוף הפרשי העמלה וריבית בהתאם בחוק מיסוי מקרקעין מיום הרכישה עד יום התשלום;

(3) יתרת שווי הרכישה בידי החברה של המקרקעין שהוקצטו בשלהם מניות, תהיה יתרת שווי הרכישה שלהם בידי המיסיד לפי חוק מיסוי מקרקעין, באופן ייחסי למקרקעין שהוקצטו בשלהם המניות, ביום הרכישה של המקרקעין האמורים יהיה יום הרכישה של המקרקעין כאמור כמי שהיה בידי המיסיד לפי חוק מיסוי מקרקעין אליו לא הועבר הנכס.

על מקרקעין לצורכי דירות להשכרה או על מקרקעין מניבים לצורכי דירות להשכרה, תשלום מס רכישה מופחת 64אלא. (א) קרן להשקעות במקרקעין שרכשה מקרקעין לצורכי דירות

מס רכישה בשיעור של 0.5% משווי המקרקעין האמורים, בלבד שאם התקיים אחד מהנסיבות להלן, תהיה חיבת ההקרן בתשלום הפרש מס הרכישה בהתאם לשיעורי מס הרכישה שחולו על המקרקעין ביום רכישתם לפי חוק מיסוי מקרקעין, ביצירוף הפרשי הצמדה וריבית כהגדרותם בחוק מיסוי מקרקעין מיום הרכישה עד יום התשלום:

(1) מניותיה לא נרשמו למסחר בבורסה בהתאם להוראות סעיף 64א(3)(א)(2);

(2) המקרקעין לא הפכו למקרקעין מניבים בתוך חמיש שנים מיום רכישתם בידי ההקרן, ובאזור הנגב או הגליל, כהגדרותם בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב-1991, ובחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993, בהתאם – בתוך שבע שנים;

(3) המקרקעין הפכו למקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה.

(ב) רכשה קרן להשקעות במקרקעין קרקע שرك חלק מיחידות הדיור המתוכננות להיבנות אליה הן לצורכי דירות להשכרה, יקבע המנהל את שווי הרכישה.

העברת נכסים 64אבל. (א) בסעיף זה – תמורה מניות

"העברה מקרקעין" – העברת מקרקעין מוטבים לקרן להשקעות במקרקעין, בתמורה להקצת מניות באוטה קרן, בין שניתנה תמורתה נוספת שלא במניות ובין אם לאו, בלבד שההעברה המקרקעין נעשתה בתקופה הקובעת והתקיימו כל אלה:

(1) הייחס בין שווי השוק של המניות המוקצעות לשווי השוק של כלל הזכויות בקרן מיד לאחר החקצאה הוא כייחס שבין שווי השוק של המקרקעין שהוקצטו בשלהם מניות לשווי השוק של החברה מיד לאחר העברה;

(2) כל הזכויות במקרקעין המוטבים הועברו לקרן במסגרת העברת המקרקעין;

(3) העברה נעשתה לאחר מועד הרישום למסחר בבורסה, כאמור בסעיף 64א(3)(א)(2);

- (4) המניות המוקצחות יופקדו בידי נאמן לצורך
הבטחת תשלום המס וקיום הוראות סעיף זה;
המרקען שהוקצו בשללם מנויות – החלק של המקרקעין
שהועברו לקרן במסגרת העברת מקרקעין, שהועבר
תמורת הקצתה מנויות בלבד;
"יום המכירה" – המוקדם מבין אלה:
 (1) המועד שבו נמכרו המניות המוקצחות;
 (2) מועד תום תקופת הדחיה;
 "מועד תום תקופת הדחיה" – 50 חודשים מהעברת
המרקען;
 "מעביר" – מי שביצעה העברת מקרקעין לקרן להשקעות
במרקען, ובlevard שאינו בעל מנויות מהותי בקרן מיד
לאחר העברתה;
 "מניות מוקצחות" – מנויות של קרן להשקעות במרקען
שהוקצו לublisher תמורה מקרקעין מוטבים שהוא
העבר לה;
 "מרקעין מוטבים" – מקרקעין מניבים או מקרקעין לצורכי
דיוור להשכלה;
 "נאמן" – מי שהמנהל אישרו בכנען לצורך סעיף זה;
 "שווי במועד תום תקופת הדחיה" – הסכום המתkeletal
מחיבור סכום שווי המניה בבורסה בסיכום המשחר
בכל יום מיום ימי המשחר הקודמים למועד תום תקופת
הדחיה, מחולק ב-³⁰.
- (ב) העברת חלק המקרקעין שהוקצה בשללם מנויות לא
תחזיב במס שבך מכירה במועד ההעברה, ויחולץ לעניין
מכירת המניות המוקצחות הוראות חלק ה, ויראו את המניות
המוקצחות כנכירות ביום המכירה, והתמורה תהושב כלילן:
 (1) נמכרו המניות המוקצחות, כולל או חלקן, לפני
מועד תום תקופת הדחיה, תהיה התמורה – תמורה
המכירה;
 (2) לא נמכרו המניות המוקצחות, כולל או חלקן, עד
מועד תום תקופת הדחיה, תהיה התמורה – שווי
המניות במועד תום תקופת הדחיה;
 (3) לעניין פסקאות (1) ו-(2), יראו כאילו –
 (א) המחיר המקורי של המניות המוקצחות הוא
יתרת שווי הרכישה של המקרקעין בידי המעביר
לפי חוק מסויי מקרקעין, באופן יחסית למרקען
שהוקצו בשללם המניות;

(ב) יום הרכישה של המניות המוקצחות הוא יום הרכישה של הזכות במרקען בידי המעביר לפיקוח מיסוי מקרקעין:

(ג) יתרת המחיר המקורי המתואם של המניות המוקצחות יחוسب בהתאם ליתרת שווי רכישה מתואמת בהגדرتה בסעיף 7 לחוק מיסוי מקרקעין, כפי שהיתה אילו היה המעביר ממשיר ומחזיק במרקען.

(ג) במכירת המניות בידי יחיד יחול לעניין שיעורי המס סעיף 48 לחוק מיסוי מקרקעין, לפי העניין.

(ד) בהעברת מקרקעין שווי הרכישה בידי הקרן של המקרקעין שהוקצו בשלהם מניות, יהיה שווים מיד לאחר העברתם לידי, יום הרכישה של המקרקעין האמורים יהיה יום הרכישה של הזכות במרקען בידי הקרן לפי חוק מיסוי מקרקעין.

(ה) מכיר המעביר את המניות המוקצחות אחריו מועד תום תקופת הרחיה, יראו את –

(1) המניות המוקצחות באילו נרכשו מחדש במועד תום תקופת הרחיה;

(2) התמורה לפי סעיף קטן (ב)(2) כמחיר המקורי של המניות המוקצחות.

(ו) (1) הנאמן יודיע לפקיד השומה בכתב על מועד תום תקופת הרחיה.

(2) בעת המכירה ינכח הנאמן מס בהתאם להוראות סעיף קטן (ב) ו(ג) מהתמורה ויעבירו לפקיד השומה בתוך שבעה ימים.

לעניין פרק זה – 64א.ג)

החזקת איגוד
מרקען

"איגוד מקרקעין" – בהגדתו בחוק מיסוי מקרקעין, לרבות איגוד שבבעלתו מקרקעין שайлוי היו בישראל היה איגוד מקרקעין בהגדתו בחוק האמור או איגוד מקרקעין שהוכיות בו היו רשומות למסחר בבורסה במועד כלשהו טרם הרכישה, אך במועד הרכישה לא היו רשומות עוד באמור, ובלבך שמתיקיים בו כל אלה:

(1) מספר בעלי המניות בו איינו עולה על עשרה;

(2) אם הוא תושב ישראל – הוא איינו תאגיד ש קופף אלא אם כן היה תאגיד ש קופף מיום הייסודו ואין בין בעלי המניות בו תאגיד ש קופף; בסעיף זה, "תאגיד ש קופף" – חבר בני אדם שהכנתו מיזמת לבני זוכיות בו;

(3) הוא מחזיק בזכויות במרקען במישרין בלבד;

- (4) לא חלות ולא חלו עליו הוראות חוק לעידוד השקעות הון;
- (5) הוראות חלק ה' וסעיף סד לחוק מיסוי מקרקעין לא יחולו על איגוד מקרקעין לפי סעיף זה;
- "מועד הרכישה" – המועד הראשון שבו חל האמור בסעיף קטן (ב)(1).
- (ב) על החזקה של קרן להשקעות במקרקעין באיגוד מקרקעין יחולו הוראות סעיף קרן (א), בהתאם כל אלה:
- (1) לפחות 50% ממצעי השליטה באיגוד המקרקעין נרכשו על ידי הקרן שלא בדרך של הקואה ולא חלו ברכישה הוראות חלק ה' וסעיף סד לחוק מיסוי מקרקעין, והם מוחזקים על ידה;
 - (2) היה איגוד המקרקעין תושב חוץ, תחזיק הקרן בזכויות בו רק אם קיבלה את אישור המנהל הראשי, בתנאים ובתיאומים שקבע, ובלבך שאיגוד המקרקעין הוא תאגיד שkopf לצורכי מס במדינה או במדינות שבהן הוא תושב.
- (ג) החזקה קרן להשקעות במקרקעין בזכות באיגוד מקרקעין כאמור בסעיף קרן (ב), יחולו הוראות אלה על הקרן:
- (1) לעניין ההוראות לפי פרק זה, יראו את ההכנסה החיבית והഫסדים של איגוד המקרקעין, ממועד הרכישה כהנסתה החיבית והפסידה של הקרן, וכל נכסיו והתחייבויותיו של האיגוד ייחסבו לנכסיה ולהתחייבויותיה של הקרן, כפי חלקה בהחזקה באיגוד המקרקעין;
 - (2) רכשה הקרן זכות באיגוד מקרקעין במהלך שנת המס, יחול האמור בפסקה (1) לגבי ההכנסה החיבית וההפסדים של איגוד המקרקעין באופן ייחסי לחלק השנה מיום הרכישה ועד תום שנת המס, ביחס לכל שנת המס;
 - (3) הפסד שנוצר באיגוד המקרקעין טרם רכישתו על ידי הקרן ניתן לקיוו נגדי הכנסה מאותו איגוד בלבד;
 - (4) על הפסד שנוצר באיגוד לאחר רכישתו, שמקורו מחוץ לישראל, יחולו הוראות סעיף 29, בשינויים המחויבים;
 - (5) יהיו באיגוד המקרקעין בעת רכישתו על ידי הקרן רוחחים שטרם חולקו, שנוצרו באיגוד מיום היוסדו עד למועד הרכישה, יראו אותם כדירות נרחבת במועד העברתם לבני המניות בקרן, ויחולו עליהם שיעורי המס הקבועים בסעיף 125 ב' או 126, לפי העניין; בסעיף זה, "רוחחים שטרם חולקו" – רוחחים שנוצרו

ב一族 וטרם חולקו, מיום היווסדו של האיגוד ועד למועד הרכישה, שהתחייבו במס לרבבות מס שבבחזקה האמורה בניכוי המש עליהם ודיבידנד שחולק מהם ובניכוי הפסד שנוצר באיגוד שמניותו נמכרות, אשר לא קוזו וביצירוף הרוחחים שהיו חייבים במס כאמור אילולא פוטרו ממנה;

(6) סכום ששילמה קרן להשקעות במרקען לרכישת זכויות באיגוד המקרקעין לא ייחשב יתרת מחיר מקורי או יתרת שווי רכישה, לפי העניין, לצורך חישוב פחת, רווח דון או שבה, ויראו את יתרת המחיר המקורי או את יתרת שווי רכישה, לפי העניין, ואת יום הרכישה של נכסיו האיגוד כתוצאה מהמחיר המקורי או יתרת שווי הרכישה, לפי העניין, ביום הרכישה, כפי שהם בידי איגוד המקרקעין;

(7) על מסי חוץ ששילם איגוד מקרקעין יהולו הוראות סעיף 64(1);

(8) במכירת מניה של איגוד מקרקעין, לעניין חישוב רווח ההון, ייווסף לתמורה של הקרן סכום בגובה הפסדים שיוחסו לה בשנות הטהבה; לעניין זה –

”הפסדים“ – סכום השווה להכנסה החייבת שיוחסה לבניי המניות בקרן בגין הפסדים שיוחסו לקרן בשנות הטהבה, בלבד שהוא סכום שלילי, ”שנות הטהבה“ – הנסיבות שבהן חלו על איגוד המקרקעין הוראות סעיף קטן זה;

(9) חדלה קרן להשקעות במרקען לחזוק בזכות באיגוד מקרקעין, לא יהולו הוראות סעיף קטן (ג), ויהולו על איגוד המקרקעין הוראות פקודה זו או הוראות חוק מיסוי מקרקעין, לפי העניין.

(ד) החזיקה קרן להשקעות במרקען בזכות באיגוד מקרקעין כאמור בסעיף קטן (ב), יהולו הוראות סעיף קטן (ג)(3) ור' (4) על בעלי מניות אחרים באיגוד, וכן הוראות סעיף קטן (ה).

(ה) הכנסתו החייבת והפסדיו של איגוד המקרקעין ייחסבו, ממועד הרכישה, כהכנסתם החייבת והפסדיםם של בעלי מניותיו, בהתאם לחלוקת בזכויות לרווחי האיגוד, ויהולו הוראות אלה:

(1) רווה כי איגוד מקרקעין שחויבו בשיעורי המש של יחיד לפי סעיף זה וחולק בין בתקופה שבה חלו על האיגוד הוראות סעיף קטן זה ובין לאחר שחדרו לחול עליון, יראו אותן כאילו לא חולקו;

(2) לעניין מקדמות של בעל מנויות, כאמור בסעיף 175,

יצורף חולקו היחסי בהכנסת איגוד המקרקעין למוחור
המהווה בסיס למקדמות;

(3) רוחחים שטרם חולקו המוחזרים לבני המניות
האחרים לפי חלקם בהחזקה באיגוד, שайлוי היו
מחולקים כדיידנד היו חייבם במס לפי סעיף 251ב
לפקודה, שנעצרו באיגוד עד מועד הרכישה (בסעיף קטן
זה – יום המעבר), יראו אותם כאילו חולקו כדיידנד
לבני המניות;

(4) המועד לתשלום המס בהתאם להוראות פסקה (3)
יהיה עד לתום ארבע שנים ממועד הרכישה (בסעיף
קטן זה – תקופת הדחיה), ולא יהולו עליו הפרשי
הצמדה וריבית לתקופה זו; לא שולם המס עד תום
תקופת הדחיה, יהולו עליו הפרשי הצמדה וריבית
כמשמעותם בסעיף 159א(א) לתקופה שתחלתה לאחר
יום תקופת הדחיה עד למועד התשלום בפועל;

(5) מכיר איגוד המקרקעין נכסים, לרבות זכות
במקרקעין כהגדרתה בחוק מיסוי מקרקעין, שהיו
בעלותו ביום המעבר יחויב בעל מנויות שהוא יחיד
או חבר בני אדם תושב חוץ, או מי שחיל לגביו פטור
מס מס לפי סעיף 9(2) במס, בשיעור ממפורט להלן:

(א) על רוחה ההון הריאלי או השבח הריאלי,
לפי העניין, כשהוא מוכפל ביחס שבין התקופה
שמיים הרכישה של הנכס עד מועד הרכישה
לבין התקופה שמימים הרכישה של הנכס עד
יום מכירתו (בפסקה זו – רוחה הון ריאלי עד
יום המעבר או שבח ריאלי עד יום המעבר,
בהתאמה) – מס בשיעור הקבוע בזאת (ב)(1)
בסעיף 121, ולגביו מי שחיל לגביו סעיף 9(2) – מס
לפי סעיף 126(א);

(ב) על ההפרש שבין רוחה ההון הריאלי לבין
רוחה ההון הריאלי עד מועד הרכישה, או ההפרש
שבין השבח הריאלי לבין השבח הריאלי עד יום
המעבר – מס בשיעור הקבוע בסעיף 9(ב)(1)
או (2), או מס בשיעור הקבוע בסעיף 48(ב)(1)
או (א) לחוק מיסוי מקרקעין, או מס לפי סעיף
126(א), לפי העניין;

(6) במכירת מנתה של איגוד מקרקעין או של תאגיד
שהיה איגוד מקרקעין יחולו הוראות אלה:

(א) לעניין סעיף 88, יופחת מהתמורה לגבי
המוכר ומהמחיר המוקורי לגבי הרכוש סכום
השווה לחלק הרוחחים שהווירו בשיעורי המס של
יחיד לפי סעיף זה, והצטברו באיגוד ולא חולקו

עד למועד מכירתה המניה, שייחסו לכל הרוחחים שחויבו והצטברו כאמור הוא כיחס חלקה של המניה הנמכרת בזכויות לרוחחי איגוד המקרקעין שחויבו בשיעורי המס של יחיד לפיקס עף זה לכל הזכויות לרוחחו שחויבו בשיעורי המס כאמור; לעניין זה, "רוכש" – לרבות מי שרכש מנויות מאיגוד המקרקעין;

(ב) הוראות סעיף 96 בפקודת זו וסעיף 76א לחוק מיסוי מקרקעין לא יהולו לגבי רוחחים שחויבו בשיעורי המס של יחיד לפיקס עף זה;

(ג) לעניין חישוב רוח החון, יוסוף לתמורה סכום בגובה ההפסדים שייחסו לה בשנות ההטבה; לעניין זה –

"הפסדים" – סכום השווה להכנסה החיבית שייחסה למוכר המניה בגין הפסדים שייחסו לו בשנות ההטבה, בלבד שהוא סכום שלילי;

"שנות ההטבה" – השנים שבהן חלו על איגוד המקרקעין הוראות סעיף קטן (ג);

(ד) הפסדים שהיו לבני מניות לפני יום הרכישה על ידי הקאן אינם ניתנים לקיזוז כנגד הכנסתו החיבית של בעל המניות שמקורה באיגוד המקרקעין.

(ו) על אף הוראות פקודת זו, יהולו לעניין שומה, השגה וערעור לעניין סעיף זה, הוראות אלה:

(1) נקבעה לאיגוד המקרקעין שומה, ראשי פקיד השומה לקבוע את שומו של בעל מניות או להקנה בהתאם, בתוך שנתיים מיום שנת המס שבה נקבעה שומת האיגוד או במועד שבו ראשי הוא לשום את הכנסתו של בעל המניות, לפי המאוחר;

(2) איגוד מקרקעין רשאי להשיג או לערער על השומה שנקבעה לו בהתאם להוראות סעיפים 150 או 153, לפי העניין, בעל המניות רשאי להשיג או לערער על ייחוס הכנסתו החיבית או הפסדיו של האיגוד ועל השפעת השומה שנקבעה לאיגוד על הכנסתו, אך לא על השומה שנקבעה לאיגוד.

.6 בסעיף 96(ב2) לפקודה, אחורי "בקון להשקעות במקרקעין" יבוא "או בחברה שחדלה להיות קון להשקעות במקרקעין". תיקון סעיף 97

<p>7. בחקוק מס הכנסה (פטור מס לקופת גמל על הכנסה מדמי שכירות בשל השכורת דירות מגורים לטוח אورو), התשע"ב-2012³, בסעיף ו(א), בהגדירה "בנייה להשכורה", בפסקה (2) –</p> <p>(1) במקום פסקת משנה (א) יבואו:</p> <p>"(א) היא נרכשה במסגרת מכון שפורסם על ידי המדינה או החברה הממשלתית לדירוי להשכורה כשהיא פועלת בשם המדינה, בתקופה שמיומן ו' בטבת התשע"ב (1 בינואר 2012) עד תום התקופה הקובעת כהגדורתה בסעיף 64א לפקודת מס הכנסה, שלפי תנאי מחייב לפחות מיחידות הדירוי שייבנו במרקעין יישמשו להשכורה למגורים בלבד, לתקופה שנקבעה בתנאי המכון שלא תפתח מ-15 שנים, ואולם ייראו רק את ייחidot הדירוי שלפי תנאי המכון יישמשו להשכורה למגורים בלבד כאמור ואת חלקו היחסי של הרשות המשותף העצמוד להן כדיות מגורים בגיןין להשכורה; לעניין פסקה זו, "החברה הממשלתית לדירוי להשכורה" – החברה הממשלתית לדירוי להשכורה שהוקמה מכוח החלטת הממשלה מס' 577 מיום ה- בחשוון התשע"ד (9 באוקטובר 2013);";</p> <p>(2) אחרי פסקת משנה (ב) יבואו:</p> <p>(ג) היא שוקה על ידי החברה הממשלתית לדירוי להשכורה, למטרה של השכורה למגורים לתקופה של 20 שנים לפחות, ומטרה זו הוובטה באמצעות הסכם שנחתם עם החברה האמורה לרכישת הקרקע;";</p> <p>(3) הגדירה "מכון" – תימחק.</p> <p>בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963⁴, בסעיף 1, בהגדירה "איגוד מקרקעין", אחרי "כהגדורתה בפקודה" יבוא "ולמעט קרן להשקעות במרקעין כהגדורתה בסעיף 64א לפקודת, בתקופה שעדי למועד הרישום למסחר בבורסה כהגדרתו בסעיף 64א(3)(א)(2) לפקודת, ובlevard שמנויותיה נרשמו למסחר בבורסה כאמור בסעיף".</p> <p>בחוק מס ערך נוסף, התשל"ו-1975⁵, אחרי סעיף 13ב יבואו:</p> <p>"פטור מס לעסקה 13ג. עסקאות של מכירת דירת מגורים לקרן להשקעות במרקעין של מכירת דירת מגורים לקרן להשקעות במרקעין – יהיו פטורות ממיס' 54"</p> <p>תחלתו של חוק זה 60 ימים מיום פרסומו.</p>	<p>תיקון חוק מס הכנסה (פטור מס לעסקות מקרקעין של מכירת דירת מגורים לקרן להשקעות במרקעין מוגדרים למשך 15 שנים). השכורת דירות מגורים לטוח אورو)</p> <p>תיקון חוק מס ערך מקרקעין (שבח ורכישה) – מס' 86</p> <p>תיקון חוק מס ערך מוסף – מס' 54</p> <p>תיקון חוק מס ערך מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, בסעיף 1, בהגדירה "איגוד מקרקעין", אחרי "כהגדורתה בפקודה" יבוא "ולמעט קרן להשקעות במרקעין כהגדורתה בסעיף 64א לפקודת, בתקופה שעדי למועד הרישום למסחר בבורסה כהגדרתו בסעיף 64א(3)(א)(2) לפקודת, ובlevard שמנויותיה נרשמו למסחר בבורסה כאמור בסעיף".</p> <p>תחלתו של חוק זה 60 ימים מיום פרסומו.</p>
---	---

משה כחלוֹן
שר האוצר

בנימין נתניהו
ראש הממשלה

יובל יואל אדלשטיין
יושב ראש הכנסת

ראובן ריבליין נשיא המדינה

ס"ח התשע"ב, עמ' 519

⁴ ס"ח התשכ"ג, עמ' 156; התשע"ו, עמ' 694.

ס"ח התשל"ו, עמ' 52; התשע"ג, עמ' 278 5