

## חוק עידוד השקעות הון - השכרת דירות מגורים

הכותבים: קנובל בלצר סוראיה ושות' רואי חשבון

במסגרת תקציב המדינה לשנים 2021-2022 תוקן בחוק עידוד השקעות הון הפרק העוסק בהטבות מס לגבי בניינים להשכרה. מטרת התיקון הינה החלפת מסלול ההטבות הקיים במסלול הטבות חדש ועדכני יותר ("המסלול החדש"). המסלול החדש נועד לעודד השכרה למגורים לטווח ארוך בשילוב דמי שכירות נוחים ויציבים. הטבות המס במסלול החדש כוללות שיעור מס מופחת, פחת מואץ והטבות במס רכישה. בימים אלו פרסמה רשות ההשקעות נוהל מעודכן לעניין אישור תכנית להקמה, הרחבה או רכישה של נכס שהוא "בנין להשכרה מוסדית" (המסלול החדש). למרות התיקון, ניתן עדיין להגיש בקשות גם במסלול הישן וזאת עד ליום 31/12/2023.

### א. עיקרי התנאים וההטבות במסלול החדש

1. המועד הראשון להשכרה:

- 1.1 לגבי מי שבנה את הבניין - מועד תום הבנייה.
- 1.2 לגבי משכיר ממשוך - המועד שבו רכש את הדירות לשכירות מוסדית.
2. מינימום דירות להשכרה ו/או שיעור הדירות להשכרה ביחס למספר הדירות בבניין ושטחן:
  - 2.1 לגבי מי שבנה את הבניין - הדרישה מבחינה בין אזור מרכז הארץ לפריפריה.
    - 2.1.1 בנין מרכז הארץ - 10 דירות או 66% מהדירות בבניין ובתנאי שיהוו לפחות 50% משטח הבניין (או מחלק הבניין שאושר לשכירות מוסדית), כגובה מבניהם.
    - 2.1.2 בניין בפריפריה - 6 דירות או 30% מהדירות בבניין ובתנאי שיהוו לפחות 30% משטח הבניין (או מחלק הבניין שאושר לשכירות מוסדית), כגובה מבניהם.
  - 2.2 לגבי משכיר ממשוך - כל הדירות שרכש בבניין לשכירות מוסדית.
3. משך תקופת השכירות - 15 שנים בממוצע מתוך 18 שנים ממועד סיום הבנייה. יחד עם זאת, יש אפשרות לאחר 5 שנות השכרה למכור ל"משכיר ממשוך".
4. משך תקופת הסכם שכירות - 5 שנים לפחות עם אופציה לשוכר להארכת ההסכם בחמש שנים נוספות.
5. זהות השוכר הפוטנציאלי - אדם יחיד ובני משפחתו.
6. דמי השכירות - בתקופת השכירות הראשונה (5 שנים ראשונות) דמי השכירות לא יעלו על דמי השכירות המשתלמים בין שוכר מרצון למשכיר מרצון בעד שכירות של יחידת דיור דומה בגודלה ובמיקומה באותו אזור.
7. הטבות המס - שיעור מס של בין 24%-29% למשכיר יחיד ובין 5%-11% למשכירה שהיא חברה. שיעור המס תלוי באורך תקופת ההשכרה, כאמור בסעיף 3 לעיל, כך שכל שתקופת השכירות ארוכה יותר כך שיעור המס נמוך יותר.

כמו כן, רוכש דירות שיוגדר כ"משכיר ממשוך" יזכה להטבת מס רכישה בשיעור של 0.5%.
8. שיעור המס על חלוקת דיבידנד - דיבידנד שיחולק מהכנסה חייבת שמקורה בהכנסה ממכירה או השכרה של דירות בבניין לשכירות מוסדית יהיה בשיעור של 20%.
9. פחת מואץ - שיעור הפחת על דירות להשכרה למגורים שהייתה מושכרת במסלול החדש יהיה 20%.

## **ב. מעבר בין המסלול הישן למסלול החדש**

בהתאם להוראות המעבר בחוק, בעל בנין להשכרה שקיבל כתב אישור לתוכנית במסגרת המסלול הקודם (המסלול הישן), רשאי להגיש הודעה למנהלת הרשות להשקעות עד ליום 31/12/2023, על הסבת התוכנית

למסלול החדש, וזאת בכפוף לתנאים הבאים:

- הבניין עומד בהגדרת "בנין לשכירות מוסדית" כהגדרתו בחוק.
- טרם נמכרו הדירות אשר היו מיועדות להשכרה לפי כתב האישור שניתן לתוכנית המקורית.
- טרם חלפו 10 שנים ממועד תום הבנייה כהגדרתה בחוק.

לטבלה המרכזת את ההבדלים בין המסלולים [לחץ כאן](#).