



אפריל 2020

מע"ד בן מחלקת מיסים; נדל"ן

שינויי אופי פעילות יזמי נדל"ן לאור השפעות משבר הקורונה

לקוחות וידידים יקרים,

מגפת הקורונה, אשר הובזה ע"י ארגון הבריאות העולמי - מגפה עולמית, התפתחה במהירות מmag'פה בריאוית גם למגפה כלכלית פיננסית, זו אינה פוסחת על היבטים שונים בעולם המדל"ן. התפרצות המגיפה עלולה להשיב לירידת מחירים והאטת קצב המכירות בשוק דירות המגורים. לאור האמור, נציג להלן מסלול פעילות אשר יאפשר ליזמי נדל"ן מסלול הכנסות חלופי ואף הטבה משמעותית בשיעורי המס על מכירת דירות מגורים וזאת באמצעות יישום הוראות החוק לעידוד השקעות הון, תש"ט – 1959 ("החוק") בגין השכרת דירות למגורים לטוווח אחר. הטבות המס הקבועות בחוק מעניקות לבעלים של בנין להשכרה פטור מחבות בע"מ במכירת דירות המגורים, הטבה בשיעורי מס הבנסה נמוכים על השכרת הדירות ומכירתן ואישור פחת מואץ, במפורט להלן:

1. מהו "בנייה להשכרה":

א. החוק מגדיר בגין להשכרה בבניין, לרבות מספר בניינים שנבנו באותה תקופה ובאותו אתר בחתיבה אחת, שלפחות מחצית משטח מרצפותיו מיועד להשכרה למגורים. כמו כן קובע החוק, כי הזכאות להטבות המס ינתנו לבניין שתוקופת ההשכרה הממוצעת הייתה חמיש שנים לפחות מתוך 7 שנים שלאחר תום הבניה או מיום אישור הבניין בגין מאושר להשכרה לפי המאוחר. כלומר, החוק מאפשר למכור עד **מחצית** משטח הבניין מבלי שהדבר ישולל את הטבות המס בגין כולל הבניין ולהנות מהטבות המס המפורטות להלן.

ב. יחד עם זאת, בתנאים מסוימים, גם חלק מבניין ייחשב בגין להשכרה - מנהלת מרכז ההשקעות רשאית לאשר כי רק חלק מהבניין יהיה בגין להשכרה, אם בחלוקת המאושר של בגין להשכרה יש לפחות 6 דירות מגורים ובעל הזכויות בחלוקת המאושר אינו בעל זכויות בחלוקת הלא מאושרים בגין והוא אינו קרוב לבעל הזכויות כאמור.

ג. לפיך, "בנייה להשכרה" יכול להיות בגין אחד אשר לפחות **מחצית** משטחו מיועד למגורים, חלק בגין וכן מתחם של מספר בניינים שנבנו באותה תקופה ובחטיבה אחת אשר **מחצית** משטח הדירות הבניות משמש להשכרה (כך למשל, מתחם הכולל שני בניינים, כאשר אחד הבניינים מיועד להשכרה והשני מיועד למכירה, ייחשב גם בגין כ"בנייה להשכרה" והטבות יחולו על שני הבניינים), הכל בכפוף לתנאים הקבועים בחוק.

ד. בקשה האישור תוגש למרכז ההשקעות שבמסגרת הכלכליה עד לקבל טופס 4. כלומר, פרוייקטים פעילים שכבר החלו בעבודות התכנון והבנייה יכולים עד להנות מהטבות החוק.

2. הטבות המס:

- א. שיעור מס הכנסה אשר יחול על הכנסה חייבות שמקורה בשבח ריאלי במכירה או מהכנסות המשכבה של בניית חדש להשכבה בידי בעלי בניית ההשכבה, יהיה: לגבי חברה - שיעור מס של 11% ו一对一 - שיעור מס של 20%.
- ב. החוק מתייר פחות מואץ בשיעור של 20% על דירה ב"בניין חדש להשכבה", כאשר במידה והדירה הושכבה למגורים רק חלק משנת המס ניתן לتبוע פחות יחסית.
- ג. בעת מכירת בניין להשכבה, לצורך קביעת חובות מס השבח, יותרו בניכוי תשולומי ריבית ריאלית בגין הלואה ששימשה לרכישת הבניין.
- ד. פטור ממס ערך נוסף – במקרה, השכבה למגורים לתקופה שאינה עולה על 25 שנים הינה עסקה פטורה מע"מ. יתרה, מכירת אותו חלק מהבנייה אשר היה מושכר במשך חמיש שנים לפחות וננהנה מהטבות המס האמורות לעיל, תהיה אף היא פטורה מע"מ. לעומת זאת יוער, כי בגין ונינתן פטור מע"מ במכירת דירות המגורים וכיון ובעיננו בעסקאות פטורות מע"מ לא ניתן לקוד תשלומי מע"מ ששולם ברכישת דירת המגורים, מעליות בנייה בכלל שייהו או הוצאות שהוציאו בקשר עם הדירות. יש לציין, כי ככל ומדובר בפרויקט אשר קיבל את אישור מרכז השקעות במהלך תקופת הבניה, ועל כן נוכו תשומות הבניה, יש צורך לפנות למע"מ להחזר המס שנדרש בקדוז. עמדת בית המשפט היא כי שינוי סיווג זה אינו גורר תשלום ריבית וקנסות.

3. יתרונות יישום החוק בכלל משבר הקורונה

- א. יזמים אשר יחוו האטה בקצב המכירות יוכלו, בחילוף להורדת מחירים, להחיל את הוראות החוק על החלק הבניין שטרם נמכר ובכך לנצל מספר יתרונות:
- (1) מכירת מחצית מהדירות בחלק המאושר מיד עם אישורו של הבניין בגין מס הכנסה בשיעור המס המופחת (11% לחברה). בলומר, גם במצבה תחול ירידת מחירים, הקיטוں הנטול המס יוכל לפצות על אותו פסד שייכל לנבוע לחברה עקב ירידת המחיריהם;
 - (2) יצירת זרם הכנסות שכירות אשר לאור הפחת המואץ בשיעור של 20%, מהווה הכנסה אשר למעשה לא ישולם עליה מס בשוטף;
 - (3) בחילוף חמיש שנות השכבה, ניתן יהיה למכור את יתרת הדירות במחיר שוק, אשר בשאייה עד אז כבר לא יושפע מאירועי הקורונה, תוך ניצול הטבת המס והפטור מע"מ.

לסיום, החוק מעניק הטבות מס משמעותיות אשר יתכן לאור ההאטה הצפוייה בשוק הנדל"ן יכולו לשרת יזמים ולאפשר את המשך קיומם של פרויקטי בנייה למגורים.

**בברכה,
פישר בכיר חן ויל אוריון ושות'**

אנו עומדים לרשותכם בכל שאלה או הבהרה ונשמח לסייע בכל הנדרש.

03-6944203
03-6944203

ashavit@fbclawyers.com
jshtang@fbclawyers.com

עו"ד ענת שביט
עו"ד (רו"ח) יונתן שטאג