



אפריל 2020

מעו"דכן מיסים / נדל"ן

### שינוי אופי פעילות יזמי נדל"ן לאור השפעות משבר הקורונה

לקוחות וידידים יקרים,

מגפת הקורונה, אשר הוכרזה ע"י ארגון הבריאות העולמי - מגפה עולמית, התפתחה במהירות ממגפה בריאותית גם למגפה כלכלית פיננסית, וזו אינה פוסחת על היבטים שונים בעולם הנדל"ן. התפרצות המגיפה עלולה להוביל 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, תשי"ט – 1959 ("החוק") בגין השכרת דירות למגורים לטווח ארוך. הטבות המס הקבועות בחוק מעניקות לבעלים של בניין להשכרה פטור מחבות במע"מ במכירת דירות המגורים, הטבה בשיעורי מס הכנסה נמוכים על השכרת הדירות ומכירתן ואישור פחת מואץ, כמפורט להלן:

#### 1. מהו "בניין להשכרה":

- א. החוק מגדיר בניין להשכרה כבניין, לרבות מספר בניינים שנבנו באותה תקופה ובאותו אתר כחטיבה אחת, שלפחות מחצית משטח מרצפותיו מיועד להשכרה למגורים. כמו כן קובע החוק, כי הזכאות להטבות המס ינתנו בכפוף לכך שתקופת ההשכרה הממוצעת הייתה חמש שנים לפחות מתוך 7 שנים שלאחר תום הבניה או מיום אישור הבניין כבניין מאושר להשכרה לפי המאוחר. כלומר, החוק מאפשר למכור עד **מחצית** משטח הבניין מבלי שהדבר ישלול את הטבות המס ביחס לכלל הבניין ולהנות מהטבות המס המפורטות להלן.
  - ב. יחד עם זאת, בתנאים מסוימים, גם חלק מבניין יחשב כבניין להשכרה - מנהלת מרכז ההשקעות רשאית לאשר כי רק חלק מהבניין יהיה בנין להשכרה, אם בחלק המאושר של בנין להשכרה יש לפחות 6 דירות מגורים ובעל הזכויות בחלק המאושר אינו בעל זכויות בחלקים הלא מאושרים בבניין והוא אינו קרוב לבעל הזכויות כאמור.
  - ג. לפיכך, "בניין להשכרה" יכול להיות בניין אחד אשר לפחות **מחצית משטחו** מיועד למגורים, חלק מבניין וכן מתחם של מספר בניינים שנבנו באותה תקופה ובחטיבה אחת אשר **מחצית משטח הדירות הבנויות** משמש להשכרה (כך למשל, מתחם הכולל שני בניינים, כאשר אחד הבניינים מיועד להשכרה והשני מיועד למכירה, יחשב גם כן כ"בניין להשכרה" וההטבות יחולו על שני הבניינים), הכל בכפוף לתנאים הקבועים בחוק.
  - ד. בקשת האישור תוגש למרכז ההשקעות שבמשרד הכלכלה עד לקבל טופס 4. כלומר, פרויקטים פעילים שכבר החלו עבודות התכנון והבניה יכולים עוד להנות מהטבות החוק.

**2. הטבות המס:**

- א. שיעור מס ההכנסה אשר יחול על הכנסה חייבת שמקורה בשבח ריאלי במכירה או מהכנסות מהשכרה של בניין חדש להשכרה בידי בעלי בניין להשכרה, יהיה: לגבי חברה - שיעור מס של 11% ולגבי יחיד - שיעור מס של 20%.
- ב. החוק מתיר פחת מואץ בשיעור של 20% על דירה ב"בניין חדש להשכרה", כאשר במידה והדירה הושכרה למגורים רק בחלק משנת המס ניתן לתבוע פחת יחסי.
- ג. בעת מכירת בניין להשכרה, לצורך קביעת חבות מס השבח, יותרו בניכוי תשלומי ריבית ריאלית בגין הלוואה ששימשה לרכישת הבניין.
- ד. פטור ממס ערך מוסף – כידוע, השכרה למגורים לתקופה שאינה עולה על 25 שנים הינה עסקה פטורה ממע"מ. יתרה, מכירת אותו חלק מהבניין אשר היה מושכר במשך חמש שנים לפחות ונהנה מהטבות המס האמורות לעיל, תהיה אף היא פטורה ממע"מ. לעניין זה יוער, כי כיוון וניתן פטור ממע"מ במכירת דירות המגורים וכיוון וענייננו בעסקאות פטורות ממע"מ לא ניתן לקזז תשלומי מע"מ ששולמו ברכישת דירת המגורים, מעלויות בנייה ככל שיהיו או הוצאות שהוצאו בקשר עם הדירות. יש לציין, כי ככל ומדובר בפרויקט אשר קיבל את אישור מרכז ההשקעות במהלך תקופת הבניה, ועל כן נוכח תשומות הבניה, יש צורך לפנות למע"מ להחזר המס שנדרש בקיזוז. עמדת בתי המשפט היא כי שינוי סיווג זה אינו גורר תשלום ריבית וקנסות.

**3. יתרונות יישום החוק בצל משבר הקורונה**

- א. יזמים אשר יחוו האטה בקצב המכירות יוכלו, כחלופה להורדת מחירים, להחיל את הוראות החוק על החלק הבניין שטרם נמכר ובכך לנצל מספר יתרונות:
- (1) מכירת מחצית מהדירות בחלק המאושר מייד עם אישורו של הבניין כבניין מאושר להשכרה בשיעור המס המופחת (11% לחברה). כלומר, גם במצב פה תחול ירידת מחירים, הקיטון הנטל המס יוכל לפצות על אותו הפסד שיכל לנבוע לחברה עקב ירידת המחירים;
- (2) יצירת זרם הכנסות שכוחות אשר לאור הפחת המואץ בשיעור של 20%, מהווה הכנסה אשר למעשה לא ישולם עליה מס בשוטף;
- (3) בחלוף חמש שנות השכרה, ניתן יהיה למכור את יתרת הדירות במחיר שוק, אשר בשאיפה עד אז כבר לא יושפע מאירועי הקורונה, תוך ניצול הטבת המס והפטור ממע"מ.
- לסיכום, החוק מעניק הטבות מס משמעותיות אשר יתכן ולאור ההאטה הצפויה בשוק הנדל"ן יוכלו לשרת יזמים ולאפשר את המשך קיומם של פרויקטי בניה למגורים.**

בברכה,  
פישר בכר חן וול אוריון ושות'

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

03-6944203

[ashavit@fbclawyers.com](mailto:ashavit@fbclawyers.com)

עו"ד ענת שביט

03-6944203

[jshtang@fbclawyers.com](mailto:jshtang@fbclawyers.com)

עו"ד (רו"ח) יונתן שטאנג

הכלול באגרת מידע זו הוא מידע כללי בלבד, הוא אינו חוות דעת משפטית או ייעוץ משפטי ואין להסתמך עליו. כל הזכויות שמורות לפישר בכר חן וול אוריון ושות'. להירשם למייל זה או להסרה מרשימת התפוצה: [news@fbclawyers.com](mailto:news@fbclawyers.com)