

חוק מס הכנסה (עידוד להשקעה) (הוראת שעה ותיקוני חוק), התשמ"א-1981 ¹

1. הגדרות

(תיקון התשמ"ה)

בחוק זה -

- (1) "דירה" - חדר או מערכת חדרים המשמשים או שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים;
- (2) "בנין להשכרה" - כמשמעותו בסעיף 53א לחוק העידוד;
- (3) "חוק העידוד" - חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959;
- (4) "היום הקובע" - כ"ד בטבת התשמ"א (31 בדצמבר 1980);
- (5) "שיעור עליית המדד", לגבי תקופה פלונית - לפי העליה שבין המדד שהתפרסם לאחרונה לפני סוף התקופה לעומת המדד שהתפרסם לאחרונה לפני תחילת התקופה; לענין זה, "מדד" - מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;
- (6) תהא לכל מונח המשמעות שיש לו בפקודת מס הכנסה (להלן - הפקודה), זולת אם יש בחוק הוראה מפורשת אחרת.

פחת
מייוחד
בשל
דירה
מושכרת
למגורים

(תיקונים: התשמ"א, התשמ"ה)

2. ² (א) (1) בעלה של דירה שהיתה מושכרת בשנת מס פלונית למגורים לתקופה של עשרה חדשים לפחות, יהיה זכאי, לפי בחירתו, לנכות מהכנסתו באותה שנה מהשכרת אותה דירה 3% משווייה כאמור בפיסקה (2), וזאת במקום פחת, תוספת פחת והפחתות אחרות המגיעות לו על פי כל דין בשל הדירה האמורה, לרבות ניכוי סכומים ששילם לפינויו של דייר מוגן; היתה הדירה מושכרת לתקופה קצרה מעשרה חדשים בשנת המס, יהיה זכאי לניכוי יחסי כיחס מספר החדשים שבהם היתה מושכרת ל-12.
- (2) (א) שווי הדירה יהיה שווה כפי שנקבע לענין תשלום מס רכוש לשנת המס 1980 על פי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961 (להלן - חוק מס רכוש), ואולם שווייה של דירה שהיתה מושכרת בשכירות מוגנת ושווייה נקבע לשנת המס 1980 בהתאם לכך ולאחר מכן נתפנתה מדייר מוגן, יהיה השווי שנקבע לה בעודה מושכרת כאמור, כפול שלושה.
- (ב) לא נקבע לדירה שווי לענין חוק מס רכוש יהיה שווייה כלהלן:
 - (1) בדירה שנקבע לה שווי ליום רכישתה בידי בעלה לענין חוק מס שבח מקרקעין, התשכ"ג-1963 (להלן - חוק מס שבח) - השווי שנקבע כאמור;

(2) במקרים מסוג אחר - השווי שקבע שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, לאותו סוג.
(ג) השווי שבפסקת משנה (א) יותאם לפי שיעור עליית המדד בתקופה שבין 16 באוקטובר 1979 לבין תחילת שנת המס שלגביה נעשית ההתאמה, בתוספת מחצית שיעור עליית המדד בשנת המס שלגביה נעשית ההתאמה;
(ד) השווי שבפסקת משנה (ב)(1) יותאם לפי שיעור עליית המדד בתקופה שבין יום הרכישה, כפי שנקבע לענין חוק מס שבח, לבין תחילת שנת המס שלגביה נעשית ההתאמה, בתוספת מחצית משיעור עליית המדד בשנת המס שלגביה נעשית ההתאמה.
(ב) סכום שנכח לפי סעיף קטן (א) ייוסף בעת מכירת הדירה להכנסה או לשווי המכירה לענין חוק מס שבח, אך לא יופחת משווי הרכישה, ויראו את הסכום האמור כניכוי נוסף לצורך חישוב הפחת המתואם כמשמעותו בחוק מס שבח.

3. הטבה נוספת לבנין להשכרה

(תיקונים: התשמ"א, התשמ"ד, התשמ"ו)

(א) בעלו של בנין להשכרה יהיה, על אף האמור בכל דין, חייב על הכנסתו כשהיא הכנסה על פי סעיף 2(1) לפקודה שהושגה ממכירת לא יותר ממחצית שטחו של הבנין להשכרה, במס על פי סעיף 47 לחוק העידוד אם נתקיימו שלוש אלה:
(1) האישור לענין הבנין להשכרה ניתן לאחר היום הקובע אך לפני תום חמש שנים ממנו;
(2) הבניה תמה לפני תום שש שנים מהיום הקובע, ואם היא החלה תוך ארבע שנים ממנו - היא תמה תוך שמונה שנים ממנו, לפי המאוחר;
(3) לפחות מחצית משטח הרצפות של הבנין כולו היא דירות שהושכרו למגורים לתקופה של חמש שנים לפחות מתוך שש שנים רצופות מתום הבניה ולא נעשתה לגביהם מכירה כמשמעותה בחוק מס שבח עד תום חמש שנים מתום הבניה. לענין זה, "בנין" - לרבות מספר בניינים שנבנו כחטיבה אחת, באתר אחד ובתקופה אחת.
(ב) ההטבה שלפי סעיף קטן (א) תינתן אם נתקיימו התנאים האמורים בו, ובלבד שאם התברר לאחר קבלת ההטבה שבעל הבנין להשכרה לא קיים תנאי מהתנאים האמורים, תבוטל ההטבה למפרע והוא יהיה חייב בתשלום המס שהיה חייב בו אילולא ההטבה, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה וריבית כמשמעותם בסעיף 159א לפקודה.

4. שיעור מס מיוחד על עודף אינפלציוני

(א) במכירה שחל עליה סעיף 3 והמתייחסת לדירה יחול על הריווח מהמגרש שיעור מס החל על שבח שהוא עודף אינפלציוני, כמשמעותם בחוק מס שבח.
(ב) לענין סעיף זה, "ריווח מהמגרש" - החלק מהריווח השווה למחיר המקורי של חלק המגרש המתייחס לאותה דירה כפול במדד ביום תחילת הבניה ומחולק במדד ביום הרכישה פחות המחיר המקורי של אותו חלק.

5. תיקון הפקודה

בסעיף 17 לפקודה, במקום פסקה (12) יבוא:

"דמי

שכירות (12) דמי שכירות ששילם יחיד

שמשלם בעד דירה ששכר בישראל

יחיד ושאליה עבר לגור לרגל עבודתו

שעבד או עיסוקו, במשך חמש

שנים
 מיום
 שעבר
 לגור
 בדירה
 האמורה;
 דמי
 שכירות
 אלה
 יותרו
 לניכוי
 מדמי
 השכירות
 שהוא
 מקבל
 בשל
 השכרת
 דירת
 הקבע
 שלו
 באותה
 תקופה".

6. תיקון חוק מס שבח

בסעיף 48 לחוק מס שבח -

- (1) סעיף קטן (א) - יימחק;
 (2) האמור בסעיף קטן (ב) יסומן (א) ובו המלה "בבנין", פעמיים - תימחק;
 (3) האמור בסעיף קטן (ג) יסומן (ב).

7. תחולה

(תיקונים: התשמ"ה, התש"ן)

(א) תחולתו של סעיף 2(א) היא לגבי ארבע שנות מס החל בשנת המס 1980 ותחולתו, כפי שתוקן בחוק מס הכנסה (עידוד להשכרת דירות) (הוראת שעה ותיקוני חוק) (תיקון מס' 3), התשמ"ה-1985, לגבי חמש שנות מס נוספות החל משנת המס 1984, ותחילתו של סעיף 2(ב) החל משנת המס 1980.
 (ב) תחולתו של סעיף 5 משנת המס 1980.

8. הוראת מעבר

תוך תשעה החדשים מהיום הקובע ניתן להגיש בקשה למרכז כמשמעותו בחוק העידוד:

(1) לאשר כבנין להשכרה בנין שכבר הוחל בבנייתו או אף תמה בנייתו, ובלבד שטרם נעשה שימוש בדירות

שיועדו להשכרה;

(2) לקבוע כי הוראות חוק זה יחולו גם על נכס שאושר כבנין להשכרה לפני היום הקובע, וזאת גם אם הוחל

כבר בבנייתו או שבנייתו תמה, ובלבד שטרם נעשה שימוש בדירות שיועדו להשכרה.

מנחם בגין

יגאל הורביץ

ראש

הממשלה

שר האוצר

יצחק נבון

נשיא

המדינה

[1].[ח"ס 997](#), התשמ"א (11.1.1981), עמ' 68.

תיקונים:[ח"ס 1026](#), התשמ"א (27.5.1981), עמ' 283 (תחילת התיקון לגבי שנת המס 1981 ואילך);

[ח"ס 1114](#), התשמ"ד (4.4.1984), עמ' 110;

[ח"ס 1152](#), התשמ"ה (24.7.1985), עמ' 166;

[ח"ס 1180](#), התשמ"ו (5.6.1986), עמ' 166;

[ח"ס 1298](#), התש"ן (10.1.1990), עמ' 37 (תחילת התיקון בשנת המס 1989).

[2]. ראה הוראות תחילה ומעבר לענין שנת המס 1986 בעמ' 10529 שבקובץ.

//