

1. פרשנות

(תיקון התשע"ו)

(א) בחוק זה -

"בניין להשכרה" - בניין שמתקיימים לגביו כל אלה:

(1) הוא מבנה של קבע שיש בו, בכל דונם, שש דירות מגורים לפחות, ואם הוא בנגב או בגליל - שתי דירות מגורים לפחות, ולענין חלק של דונם - חלק יחסי ממספר הדירות האמור, לפי הענין;

(2) הוא נבנה כולו על קרקע שמתקיים בה אחד מאלה:

(א) היא נרכשה במסגרת מרכז שפורסם על ידי המדינה או החברה הממשלתית לדיור להשכרה כשהיא פועלת בשם המדינה, בתקופה שמיום ו' בטבת התשע"ב (1 בינואר 2012) עד תום התקופה הקובעת כהגדרתה בסעיף 2א64 לפקודת מס הכנסה, שלפי תנאיו מחצית לפחות מיחידות הדיור שייבנו במקרקעין ישמשו להשכרה למגורים בלבד, לתקופה שנקבעה בתנאי המכרז שלא תפחת מ-15 שנים, ואולם יראו רק את יחידות הדיור שלפי תנאי המכרז ישמשו להשכרה למגורים בלבד כאמור ואת החלק היחסי של הרכוש המשותף הצמוד להן כדירות מגורים בבניין להשכרה; לענין פסקה זו, "החברה הממשלתית לדיור להשכרה" - החברה הממשלתית לדיור להשכרה שהוקמה מכוח החלטת הממשלה מס' 770 מיום ה' בחשוון התשע"ד (9 באוקטובר 2013);

(ב) היא לא נרכשה במסגרת מרכז, והתכנית החלה על הקרקע מייעדת אותה להשכרה למגורים בלבד לתקופה של 20 שנים לפחות ואושרה עד יום י"ג בטבת התשע"ח (31 בדצמבר 2017);

(ג) היא שווקה על ידי החברה הממשלתית לדיור להשכרה, למטרה של השכרה למגורים לתקופה של 20 שנים לפחות, ומטרה זו הובטחה באמצעות ההסכם שנחתם עם החברה האמורה לרכישת הקרקע;

לענין פסקה זו, יראו גם תכנית המייעדת קרקע למגורים או להשכרה למגורים וכן לשימושים נלווים למגורים, כתכנית המייעדת קרקע למגורים או להשכרה למגורים, בלבד;

(3) כל הדירות בו משמשות להשכרה למגורים; לענין פסקה זו, יראו גם דירה שלא נעשה בה כל שימוש כאילו היא משמשת להשכרה למגורים;

"בעלים" - בעלים, חוכר לדורות או מי שזכאי להירשם בפנקסי המקרקעין כבעלים או כחוכר לדורות, והכל במשמעות הנודעת למונחים אלה בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969;

"הגליל" - כהגדרתו בחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993;

"דירת מגורים" - דירה שבנייתה הסתיימה והיא מיועדת למגורים לפי טיבה ולפי תכנית החלה עליה; לענין זה יראו את המועד שבו התקבל אישור להספקת חשמל, מים או חיבור של טלפון לבניין לפי סעיף 265 לחוק התכנון

והבנייה, כסיום בנייה (בחוק זה - אישור סיום בנייה);

"דמי שכירות" - דמי שכירות כהגדרתם בחוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), התש"ן-1990, למעט דמי ניהול; לענין זה, "דמי ניהול" - תשלומים בעד מתן שירותים נלווים להשכרה, בין שהם

מחושבים כסכום קבוע ובין שהם מחושבים כסכום משתנה;

"השכרה" - השכרה של דירת מגורים לפי חוזה שכירות, למעט השכרה כמפורט להלן:

(1) השכרה שהיא מכירת זכות במקרקעין לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963;

(2) השכרה לקרוב כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה;

(3) השכרה של כל הבניין להשכרה למשרד לקליטת העלייה או למי מטעמו, לשם אכלוסם של עולים;

(4) השכרה של כל הבניין להשכרה למשרד הבינוי והשיכון או למי מטעמו, לשם אכלוסם של זכאים על פי

נוהלי משרד הבינוי והשיכון;

"חוק התכנון והבנייה" - חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965;

"מכרז" - (נמחקה);

"הנגב" - כהגדרתו בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב-1991;

"פקודה" - פקודת מס הכנסה;

"קופת גמל" - כהגדרתה בסעיף 9(2) לפקודה;

"תכנית" - כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה.

(ב) לכל מונח אחר בחוק זה תהיה המשמעות הנודעת לו בפקודה, אלא אם כן נקבע במפורש אחרת.

2. תנאים לפטור

על אף האמור בכל דין, קופת גמל שהיתה לה בשנת המס הכנסה של דמי שכירות מהשכרת דירות מגורים בבניין להשכרה (בסעיף זה - הכנסה מזכה), תהיה פטורה ממס על הכנסה זו, אם בחרה בכך לפי סעיף 3, ובלבד שמתקיימים כל אלה:

(1) קופת הגמל היא הבעלים של מאה דירות מגורים, לפחות, בבניין להשכרה או בכמה בניינים להשכרה, ואם הבניינים להשכרה הם בנגב או בגליל - חמישים דירות לפחות (בפסקה זו - מספר הדירות המזכה), ואולם במהלך שנה מהמועד שבו היתה לראשונה לקופת הגמל הכנסה מזכה, יראו את קופת הגמל כאילו מתקיים בה התנאי האמור בפסקה זו, גם אם היתה בעלים של מספר דירות הנמוך ממספר הדירות המזכה;

(2) קופת הגמל אינה מספקת שירותים הנלווים להשכרה;

(3) לעניין בניין להשכרה שנבנה על קרקע שלא נרכשה במסגרת מכרז, כאמור בפסקה (2) (ב) להגדרה "בניין

להשכרה" - לא הוגשה תכנית המשנה את ייעוד הקרקע מייעוד להשכרה למגורים לייעוד אחר, במשך 15 שנים לפחות מהמועד שבו התקבל אישור סיום בנייה.

3. בחירה בפטור ושליטת הקלה או הטבה נוספת

(א) קופת גמל רשאית לבחור בפטור ממס לפי חוק זה; המנהל רשאי לקבוע את אופן מתן ההודעה על בחירה בפטור ממס כאמור ואת המועד למתן הודעה כאמור, לרבות מסמכים ואישורים שיש לצרפם להודעה כאמור.

(ב) בחרה קופת גמל בפטור ממס לפי חוק זה, לא תוכל לחזור בה מבחירתה, ולא יחולו על הכנסה או הוצאה הנובעת מהבניין להשכרה, הוראות חלק ה'2 לפקודה, הוראות פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, והוראות חוק לעידוד בניית דירות להשכרה, התשס"ז-2007.

4. שמירת דינים

הוראות חוק זה באות להוסיף על הוראות כל דין ולא לגרוע מהן, לרבות לענין סעיף 9(2) לפקודה.

5. ביצוע

שר האוצר ממונה על ביצוע חוק זה.

6. 2 תיקון חוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה)

בחוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב-2011, בסעיף 8 -

- (1) בסעיף קטן (א), במקום "בתקופה של שנה מיום תחילתו של חוק זה" יבוא "בתקופה שמיום תחילתו של חוק זה עד יום כ"ח בטבת התשע"ד (31 בדצמבר 2013)";
- (2) בסעיף קטן (ב), במקום "בשנת הכספים 2012" יבוא "בכל אחת משנות הכספים 2012 ו-2013";
- (3) בסעיף קטן (ג), במקום "בשנת 2012" יבוא "בכל אחת משנות הכספים 2012 ו-2013" ואחרי "150 מיליון שקלים חדשים" יבוא "בכל אחת משנות הכספים האמורות".

7. תיקון חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) - מס' 7

בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, בסעיף 49ב(1), הסיפה החל במילים "ואולם לעניין" - תימחק.

בנימין

נתניהו

יובל שטייניץ

ראש

הממשלה

שר האוצר

שמעון פרס

ראובן ריבלין

נשיא

המדינה

יושב ראש

הכנסת

[1] ס"ח 2370, התשע"ב (23.7.2012), עמ' 519. הצ"ח - ממשלה 603, התשע"א, עמ' 1292 והצ"ח - ממשלה 686, התשע"ב, עמ' 826.

תיקון: ס"ח 2547, התשע"ו (7.4.2016), עמ' 736. הצ"ח - ממשלה 1000, התשע"ו, עמ' 360.

[2] סעיף 8 לחוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב-2011 הוא למעשה תיקון לחוק הלוואות לדיור, התשנ"ב-1992.