



**מדינת ישראל**  
**משרד הכלכלה והתעשייה**  
**הרשות להשקעות**

**נוהל לעניין אישור תכניות**

**להקמה, הרחבה או רכישה של נכס שהוא בניין להשכרה למגורים**

**בהתאם לפרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון**

**1. כללי**

פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן: "החוק"), עניינו מתן הטבות במס לגבי בניינים להשכרה למגורים, לצורך הגדלת היצע הדירות המיועדות להשכרה. הגשת בקשה על-פי נוהל זה יכול שתהיה להקמה, הרחבה או רכישה של נכס שהוא בניין להשכרה כמשמעותו בסעיף 53א לחוק, כאמור בסעיף 3 לחוק.

**2. מטרה**

הגדרת התהליכים ברשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה (להלן: "הרשות להשקעות") לטיפול בבקשות לבניין להשכרה למגורים, ובמעקב אחריהן עד למתן אישור ביצוע סופי.

**3. הגדרות**

**בניין להשכרה** - לרבות בניין חדש להשכרה, כהגדרתם בסעיף 53א(א) לחוק.  
**בניה רוויה** - בנין הרשום כבית משותף או ראוי להירשם בעתיד כבית משותף על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, בן שתי קומות ומעלה ואשר יש בו ארבע יחידות דיור לפחות.  
**דירה מרוהטת** - דירה שיש בה מקרר, ארון ומיטה, וכן לפחות פריט אחד נוסף כדוגמת: פינת אוכל, ספה, גז ותנור.  
**דמי שכירות** -

**א. עד ליום 31.12.2016 דמי השכירות הנומינליים המופיעים בנוהל, לרבות לעניין מעונות לסטודנטים בסעיף 10 לנוהל, יוצמדו ל"מחירים הממוצעים של שכר דירה חופשי" של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ויעודכנו אחת לשנה ב-31 לדצמבר, כאשר הבסיס לעדכון הינו 31.12.12.**

**ב. החל מיום 01.01.2017 הסכום המתקבל בסעיף א' יעודכן אחת לשנה ב-31 לדצמבר, למדד המחירים לצרכן סדרה 120460 - "שכר דירה" (מדד ידוע).**

**זכאי דיור ציבורי** - חסרי דירה, משפחות של לפחות 3 ילדים, מקבלים גימלת הבטחה, עובדים, נכים וכו'.

**מגיש הבקשה** - בעל בניין להשכרה, לרבות תאגיד או יחיד.

**מוסד** - מוסד שהוא אחד מאלה:

- (1) מוסד שהוכר לפי סעיף 9 לחוק המועצה להשכלה גבוהה;
- (2) מוסד שקיבל תעודת היתר או אישור לפי סעיף 21א לחוק המועצה להשכלה גבוהה;
- (3) מוסד שהתואר שהוא מעניק הוכר לפי סעיף 28א לחוק המועצה להשכלה גבוהה;
- (4) מוסד שקיבל רישיון לפי סעיפים 25 ו-25ד לחוק המועצה להשכלה גבוהה או רישיון זמני לפי סעיף 25ט לחוק המועצה להשכלה גבוהה;
- (5) מוסד להכשרת הנדסאים וטכנאים שבפיקוח משרד התעשייה המסחר והתעסוקה;
- (6) מוסד להכשרת עובדי הוראה בישראל;
- (7) מכינה קדם אקדמית במסגרת המוסדות המנויים בפסקאות (1) עד (6);
- (8) מוסד אקדמאי לאמנות;

**מנהלת הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה** - כהגדרתה בחוק.

**מקבץ דיור** - מקבץ דיור מהווה תחליף לדיור מוגן, מיועד לעולים, קשישים עצמאיים חסרי

דירות אשר מתקיימים מביטוח לאומי וזקוקים לסביבה מגנה ותומכת.

**סטודנט** - תלמיד הלומד במוסד (כאמור בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז-2007).

**תחילת בנייה** - תחילת ביצוע עבודות במגרש הטעונות היתר רשות הרישוי המקומית (לרבות חפירות לצורך הנחת יסודות או הריסת מבנה קיים), הקשורות להקמת/ הרחבת הבניין להשכרה. עם זאת, הריסת מחוברים (כדוגמת גדר או עצים), יישור שטח, פינוי מפגעים, סימון שטח והעתקת תשתית קיימת לא ייחשבו כתחילת בנייה.

#### **4. גורמים משתתפים**

**אחראי** - מנהל מחלקת לקוחות.

**גורמים משתתפים** - מנהל הרשות להשקעות, מינהלת הרשות להשקעות, מחלקת לקוחות, מחלקת ביקורת ביצוע השקעות וכל גורם אחר הפועל מטעם הרשות להשקעות (לרבות בודק מקצועי).

#### **5. התנאים המצטברים לקבלת כתב אישור במסלול זה הם כדלקמן -**

- א. מגיש הבקשה הוא בעל זכויות בקרקע עליה יוקם או יורחב הנכס שהוא בניין להשכרה למגורים.
- ב. מגיש הבקשה יגיש למנהלת הרשות להשקעות תכנית המכילה תיאור מפורט שיש בדעתו לבצע (כאמור בסעיף 17 לחוק) **טרם** תחילת הבנייה.
- ג. בבניין להשכרה למגורים נדרש שלפחות מחצית משטחו תהא מיועדת להשכרה למגורים וכן לפחות מחצית ממספר הדירות (כאמור בסעיפים 53א(א)(3) ו-53ב לחוק).

- ד. לא תאושר בנייה צמודת קרקע שאינה בנייה רוויה (הכוונה לבתים בודדים, יילות, בתים דו-משפחתיים, צמודי קרקע וכו').
- ה. בקשה להרחבה של בניין קיים להשכרה (לרבות באמצעות תוספת קומות) תאושר בכפוף לכך שהבניין הקיים הינו נכס מאושר, אשר בנייתו נסתיימה אחרי יום 31.7.1988 (כאמור בסעיפים 3 ו-53א(א)(3) לחוק).
- ו. גובה דמי השכירות החודשי הממוצע לדירה בבנין להשכרה למגורים נשוא כתב האישור (נכס מאושר) לא יעלה על סך נומינאלי של 6,200 ₪, לפי חישוב דמי השכירות שבפרק ההגדרות, כאשר החישוב ייעשה לפי סה"כ דמי השכירות של כל הדירות בבניין (כולל אלו שלא מקבלות הטבה או מקבלות הטבה חלקית כאמור בסעיף ז' להלן).
- ז. לגבי דירות בהן גובה דמי השכירות הנומינאלי הינו בין 6,201 ₪ ל- 8,000 ₪ תינתן הטבת המס על סך של 6,200 ₪ בלבד.
- ח. לגבי דירות בהן גובה דמי השכירות הנומינאלי הינו מעל 8,000 ₪ לא תינתן הטבת מס.
- ט. להלן דוגמה להצמדת דמי שכירות שונים לפי סעיף א' להגדרת "דמי שכירות":

מחירים ממוצעים של שכ"ד חופשי				
שנה	שיעור עליית המדד	סכום נומינאלי 750	סכום נומינאלי 6,200	סכום נומינאלי 8,000
2014	12.48%	844	6,974	8,998
2015	0.47%	848	7,006	9,040
2016*	0.02%	848	7,008	9,042

\* הסכומים המופעים בשנת 2016 מהווים את הבסיס ההצמדה. בשנת 2017 ההצמדה תתבצע לפי סעיף ב' להגדרת "דמי שכירות".

להלן קישור למדד-

[http://www.cbs.gov.il/reader/?Mlval=%2Fprices\\_db%2FMachshevon\\_4\\_H.html&MD=a&MySubject=38&MyCode=11120460](http://www.cbs.gov.il/reader/?Mlval=%2Fprices_db%2FMachshevon_4_H.html&MD=a&MySubject=38&MyCode=11120460)

- י. עמידת בעל הבניין במגבלת דמי השכירות תבחן בהתאם לאמור בנספח א' לנוהל זה.
- יא. לדירות מרוהטות לסטודנטים יתווספו 10% מעל דמי השכירות.
- יב. על אזור הפריפריה (אזור פיתוח א' כהגדרתו בתוספת הראשונה לחוק לעידוד השקעות הון) לא יחולו המגבלות הנ"ל לגבי גובה דמי השכירות.
- יג. הטבות המס יסויגו ויינתנו רק בגין הכנסות מדמי שכירות ולא בגין הכנסות משירותים נלווים.

- ד. הדירות הנכללות בכתב האישור לא ימכרו, והיה אם ימכרו לא יינתנו הטבות מס בגינן, ולא יושכרו ליזמים ו/או קרוביהם (כהגדרתם בסעיף 53א(ב)(2)(ב) לחוק) במישרין או בעקיפין במשך כל תקופת ההטבות. תנאי כתב האישור יהיו קיימים בכל תקופת ההטבות.
- טו. במסגרת בדיקת דו"ח הביצוע הסופי בעל כתב האישור יידרש להגיש הצהרה כי לא קיימים חוזים נוספים בינו לבין השוכרים. אם קיימים חוזים נוספים, יש לצרפם לדו"ח הביצוע הסופי ובדיקת העמידה בגובה דמי השכירות תחול על הסכום הכולל את כל התקבולים מהשוכר.

#### 6. אופן הגשת הבקשה:

את הבקשה יש להגיש למשרד הכלכלה הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה רחוב בנק ישראל 5, קומה שנייה, ירושלים לידי מר אריק ונסו טל': 02-6662822.

בקשה מלאה תכלול את כל אלו, אלא אם סברה המינהלה אחרת:

א. טופס בקשה לדירות להשכרה מלא וחתום. את הטופס ניתן להוריד באתר האינטרנט של משרד הכלכלה בקישור הבא:

<http://www.economy.gov.il/Industry/InvestmentCenter/Pages/Forms.aspx>

יש לשלוח העתק של טופס הבקשה למייל: [Arik.Venaso@Economy.gov.il](mailto:Arik.Venaso@Economy.gov.il)

- ב. תעודת רישום חברה (אם מדובר בחברה)
- ג. אישור על הרכב בעלות החברה (אם מדובר בחברה)
- ד. היתר בנייה חתום – ככל שקיים בעת הגשת הבקשה. בכל מקרה, על החברה להמציא היתר בנייה חתום תוך 180 ימים מיום אישור התכנית, ככל שתאושר. ככל שמגיש הבקשה לא ימציא היתר כאמור, תוקף כתב האישור יפקע מאליו.
- ה. נסח רישום מלשכת רישום המקרקעין או מרשות מקרקעי ישראל בדבר מצב הזכויות במקרקעין.
- ו. אישור על יעוד הקרקע שמיועדת למגורים - גרמושקה (ניתן לצלם את העמוד הראשון והשני של הגרמושקה מראש העמוד גודל A4).
- ז. אישור עו"ד, בא כוחו של מגיש הבקשה, באשר לזכויותיו של המבקש בנכס נשוא הבקשה ואשר יכלול לכל הפחות את הפרטים הבאים:
- כתובת, גוש, חלקה ותת חלקה של הנכס נשוא הבקשה.
  - היכן מתנהל הרישום בנוגע לנכס: רשות מקרקעי ישראל, לשכת רישום המקרקעין – כולל צירוף הנסח המתאים.
  - הזכויות שיש למבקש בנכס היום והזכויות שיצמחו למבקש במועד תום הבניה נשוא בקשתו. במקרה של עסקת קומבינציה - עוה"ד יציין מפורשות את מספר הדירות שמגיש הבקשה יקבל בהן זכויות בעלות במועד תום הבניה על פי הסכם הקומבינציה.

- ח. דף חתימות על הבקשה להיתר- בעיקר אם ההיתר לא ע"ש מגישת הבקשה.
- ט. הסכמה לבדיקת מרשם פלילי חתום ע"י יחידים בעלי שליטה של הנכס או של החברה.
- י. תצהיר קיום חוקי סביבה
- יא. תצהיר שמירה על שכר מינימום וזכויות עובדים
- יב. במקרה של "חלק מבניין" - תצהיר בדבר עמידה בסעיף 53א(ב) לחוק, לעניין עמידה במינימום דירות ואי אחזקה בזכויות ביתר הבניין.

#### **7. אופן בחינת הבקשה:**

בקשות שיוגשו לפי נוהל זה, תועברנה לקבלת חוות דעת של בודק מקצועי מטעם הרשות להשקעות, זאת בהתאם לשיקול דעת מנהל הרשות להשקעות ו/או מנהלת מחלקת לקוחות ו/או מינהלת הרשות להשקעות, בכפוף למתן הנמקה.

#### **8. סגירת בקשות**

ככל שמגיש הבקשה לא הגיש את מלוא הנתונים ו/או המסמכים הדרושים לצורך הטיפול בבקשה, בתוך **90 ימים** ממועד הגשתה הראשוני לרשות להשקעות, יישלח לו מכתב (בדואר רשום עם אישור מסירה) המודיע על סגירת הבקשה והבקשה תיסגר במערכת הממוחשבת של הרשות להשקעות. לא ניתן לפתוח בקשה לאחר סגירתה.

#### **9. חובות הדיווח של בעל כתב אישור :**

- 9.1 בשנה השנייה והרביעית לתחילת ההשכרה, יידרש בעל כתב האישור להגיש תצהיר חתום בפני עו"ד ובו יפרט האם הוא עדיין עומד בהתחייבויותיו על פי כתב האישור ועומד במגבלת דמי השכירות לבניין וכי הוא מתחייב להחזיר את הטבות המס בגין כל הפרה של כתב האישור. התצהיר יוגש לרשות להשקעות מחלקת ביקורת ביצוע השקעות עם העתק למנהל מחלקת חוקי עידוד ברשות המסים.
- 9.2 בתום תקופת השכירות הקבועה בחוק, על בעל כתב אישור להגיש לרשות להשקעות דוח "סיום תקופת השכרה - מגורים להשכרה" הדו"ח יכלול את פירוט כל תקופות השכירות של הדירות שנכללו במסגרת כתב האישור, בצירוף אסמכתאות רלוונטיות.
- 9.3 לאחר קבלת אישור ביצוע סופי לתכנית, כל עוד נמשכת תקופת ההטבות, יידרש בעל כתב האישור להגיש אחת לשנה תצהיר כאמור בסעיף 9.1 למנהל מחלקת חוקי עידוד ברשות המסים.

#### **10. בניית מעונות לסטודנטים**

תנאים למתן הטבות לבניין המשמש דירות להשכרה לסטודנטים -

א. פרויקטים של מבנים אשר ישמשו כדירות להשכרה לסטודנטים הכוללים דירות מרוהטות להשכרה, ואשר יכללו מתן שירותים כגון אחזקת הפרויקט והדירות, לרבות תיקונים שוטפים ושיפוץ דירות שנת, בדק בית, ניקיון, גינון, תאורה, אחזקת שטחים ציבוריים ומקומות חניה, ואשר דמי השכירות **לסטודנט** (לרבות מתן השירותים הנ"ל) לא יעלו על סך נומינאלי של 750 ₪ (לא כולל הוצאות נלוות כדוגמת ארנונה, מים, חשמל וגז), יזכו לקבלת ההטבות עפ"י פרק שביעי 1 לחוק. סכום זה יחול החל משנת המס 2013. עד לשנת המס 2013 יחויבו כל כתבי האישור במגבלת דמי השכירות שהייתה קבועה לפני העדכון (ישנה טבלה לעיל המפרטת את גובה הסכום כיום).

שטח הדירה לא יפחת מ-12 מ"ר לסטודנט, ללא שטחים ציבוריים (לדוגמא: דירה בה גרים שני סטודנטים- שטחה לא יפחת מ-24 מ"ר, דירה בה גרים 3 סטודנטים- שטחה לא יפחת מ-36 מ"ר). שטחים ציבוריים יכללו חדרי כביסה, חדרי לימוד, חדרי מחשבים, מועדון, קפיטריה וכיוצא בזה. אם חלק מהדירות בפרויקט עומדות בתנאים הנ"ל וחלק אינן עומדות, הרי שההטבות תינתנה רק בגין הדירות שעומדות בתנאים.

ב. יכול שהדירות יושכרו לסטודנטים באמצעות חברת ניהול, אשר תפעיל אותן ותדאג להחתמת החוזים מול הסטודנטים, ובלבד שהם עומדים בתנאים הבאים, אשר מהווים תנאי לקבלת ההטבות:

1) דמי השכירות המרביים לצורך קבלת ההטבות יהיו דמי השכירות שגבתה חברת הניהול מהסטודנטים.

2) חברת הניהול תתחייב בכתב כלפי היזם וכלפי הרשות להשקעות-

א) לעמוד בכל דרישות החוק ונהלי הרשות להשקעות;

ב) לספק כל נתון על-פי דרישת הרשות להשקעות.

3) היזם הוא שאחראי על השכרת הדירות בהתאם להוראות החוק והוא זה שנושא בסיכון במקרה של אי השכרת הדירות, כולן או חלקן, על כן מקום שדירה מסוימת לא הושכרה, לא יתאפשר להכיר במנגנון שיפוי או בטוחה אחרת כלשהי מצד חברת הניהול כלפי היזם כעמידה בהשכרה.

#### **11. מקבצי דיור**

לא יאושרו מקבצי דיור (לרבות זכאי דיור ציבורי), למעט דירות לסטודנטים כאמור בסעיף 6 לעיל.

#### **12. בנין הכולל שטחים שאינם למגורים**

בבניין שיש בו שטחי מסחר, חנויות וכיו"ב, תאשר המינהלה את החלק המיועד למגורים בלבד, ויחולו על האישור התנאים החלים על אישור "חלק מבניין" בהתאם לחוק. בהתאם לכך, מאחר שהחלק המסחרי אינו חלק מכתב האישור, הוא לא יזכה את בעל כתב האישור בהטבות ע"פ החוק.

### **13. התאגיד בעל כתב האישור**

- א. תוכנית הכוללת עד 20 דירות ניתן לאשר במסגרת יחיד. תוכנית הכוללת מעל 20 דירות ניתן לאשר במסגרת תאגיד או ליחיד, בתנאי כי תנוהל לגבי הפרויקט הנהלת חשבונות כפולה שתבוקר ע"י רו"ח כמו בחברה.
- ב. במקרה שמספר יחידים או מספר תאגידיים מבקשים אישור והם בעלים במשותף של כל הדירות, יצטרך כל אחד מהם לתת ערבות הדדית לעמידת כל אחד מהאחרים בהתחייבותיו.
- ג. במקרה שמספר יחידים או מספר תאגידיים מבקשים אישור והם אינם בעלים במשותף של כל הדירות אלא חלקם בעלים של דירות מסוימות וחלקם של דירות אחרות, האישור יוכל להינתן באחד משני המקרים הבאים:
  - 1) הם מתאגדים לאישיות משפטית משותפת והיא בעלת כתב האישור.
  - 2) כל אחד מהם לבדו עומד בתנאים לאישור, ובנוסף יצטרך כל אחד מהם לתת ערבות הדדית לעמידת כל אחד מהאחרים בהתחייבותיו.

### **14. סמכות המינהלה**

הנוהל אינו גורע מסמכות המינהלה לא לאשר פרויקטים אשר עומדים בתנאי הנוהל או לאשר פרויקטים שאינם עומדים בתנאי הנוהל, ובלבד שהחלטה תנומק בכתב בפרוטוקול המנהלה. המנהלה רשאית להתנות תנאים בכתב האישור.

### **15. תחולה**

נוהל זה נדון ואושר במנהלה 1865 מיום 12.12.2016 ומנהלה 1866 מיום 17.1.2017 ויחול על בקשות שיוגשו מיום פרסומו ואילך ולעניין אלו, מחליף נהלים קודמים. על כתבי אישור שניתנו טרם כניסתו לתוקף של נוהל זה, יחול הנוהל שהיה בתוקף במועד קבלת ההחלטה בגינם, למעט לעניין הצמדת דמי השכירות המפורטים בנוהל זה.

**1. בדיקת מגבלת דמי השכירות לבניין (לפי סכומים נומינליים)**

ממוצע דמי השכירות לבניין לא יעלה על סך של 6,200 ₪, הכל כפי שיפורט להלן.  
בדיקת מגבלת דמי השכירות לבניין תבוצע כדלהלן:

- 1.1 חישוב שנתי של ממוצע דמי השכירות החודשי לכל דירה<sup>1</sup> ב"בניין להשכרה". חישוב זה יבוצע באופן יחסי לתקופה בה הדירה הייתה מושכרת למגורים במהלך השנה. אם צריך לבחון את הסכום הממוצע של דמי השכירות לגבי חלק משנה, יחול האמור, בשינויים המחויבים, לגבי אותו חלק משנה שיש לבחון לגבי אותו הסכום הממוצע.
- 1.2 סיכום כל סכומי דמי השכירות החודשי הממוצע של כל הדירות. את התוצאה נחלק במספר הדירות ב"בניין להשכרה".
- 1.3 הסכום המתקבל בסעיף 1.2 לעיל יהא ה"ממוצע לבניין", אותו נשווה לסכום מגבלת דמי השכירות לבניין (6,200 ₪).
  - אם ה"ממוצע לבניין" אינו עולה על 6,200 ₪ - הבניין עומד במגבלת דמי השכירות לבניין.
  - אם ה"ממוצע לבניין" עולה על 6,200 ₪ - הבניין אינו עומד במגבלת דמי השכירות לבניין.

**הערות:**

- א. החישוב לא ייקח בחשבון את מאפייני הדירות, כגון: שטח, מספר חדרים וכיו"ב.
- ב. במידה וישנן הכנסות משירותים נלווים בנוסף להכנסות מדמי שכירות, על בעל כתב האישור לפרט בגין אילו שירותים נלווים הן ניתנות ותיבחן סבירותן על ידי הרשות להשקעות. אם יימצא כי הן או חלקן משקפות חלק משכר הדירה, יתווסף אותו חלק להכנסות משכר דירה. בכל מקרה הטבות המס יינתנו בגין הכנסות מדמי שכירות בלבד.

---

<sup>1</sup> כל הדירות בבניין להשכרה, לרבות כאלה שאינן זכאיות להטבות או כאלה שזכאיות להטבה חלקית.



**דוגמה – בדיקת מגבלת דמי השכירות לבניין:**

ב"בניין להשכרה" 6 דירות. להלן נתוני דמי השכירות החודשיים של כל דירה (ש):

מס' דירה	תקופת השכרה	מס' חודשים	שכר דירה לחודש	סכום הממוצע החודשי לדירה (להלן – "ממוצע לדירה")
דירה 1	1/1/2011 - 30/4/2011	4	6,000	* 6,180
	1/5/2011 - 30/6/2011	2	לא מושכר	
	1/7/2011 - 31/12/2011	6	6,300	
דירה 2	1/1/2011 - 31/12/2011	12	6,800	6,800
דירה 3	1/1/2011 - 30/9/2011	9	5,000	5,050
	1/10/2011 - 31/12/2011	3	5,200	
דירה 4	1/1/2011 - 28/2/2011	2	2,000	2,217
	1/3/2011 - 30/6/2011	4	2,500	
	1/7/2011 - 31/12/2011	6	2,100	
דירה 5	1/1/2011 - 31/10/2011	10	8,900	8,900
	1/11/2011 - 31/12/2011	2	לא מושכר	
דירה 6	1/1/2011 - 31/3/2011	3	8,300	7,936
	1/4/2011 - 30/4/2011	1	לא מושכר	
	1/5/2011 - 31/12/2011	8	7,800	

\* חישוב ה"ממוצע לדירה" מס' 1:

$$\frac{6,000 \cdot 4 + 6,300 \cdot 6}{6+4} = 6,180$$

ה"ממוצע לבניין" יחושב כדלהלן:

$$6,180 + 6,800 + 5,050 + 2,217 + 8,900 + 7,936 = 37,083$$

$$37,083 / 6 = 6,181 < 6,200$$

מאחר שה"ממוצע לבניין" אינו עולה על מגבלת דמי השכירות לבניין (6,200 ש"ח נומינאלי), ה"בניין להשכרה" עומד במגבלת דמי השכירות לבניין (אם ה"ממוצע לבניין" היה עולה על 6,200 ש"ח, הבניין כולו לא היה עומד במגבלת דמי השכירות לבניין).

**2. בדיקת מגבלת דמי השכירות לדירה**

לאחר שמצאנו כי הבניין עומד במגבלת דמי השכירות לבניין, נבדוק האם כל דירה ב"בניין להשכרה" עומדת ב"מגבלת דמי השכירות לדירה". מגבלת דמי השכירות לדירה הינה 8,000 ש"ח נומינאלי לחודש<sup>2</sup>.

בדיקת מגבלת דמי השכירות לדירה תבוצע לגבי כל אחת מהדירות<sup>3</sup> בנפרד ובחישוב שנתי, באופן יחסי לתקופה בה הדירה הייתה מושכרת למגורים במהלך השנה. אם צריך לבחון

<sup>2</sup> יודגש כי בכל מקרה בו ה"ממוצע לדירה" עולה על 6,200 ש"ח אך אינו עולה על 8,000 ש"ח - תינתן הטבת המס על סכום שאינו עולה על 6,200 ש"ח בלבד.

את הסכום הממוצע של שכר הדירה לגבי חלק משנה, יחול האמור, בשינויים המחויבים, לגבי אותו חלק משנה שלגביו יש לבחון את הסכום הממוצע.

**דוגמה – בדיקת מגבלת דמי השכירות לדירה** (נומינאלי, בהתאם לנתוני הבניין כאמור בסעיף 1 לעיל) (שח):

	<u>סכום</u> <u>המגבלה</u>		<u>"ממוצע</u> <u>לדירה"</u>	<u>מס'</u> <u>דירה</u>
ה"ממוצע לדירה" אינו עולה על 6,200 שח. הדירה עומדת במגבלת דמי השכירות לדירה.	8,000	>	6,180	1
ה"ממוצע לדירה" עולה על 6,200 שח אך אינו עולה על 8,000 שח. הדירה עומדת במגבלת דמי השכירות לדירה (אך תהיה זכאית להטבות רק עד סכום של 6,200 שח).	8,000	>	6,800	2
ה"ממוצע לדירה" אינו עולה על 6,200 שח. הדירה עומדת במגבלת דמי השכירות לדירה.	8,000	>	5,050	3
ה"ממוצע לדירה" אינו עולה על 6,200 שח. הדירה עומדת במגבלת דמי השכירות לדירה.	8,000	>	2,217	4
ה"ממוצע לדירה" עולה על 8,000 שח. הדירה אינה עומדת במגבלת דמי השכירות לדירה ולכן לא תהיה זכאית להטבות המס.	8,000	<	8,900	5
ה"ממוצע לדירה" עולה על 6,200 שח אך אינו עולה על 8,000 שח. הדירה עומדת במגבלת דמי השכירות לדירה (אך תהיה זכאית להטבות רק עד סכום של 6,200 שח).	8,000	>	7,936	6

**3.** לצורך תביעת הטבות המס הקבועות **בחוק מיסוי מקרקעין ובחוק מע"מ**, יחולו ההוראות הבאות:

דירה שנתקיימה לגביה "מגבלת דמי השכירות לדירה" במהלך כל התקופה הנדרשת הקבועה בסעיף 53 לחוק<sup>4</sup> תהא זכאית לתבוע את הטבות המס בחוקים אלה. לצורך בדיקת העמידה ב"מגבלת דמי השכירות לדירה" ייבחנו 60 חודשי השכרה הראשונים של דירת המגורים, בניטרול תקופות שהדירה אינה מושכרת למגורים ובלבד שהתקופה אינה עולה על 7 שנים (להלן: "השנים הנבחנות" או "התקופה הנבחנת"). החברה תהא זכאית לתבוע את הטבות המס, לגבי דירה שנתקיימה לגביה "מגבלת דמי השכירות לדירה", גם אם בתקופה שלאחר השנים הנבחנות לא נתקיים לגבי הדירה אחד מהתנאים כאמור.

דירה שלא נתקיימה לגביה "מגבלת דמי השכירות לדירה" באחת או יותר מהשנים הנבחנות, לא תהא זכאית לתבוע את הטבות המס הקבועות בחוקים אלה. תבעה

<sup>3</sup> כל הדירות בבניין להשכרה, לרבות כאלה שאינן זכאיות להטבות או כאלה שזכאיות להטבה חלקית.

<sup>4</sup> כיום – 5 שנות השכרה תוך תקופה שלא תעלה על 7 שנים.

החברה הטבות, יהא עליה להשיב את המס לרשות המיסים (דוח מתקן או השבת המס מכוח הוראות סעיפים 75(א)(2) לחוק ו/או 75א לחוק). כך, לדוגמא, החברה תחויב בהגשת דוח מתקן לפי חוק מע"מ בגין אירוע מס הנובע מ"שימוש לצורך עצמי" אשר יחושב למועד העמדת הדירה להשכרה.<sup>5</sup>

### **תנאי על:**

מדי שנה, במהלך **התקופה הנבחנת**, תיבדק "מגבלת דמי השכירות לבניין", כאמור בפסקה 1 דלעיל. אם התקופה הנבחנת משתרעת על פני חלק משנת המס (השנה הראשונה או האחרונה), תחושב "מגבלת דמי השכירות לבניין", בשינויים המחויבים, לגבי חלק השנה הרלוונטי.

אם בשנה מסוימת בתקופה הנבחנת, הבניין לא יעמוד ב"מגבלת דמי השכירות לבניין", יבוטל מעמדו של הבניין מאושר להשכרה "**למפרע**", ויהא על בעליו להשיב את כל הטבות המס שתבע.

4. לצורך תביעת הטבות המס הקבועות בסעיפים 47 ו- 53 לחוק העידוד, יחולו הוראות אלה:

4.1 החברה תהא זכאית לתבוע הטבות מס רק בשל דירות שמתקיימת לגביהן "מגבלת דמי השכירות לדירה", כאמור בפסקה 2 דלעיל. יודגש כי במקרים בהם הדירה עומדת במגבלה כאמור, וה"ממוצע לדירה" לגביה עולה על 6,200 ₪ (אך אינו עולה על 8,000 ₪ מאחר שהמגבלה מתקיימת), תהא זכאית להטבות המס עד לסכום של 6,200 ₪ מוכפל במספר החודשים במהלך השנה בהם הדירה הייתה מושכרת למגורים. על יתרת דמי השכירות שעולה על 6,200 ₪ לא תהא החברה זכאית להטבות המס ויחולו לגביהן הוראות פקודת מס הכנסה. במקרים בהם ה"ממוצע לדירה" אינו עולה על 6,200 ₪, החברה תהא זכאית להטבות המס עד גובה דמי השכירות שהתקבלו בפועל באותה שנה בגין אותה דירה. המגבלה כאמור תיבחן **מדי שנה, לכל אורך תקופת ההטבות** (גם לאחר התקופה הנבחנת). כך, דירה שלא נתקיימה לגביה "מגבלת דמי השכירות לדירה" בשנה מסוימת, ניתן יהיה לתבוע בשלה הטבות מס בשנים העוקבות, אם מתקיימת לגביה "מגבלת דמי השכירות לדירה" בשנים אלה, ולהיפך.

4.2 דירה שלא נתקיימה לגביה "מגבלת דמי השכירות לדירה", דהיינו ממוצע גובה דמי השכירות השנתי עולה על 8,000 ₪ נומינאלי - בעל הבניין לא יהא זכאי לתבוע בגין הכנסות השכירות מהדירה את הטבות המס. בעל הבניין גם לא יהא זכאי להוצאות פחת לפי סעיף 53ג(א) לחוק בשל אותה דירה. בנוסף, יחולו הוראות סעיף 53ג(ה) לחוק. דהיינו, לא ניתן יהיה לנכות ו/או לקזז מהכנסות דמי השכירות, שמקורן

<sup>5</sup> כאמור בהוראת נוהל 65.407.5 של אגף מס ערך מוסף שברשות המיסים.

בדירה, את הוצאות הפחת, שתבע בעל הבניין לפי סעיף 53ג(א) לחוק (בשל חלקים אחרים בבניין) ואף לא ניתן יהיה לקזז הפסדים משנים קודמות שמקורם בפחת. מגבלת הקיזוז ו/או הניכוי תחול בתקופה הנקובה בסעיף 53ג(ה) לחוק.

#### **תנאי על:**

מדי שנה, במהלך **תקופת ההטבות**, תיבדק "מגבלת דמי השכירות לבניין", כאמור בפסקה 1 דלעיל. תקופה המשתרעת על פני חלק משנת המס (השנה הראשונה או האחרונה), תחושב "מגבלת דמי השכירות לבניין", בשינויים המחויבים, לגבי חלק השנה הרלוונטי.

אם בשנה מסוימת, במהלך התקופה הנבחנת, הבניין לא יעמוד ב"מגבלת דמי השכירות לבניין", יבוטל מעמדו של הבניין כ- "בניין מאושר להשכרה" **למפרע**, ויהא על בעליו להשיב את כל הטבות המס שתבע.

אם בשנה מסוימת, במהלך תקופת ההטבות ולאחר התקופה הנבחנת, הבניין לא יעמוד ב"מגבלת דמי השכירות לבניין", יבוטל מעמדו של הבניין כ- "בניין מאושר להשכרה" **מאותה שנת מס ואילך**, ויהא על בעליו להשיב את כל הטבות המס שתבע.