

השוואה בין המסלול החדש למסלול הקיים

פרק שביעי (1) לחוק לעידוד השקעות הון - הטבות במס לגבי בניינים להשכרה ובניינים לשכירות מוסדית

נקודת השוואה	המסלול הקיים - בתוקף עד 31.03.2024	המסלול "החדש" - בניין לשכירות מוסדית שנכנס לתוקף ביום 18.11.2021 ויחול עד ליום 31.12.2031
מי זכאי להגיש בקשה?	חברה, אגודה שיתופית, יחיד ושותפות.	חברה, אגודה שיתופית, יחיד ושותפות.
מינימום דירות להשכרה ושיעור שטחי ההשכרה ביחס לגודל הבניין	על פי כללי המנהלה, בבניין חדש שהוקם יהיו לפחות ארבע דירות מגורים, ועל פי החוק, לפחות 50% משטח הרצפות של אותו בניין הן דירות להשכרה למגורים. במקרה של "חלק מבניין" לפי החוק (קרי למבקש ההטבות יש רק חלק מהדירות בבניין ושאר הדירות לא בבעלות קרוב), יהיו לפחות שש דירות. ובמקרה של תמ"א 38 - להרחבה של בניין קיים יהיו לפחות שש דירות חדשות.	על פי החוק, מספר הדירות המינימלי במסלול החדש של שכירות מוסדית הוא כדלקמן: באזור שאינו פריפריאלי - הגבוה מבין 10 דירות או 66% מהדירות בבניין, ובאזור פריפריאלי - הגבוה מבין שש דירות או 30% מהדירות בבניין. במקרה של "חלק מבניין" לפי החוק מדובר בלפחות 10 דירות להשכרה למגורים.
מועד הזכאות להטבות	הזכאות להטבות צומחת אם הדירות הושכרו לפחות חמש שנים בממוצע מתוך שבע שנים ממועד סיום הבנייה.	הזכאות להטבות צומחת אם הדירות הושכרו בממוצע (מתוך 18 שנים) ממועד סיום הבנייה. יחד עם זאת יש אפשרות למכור לאחר חמש שנות השכרה ל"משכיר ממשיך" שייכנס בנעלי המוכר וישכיר עד לתום 15 שנות ההשכרה, או שימכור מוקדם יותר בחלוף חמש שנות השכרה.
הטבות מס	הטבות המס על הכנסה חייבת או שבח ריאלי: לגבי חברה - 11% (במקום 23% מס חברות) חברת משקיעי חוץ - 18% יחיד - 20%	בונה בניין לשכירות מוסדית יכול למכור את הדירות לשכירות מוסדית (שאמורות להיות מושכרות ל-15 שנים מתוך 18 שנים), החל מאחרי חמש שנות השכרה למגורים, בממוצע, מתוך שש שנים מתום הבנייה ל"משכיר ממשיך". וכך הלאה, גם ה"משכיר ממשיך" יכול למכור. במקרה זה מדרגות המס יהיו בהתאם לסעיף 53ג(1ד) לחוק כדלקמן: 0-5 שנות השכרה - 29% ליחיד ו-11% מס חברות. 6-10 שנות השכרה - 27.5% ליחיד ו-9% מס חברות. 11-15 שנות השכרה - 25.5% ליחיד ו-7% מס חברות. 16-20 שנות השכרה - 24% ליחיד ו-5% מס חברות. במסגרת התיקון נכנסה הטבה במס רכישה של 0.5% מס - למי שעונה להגדרת "משכיר ממשיך". קרי, מי שירכוש את הבניין לשכירות מוסדית וימשיך להשכיר את הבניין לשכירות מוסדית ל-15 שנים מתוך 18 שנים.



נקודת השווה	המסלול הקיים - בתוקף עד לסוף שנת 2023	המסלול "החדש" - בניין לשכירות מוסדית שנכנס לתוקף ביום 18.11.2021 ויחול עד ליום 31.12.2031
פחת מואץ	שיעור הפחת על דירה שהייתה מושכרת למגורים בשנת המס - 20%.	שיעור הפחת על דירה שהייתה מושכרת למגורים בשנת המס - 20%.
שיעור המס על חלוקת דיבידנד		שיעור המס על דיבידנד, ששולם שמקורו בהכנסה חייבת שהופקה ממכירה או מהשכרה של דירות בבניין לשכירות מוסדית 20%.
משך תקופת הסכם השכירות	אין מגבלה לגבי תקופת המינימום של הסכם השכירות, ובלבד שהדירות הושכרו לחמש שנים בממוצע מתוך שבע השנים שמתום הבנייה.	החוק קובע שהסכמי השכירות יהיו בהתאם להגדרות להשכרה ארוכת טווח שבתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה. קרי לחמש שנים עם אופציה לחמש שנים נוספות. בנוסף, דמי השכירות אינם ניתנים להיוון והם ישולמו בתקופות קצובות שלא יעלו על שישה חודשים. יש מנגנון להעלאת דמי שכירות.
זהות השוכר הפוטנציאלי	אין מגבלה - מדיניות המנהלה להשכיר לאדם יחיד ובני משפחתו ולא להשכיר ל"קרוב".	בהגדרת "השכרה לטווח ארוך", שמוזכרת כאמור בחוק התכנון והבנייה, כתוב: "תקופת השכירות לאדם יחיד ובני משפחתו".
מעקב אחר ביצוע השכרה לטווח ארוך	במסלול הישן אין גורם מפקח בחוק, אם בעל בניין השכיר לטווח ארוך.	התיקון החדש נתן כתובת "לפניות הציבור" עבור קהל שוכרי הדירות. זאת אם בעל הבניין לשכירות מוסדית לא משכיר את הדירות, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה המגדיר השכרה ל"טווח ארוך". הזכאות להטבת המס מרשות המסים תותנה בכך שמשרד הבינוי והשיכון יאשר עמידה בהשכרה ארוכת טווח (קרי, חמש שנים לפחות ועוד אופציה של חמש שנים לכל שוכר וכו').
דגשים לגבי פרויקטים של "דירה להשכיר"	חברות, כמו החברה הממשלתית "דירה להשכיר", או חברות שזכו בפרויקט של רמ"ל "דירור בר השגה" ומחויבות בהסכם רכישת הקרקע להשכיר את אותן דירות למשל ל-15 שנה יכולות להגיש בקשה וליהנות מהטבות המס.	הוראת המעבר קובעת כי בניין, שנבנה על מקרקעין שנרכשו במרכז מטעם המדינה עד ליום פרסום חוק ההתייעלות הכלכלית (18.11.2021), יחול מס בשיעור 11% לחברה ו-29% ליחיד, ובלבד שישכירו ל-15 שנה לפחות. ובלבד שהמועד האחרון להגשת בקשות במרכז חל לפני יום פרסום חוק התוכנית הכלכלית (18.11.2021) כאמור.
	ניתן לגשת למסלול הקיים היום בחוק עד ליום 31.03.2024.	ניתן לגשת למסלול החדש עד 31.12.2031.