

שכירות מוסדית ארוכת טווח

מספר החלטה: 204

יחידה: מזכירות הממשלה

ממשלה: הממשלה ה-36, נפתלי בנט

תאריך פרסום: 01.08.2021

תאריך תחולה: 01.08.2021

החלטה מספר 204 של הממשלה מיום 01.08.2021**נושא ההחלטה:**

שכירות מוסדית ארוכת טווח

מחליטים:

על מנת להסיר חסמים כלכליים ותכנוניים לטובת קידום שוק שכירות מוסדית ארוכת טווח והגדלת היצע הדיור בישראל: תכנון מותאם דיור להשכרה

1. לתקן את סעיף 62א(א1)(2) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן - חוק התכנון והבנייה), כך שהשטח הכולל המותר לבנייה למגורים לא יוגדל ביותר מ-200%, במקום 25%, מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש המיועד למגורים, ומספר יחידות הדיור תוגדל בעד 200%, וכן למחוק את סעיף קטן (ב) כך שהסעיף יחול גם על קרקע שהיא מקרקעי ישראל.

2. לתקן את סעיף 62א(א1)(14)א לחוק התכנון והבנייה כך שעבור דיור בהישג יד, כהגדרתו בתוספת השישית, השטח הכולל המותר לבנייה לא יעלה על 200%, במקום 30%, מהשטח הכולל המותר לבנייה לתעסוקה או למסחר במגרש לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית.

3. על מנת למצות את פוטנציאל הציפוף בדיור להשכרה בתכניות קיימות, להנחות את רשות מקרקעי ישראל לקבוע את כלל המתחמים המיועדים לשיווק להשכרה בתכניות קיימות עד סוף שנת 2023, לרבות תכניות שאושרו בהתאם לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014, ולהעביר את הרשימה בתוך 90 יום לחברת "דירה להשכיר". בנוסף, עד סוף חודש ינואר בכל שנה במענה לבקשתה מדי שנה את רשימת המתחמים המיועדים לשיווק להשכרה לשנה הנוכחית ולשנה העוקבת. זאת, לטובת מיפוי והתאמת המענה התכנוני האפשרי להגדלת הצפיפות בכל מתחם, בהתאם לשיקול ואיזון בין הצורך בביצוע רה-תכנון לשם הגדלת הציפוף, לבין הצורך במענה מהיר למחסור ביחידות דיור.

4. להנחות את חברת "דירה להשכיר" להכין ולפרסם מדריך תכנון לדיור להשכרה אשר יהווה מודל תכנוני מומלץ ומותאם למתחמים המיועדים להשכרה ארוכת טווח בתכניות חדשות במטרה להביא למימוש פוטנציאל הציפוף בפרויקטים אלה.

5. לתקן את התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה בהתאם לעקרונות הבאים:

לתקן את ההגדרה "השכרה לטווח ארוך" בסעיף 1 לתוספת השישית כך שתקופת השכירות לאדם יחיד ובני משפחתו תהיה בת חמש שנים לפחות, עם אופציה להארכת התקופה כך שלא תפחת מעשר שנים במצטבר. בנוסף, השוכר יהיה רשאי להודיע על סיום החוזה מדי שנה בהתאמה שתקבע בחוזה. כמו כן, גובה דמי השכירות ומנגנון לעדכוןם ייקבעו ויוגדרו מראש בחוזה ביחס לכל תקופת השכירות המצטברת.

6. להנחות את שר הבינוי והשיכון למנות מנהל לעניין דיור בהישג יד בהתאם לסעיף 9א לתוספת השישית. לצורך יישום תפקידיו כמפורט בפרק ד' לתוספת השישית, המנהל יהיה רשאי להסתייע בחברת "דירה להשכיר".

תמריצים כלכליים לקידום פרויקטים להשכרה ארוכת טווח

7. לתקן את החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן - חוק עידוד), בהתאם לעקרונות אלה:

א. פרק שביעי 1 לחוק עידוד יתוקן כך שמסלולי ההטבה הקיימים בו יחולו רק על בניינים שהוגשה בקשה לאישורם עד למועד הקובע ועל בניינים להשכרה ארוכת טווח כמפורט בסעיף קטן (ב).

ב. במטרה לעודד שוק שכירות ארוכת טווח באמצעות קביעת מסלולי הטבה חדשים, תיקבע הוראת שעה חדשה שבמסגרתה יינתנו ההטבות הקיימות היום בחוק לבניינים להשכרה ארוכת טווח ובמגבלות המוטלות עליהם, ובתוספת ההטבות המפורטות להלן:

1) בעליו של בניין להשכרה ארוכת טווח יהא זכאי שעל הכנסותיו מהשכרת הדירות בבניין וממכירתן יחולו שיעורי המס המפורטים בפסקה (3) אם לפחות 80% מהדירות בבניין הן דירות שהיו מושכרות למגורים בהשכרה לטווח ארוך, במשך חמש עשרה שנים לפחות מתוך שבע עשרה השנים שלאחר תום הבנייה (להלן - התקופה הראשונה) ולא נעשתה לגביהן מכירה כמשמעותה בסעיף 88 לפקודת מס הכנסה (להלן - הפקודה) לפני שחלפו חמש עשרה שנות השכרה כאמור.

2) בעליו של בניין להשכרה ארוכת טווח שהתקיימו בו התנאים הקבועים בפסקה (1) והמשיכו להתקיים בו התנאים כאמור לפחות במשך 5 מתוך 6 שנות המס שלאחר התקופה הראשונה (להלן - התקופה הנוספת), יהא זכאי להטבות המפורטות בפסקה (4) בגין התקופה הנוספת.

בנוסף להטבות הניתנות היום בפרק לבעל בניין להשכרה, יהיה זכאי בעליו של בניין להשכרה ארוכת טווח שמתקיימים בו התנאים הקבועים בפסקה (1) שעל הכנסה חייבת או שבח ריאלי ממכירה או מהשכרה של בניין להשכרה ארוכת טווח יחול שיעור מס חברות בשיעור של 9%.

3) על הכנסה חייבת או שבח ריאלי ממכירה או מהשכרה של בניין להשכרה ארוכת טווח שמתקיימים בו התנאים הקבועים בפסקה (2), יחול מס בשיעור של 6% בגין התקופה הנוספת.

4) הוראת השעה תחול על בניינים שהוגשה בקשה לאישורם עד ליום 31 בדצמבר 2031.
ג. בסעיף זה -

"בניין" - לרבות מספר בניינים שנבנו באותה תקופה ובאותו אתר, כחטיבה אחת;

"בניין להשכרה ארוכת טווח" - בנין שאושר ככנס מאושר, החל מיום פרסום החוק, שיש בו 20 דירות לכל הפחות, אשר לפחות 80% מהדירות שבו מיועדות להשכרה למגורים בהתאם לאמור בפסקה (1) בסעיף קטן (ב); לעניין זה בניין מיוחד לא יאושר ככנס מאושר.

על אף האמור רשאית המינהלה לאשר, לגבי בניין פלוני, כי רק חלק מהבניין יהיה בניין להשכרה ארוכת טווח, אם נתקיימו התנאים כאמור באותו החלק, ובמגבלות הקבועות בחוק היום;

"בניין מיוחד" - בנין שנבנה על קרקע אשר במסגרת התנאים לרכישתה התחייב הרוכש, לפני יום פרסום החוק, כי לפחות מחצית מיחידות הדיור שייבנו במקרקעין ישמשו להשכרה למגורים בלבד, לתקופה שלא תפחת מ-15 שנים;

"בעליו של בניין" - חברה, שאינה תאגיד שקוף שמשמעותו בסעיף 3(ט) לפקודה, שבבעלותה בניין.
"המועד הקובע" - 1 ביולי 2022;

"השכרה לטווח ארוך" - השכרה שבמסגרתה תקופת השכירות לאדם יחיד ובני משפחתו תהיה בת חמש שנים לפחות, עם אופציה לשוכר לאריך את התקופה לחמש שנים נוספות לכל הפחות.

8. לתקן את סעיף 31א(א) בחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 כך שהפטור ממע"מ הקבוע בו יחול גם על מכירתו של בניין להשכרה שמתקיימים לגביו התנאים הקבועים בסעיף 53ב(ג)(2) לחוק עידוד או על מכירתו של בניין להשכרה ארוכת טווח.

הסרת חסמים לפעילות קרן השקעות במקרקעין

9. לתקן את פרק שני 1, לחלק ד' לפקודת מס הכנסה (להלן - חוק הריטים) בהתאם לעקרונות הבאים:
- א. הגדרה של "הכנסות חריגות" בסעיף 2א64(א) לא תכלול הכנסה ממכירת דירות מגורים במסגרת עסקת פינוי-בינוי והכנסות נוספות הכלולות בעסקת פינוי-בינוי, ובתנאי שהתקופה מיום הריסת הבניין ועד לאכלוסו מחדש לא תיספר בתקופת ההשכרה של הבניין.
- ב. לתקן את ההגדרה של "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" שבסעיף 2א64 בהתאם לעקרונות הבאים:
- 1) להרחיב את ההגדרה של "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" כך שתכלול גם מקרקעין עד תום שבע שנים מיום רכישתם, ובלבד שהוגשה בקשה לתוספת זכויות בנייה בתכנית למוסד התכנון לפי סעיף 62א לחוק התכנון והבנייה לצורך השכרה לטווח ארוך כהגדרתה בתוספת השישית.
- 2) לקבוע שהדרישה להשכרה למגורים תתמלא רק אם אישרה החברה הממשלתית לדיור להשכרה כי יחידות הדיור במקרקעין יושכרו בהשכרה לטווח ארוך כהגדרתה בתוספת השישית.
- ג. לקבוע כי לעניין אפשרות קרן להשקעות במקרקעין להשקיע במקרקעין לצורכי דיור להשכרה, "התקופה הקובעת" תוארך ב-10 שנים נוספות.

הנוסח המחייב של החלטות הממשלה הינו הנוסח השמור במזכירות הממשלה.
הנוסח המחייב של הצעות חוק ודברי חקיקה הנזכרים בהחלטות הינו הנוסח המתפרסם ברשומות.

החלטות תקציביות כפופות לחוק התקציב השנתי.

דף זה עודכן לאחרונה בתאריך 01.08.2021