

20 עידוד השקעות הון בנדל"ן

שי עינת*

1. מבוא

החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, חוקק במטרה למשוך הון זר לישראל ולעודד יוזמה כלכלית. לצורך ביצוע המטרות הללו הוקם מרכז ההשקעות, אשר פועל במסגרת משרד המסחר והתעשייה. מאמר זה יתמקד ביוזמות כלכליות, אשר במרכזן הרצון להשקיע ולהנות מפירות ההשקעה בנדל"ן בישראל. במאמר זה נסקור כיצד החוק מעודד הקמת בניינים לשם השכרה למגורים, וכן הקמת בניינים לשם השכרה לתעשייה. לצד אלה נסקור בקצרה את האפשרות להשקיע במגזר התיירות בישראל ולהנות במסגרת החוק מהטבות בגין הקרקע עליה יוקם הפרויקט. הסקירה תיעשה לאור השינויים הרבים שעבר לאחרונה החוק, תוך שימת דגש על המשקיע תושב החוץ.

2. הטבות לבניינים להשכרה למגורים

פרק שביעי 1 לחוק עידוד השקעות הון מעניק הטבות במס לבניינים להשכרה שקיבלו מעמד של "בניין מאושר" על-ידי מרכז ההשקעות. בעקבות גלי העלייה של

* שי עינת רואה חשבון, כלכלן, בוגר התכנית לניהול ולשמאות מקרקעין, אוניברסיטת ת"א. משמש כמרצה למסים בפקולטה לניהול באוניברסיטת ת"א, ובביה"ס למנהלים במרכז הישראלי לניהול (מיי"ל). תודה נתונה למר שמואל מרדכי - סגן מנהל מרכז ההשקעות במשרד המסחר והתעשייה על הערותיו והארותיו.

השנים האחרונות בוצע בחודש ינואר 92 תיקון בחוק, אשר הרחיב עוד יותר את ההטבות הניתנות לזמנים. עיקר ההטבות המוענקות במסגרת פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, הוא בשיעורי המס הנמוכים המוטלים על ההכנסות, הנובעות ממכירת הדירות ומהשכרת הדירות.

א. התנאים לקבלת ההטבות

החוק קובע מספר תנאים לשם קבלת ההטבות:

א. מחצית משטח הרצפות של הבניין ומחצית מהדירות בבניין הן דירות המושכרות למגורים. היזם רשאי למכור את המחצית הנוותרת ובכך למשל לממן את עלות הפרויקט. "בניין" - הינו בנין או מספר בנינים שנבנו באותו אתר (חטיבת בנינים). בשנת 92 הורחבה ההגדרה, ומאז היא כוללת גם חלק מבניין, אם יש בו לפחות 8 דירות שלגביהן ביקשו מעמד של נכס מאושר. הרחבה זו אפשרה לבעלי מקרקעין רבים המחזיקים את המקרקעין במושעא להיכנס לתחולת החוק לגבי הדירות אשר בבעלותם, זאת אף על פי ששותפיהם למקרקעין מיאנו להיכנס לתחולת החוק. בדנ"א 2948/75 יצ'ף נ' פקיד שומה למפעלים גדולים¹ נשוא הדיון היה בנין אשר הוקם על ידי חברת יצ'ף. הבניין כלל דירות להשכרה בשטח כולל של 12,000 מ"ר וכן שטחים מסחריים של חנויות ומשרדים בשטח כולל של 6,000 מ"ר. השטחים המסחריים יועדו למכירה ואכן נמכרו בפועל. החברה הפיקה רווחים ממכירת שטחים אלה וביקשה להחיל על רווחים אלו את הטבות המס הניתנות בחוק העידוד. סלע המחלוקת עם פקיד השומה נסב סביב השאלה האם השטחים המסחריים נכללים בתוכנית המאושרת, ובמילים אחרות האם הם חלק "מהבניין המאושר" הזכאי להטבות. בענין זה הסב בית המשפט את תשומת הלב לסעיף 18 בחוק העידוד אשר מאפשר למנהלת מרכז ההשקעות, לפי שיקול דעתה, לאשר את התוכנית שמוגשת לה על ידי הזמנים או לאשר רק חלק ממנה (נניח שטחי המגורים בלבד אשר בנכס המעורב). התוכנית שאושרה או חלק ממנה יהיו ל"בניין מאושר".

¹ מיסים י"א/5 עמוד ה - 101.

- ב. תקופת השכרה מינימלית בת 5 שנים מתוך 7 השנים שלאחר תום הבנייה. תנאי זה עשוי, בין היתר, לאפשר לקבלנים אשר "נתקעו" עם דירות בלתי מכורות (בעיקר בעיתות משבר בענף הנדל"ן) להיכנס לתחולת החוק ולחסות בצלו. נדגיש כי הדרישה שהדירות תושכרנה בפועל ולא רק תהיינה מיועדות להשכרה. דרישה זו עלולה להוביל להשכרת דירות בהפסד ולו רק בכדי להנות מהטבות החוק. כדי להימנע ממצבים מעין אלו, או לפחות לצמצמם, די בכך שהדירות תהיינה מושכרות לתקופה ממוצעת של חמש שנים. וכך, במקרים בהם חלק מהדירות מושכרות לתקופה מצטברת הפחותה מחמש שנים, אך ממוצע ההשכרה של כלל הדירות שבבניין הינו לפחות חמש שנים, עדין יחשב היזם כמי שעמד בתנאי החוק².
- בתום חמש שנים ניתן, כאמור, למכור את הדירות שהושכרו. נדגיש כי בהתאם להוראות נציבות מס הכנסה, האיסור על מכירת הדירות לפני חלוף חמש שנים כולל אף השכרות למיניהן שמבחינה מהותית הינן למעשה מכירה. כך למשל, השכרה עם אופציה לרכישה במחיר מופחת. מטרת הוראה זו למנוע מכירה של דירות במסווה של השכרתן, תוך הנאה מהטבות המס שבחוק העידוד.
- ג. הבניין יאוכלס עד תום שנת 97. צפוי שתנאי זה יוארך למועד מאוחר יותר מדצמבר 1997.
- ד. הדירות לא תושכרנה לבעלי המניות ולבני משפחותיהם לא במישרין ולא בעקיפין.
- ה. התוכנית תכלול לפחות 6 דירות להשכרה למגורים.
- ו. המבקש הינו הבעלים הרשום של הבניין ושל הקרקע שעליה הוקם הבניין. אם הקרקע חכורה, עליה להיות רשומה על שמו בחכירה ל-12 שנים לפחות. על אף התנאים א ו-ב דלעיל מאפשר החוק בתנאים מסוימים למכור את הדירות שיועדו להשכרה לפני תום מועד 5 שנות ההשכרה, ועדיין מאפשר ליזם או לרוכש הפרויקט החדש, להנות ממלוא ההטבות או חלקן.

² הרחבה בעניין זה ראה בחוזר מס הכנסה 18/92 - חטיבה מקצועית.

ב. ההטבות

משהתקיימו התנאים, יכול היזם להינות מההטבות הבאות במסגרת החוק:

א. שיעור פחת לגבי הדירות המושכרות למגורים, למעט מרכיב הקרקע, של 20% לשנה.

ב. שיעורי מס נמוכים על ההכנסה שהושגה מהשכרת הדירות ומכירתן. שיעור המס תלוי באישיות הבעלים של הנכס המאושר: יחיד, חברה או חברת משקיעי חוץ. כאשר הבעלים של הבניין הם יחיד או קיבוץ - שיעור המס בגין דמי השכירות יהיה 35%. שיעור המס בגין ההכנסות ממכירת הדירות שהושכרו והאחרות לא יעלה על 35%. בגין הסכום האינפלציוני ישולם מס בשיעור של 10% על הרווח האינפלציוני שנוצר עד יום 31 בדצמבר 1993. כאשר הבעלים של הבניין הם חברה, שיעור המס על ההכנסות מדמי שכירות נטו יהיה 25% במקום מס החברות הרגיל בשיעור של 36%. שיעור המס על ההכנסות הנובעות ממכירת הדירות לא יעלה על 25%. שוב גם כאן בגין הסכום האינפלציוני ישולם מס בשיעור של 10% על הרווח האינפלציוני שנוצר עד 31 בדצמבר 1993. כאשר הבעלים של הבניין היא חברת משקיעי חוץ - במקרה זה יהיה שיעור המס הנמוך ביותר. השיעור תלוי בגובה השקעת החוץ. ככל שההשקעה גבוהה יותר, שיעור המס נמוך יותר, והוא עשוי להגיע ל-10% ואף פחות כמפורט בטבלה:

שיעור מס החברות	שיעור השקעת החוץ בכל זכויות החברה
25%	49% ומטה
20%	49% עד 74%
15%	74% עד 90%
10%	90% ומעלה

המס המוטל על דיבידנד, אשר מחולק מההכנסות שהתקבלו בחברה בגין ההכנסות מבניין מאושר הוא בשיעור של 15% הן לגבי מקבל יחיד והן לגבי מקבל שהוא חברה, זאת בכפוף לאמנות למניעת כפל מס. נציין כי שיעורי המס המפורטים

ניהול נדל"ן

מעלה חלים על ההכנסות האמורות ללא הגבלת זמן, זאת גם אם ההשכרה נמשכה מעל 5 שנים.

ג. פטור ממס רכוש החל משנת המס, שקדמה לשנה, בה נוצקה התקרה הראשונה בבניין³.

ד. פטור ממע"מ עסקאות בעת מכירת הדירות (בתנאי, כמובן, של נתבע מע"מ תשומות בגין הבנייה)⁴.

ה. פטור ממע"מ עסקאות בגין השכרת הדירות בתנאי, שחווה השכירות לא עלה על 10 שנים.

ו. לשר הפנים ניתנה סמכות לפטור הקמת בניין להשכרה או חלקו מאגרת היתר בנייה.

הטבה מיוחדת לאיגוד תושבי חוץ

תושב חוץ המקים בישראל חברה שהיא איגוד מקרקעין, המשקיע בבניין מאושר, ייהנה ממספר הטבות נוספות אם יקיים את התנאים הבאים:

א. ההשקעה בנכס המאושר תעשה באמצעות חברה;

ב. כל בעלי המניות בחברה הם יחידים שהיו תושבי חוץ בעת רכישת המניות, ולאף אחד מהם אין יותר מ-5% ממניות החברה מכל סוג;

ג. בחברה לפחות 50 בעלי מניות;

ד. עיקר עיסוקה של החברה בניית בתים, השכרתם או מכירתם;

ה. בבעלות החברה 50 דירות לפחות.

תושב חוץ המקיים תנאים אלו יוכל להנות בנוסף למכלול ההטבות הזה גם מן ההטבות הבאות:

³ הרחבה בענין ראה בהוראת ביצוע מס רכוש 11/96 - הטבות במס רכוש לגבי קרקע המיועדת לבניה להשכרה.

⁴ הרחבה בענין ראה בהוראת מס ערך מוסף, הוראת תאמ"ו 65.4 - שימוש לצורך עצמי מיום 27.8.97

א. מכירת המניה באיגוד המקרקעין תהא פטורה ממס שבח בישראל.
ב. תושב חוץ הרוכש מניה באיגוד מקרקעין של תושבי חוץ כאמור, ורכישתו נעשית במישרין מהאיגוד, יהיה פטור ממס רכישה בשל רכישת המניה.
על המבקש להינות מההטבות המפורטות לעיל לקחת בחשבון את הדברים הבאים:

א. אם לא נתקיימו כל התנאים לקבלת ההטבות, יבוטלו ההטבות למפרע, ועל מקבלם יהיה לשלם את המס ממנו קיבל פטור, זאת בתוספת הפרשי הצמדה וריבית.
ב. מכירת דירה, שהייתה זכאית להטבות על-פי חוק העידוד המכירה, לא תהא פטורה ממס במסגרת הפטור במכירת דירת יחיד שבפרק חמישי 1 בחוק מס שבח. יתר על כן, גם מתן הדירה במתנה, או העברתה בכל דרך אחרת חייבים במס מלא ולא ניתן להינות בגינה מהפטורים שבחוק מס שבח.

3. הטבות לבניין תעשייתי להשכרה

החוק לעידוד השקעות הון מעודד יזמים, אשר מקימים בנינים תעשייתיים להשכרה, זאת כמובן, אם הם מקיימים את התנאים הקבועים בחוק. למותר לציין, כי האפשרות לחסות בצלו של החוק עשויה להגביר את התשואה הנובעת מהשכרת הבנינים לתעשייה.

א. התנאים לשם קבלת ההטבות

1. החל מינואר 1997 נדרש שיעור אכלוס משטח המפעל על-ידי מפעל תעשייתי מאושר בשיעורים הבאים: אזור עדיפות א - 70% לפחות מאוכלס על ידי מפעלים מאושרים. אזור עדיפות ב - 90% לפחות מאוכלס על-ידי מפעלים מאושרים. באזור המרכז לא ניתן להינות ממעמד של בנין תעשייתי מאושר. בבנינים תעשייתיים הנבנים ביישובי קו עימות או ביישובי מצוקה (כפי שיוגדרו מעת לעת) נדרש שיעור אכלוס של 51% בלבד על ידי מפעלים מאושרים.

ניהול נדל"ן

2. המבנה שמוקם יושכר בשיעורים, שנקבעו בסעיף 1 לעיל, למפעל תעשייתי מאושר, אשר בתכניתו, שאושרה על ידי מרכז ההשקעות, כלולה שכירת בניין.
3. בעת הגשת הבקשה לכתב האישור יש להציג מסמכים המעידים על התקשרות עם מפעלים תעשייתיים מאושרים.
4. על היזם הפונה למרכז ההשקעות לקיים את כל הכללים החלים לשם קבלת מעמד של מפעל מאושר. הבניין יוכר כמפעל מאושר אם הוא בבעלות אחד מהבאים:
 - א. חברה כמשמעותה בפקודת החברות.
 - ב. חברה זרה.
 - ג. אגודה שיתופית.
 - ד. שותפות רשומה לפי פקודת השותפויות, שכל השותפים בה נמנים עם סוגי התאגידים הנזכרים בפסקאות מעלה.
 - ה. שותפות רשומה לפי פקודת השותפויות כשותפות חוץ מוגבלת, שכל השותפים הישראלים בה הם תאגידיים.
 - ו. כל מי שהמנהלה הסכימה להעניק לו מעמד של מפעל מאושר.
5. החל מינואר 97 נדרשת התחלת ביצוע בתוך 5 שנים מיום קבלת כתב אישור הביצוע.

ב. הטבות בשלב ההקמה

ההטבות נחלקות לשני סוגים: להטבות בשלב ההקמה והטבות בשלב הפירות הנובעים מן ההשקעה. נמנה ראשית את ההטבות הניתנות בשלב ההקמה.

מענקים - מענק השקעה ניתן בשיעור מסוים ממחירו של הנכס. שיעור זה משתנה בהתאם לאזור בו ממוקם ופועל הבניין התעשייתי, כמפורט בטבלה מטה -

מרכז הארץ	אזור עדיפות ב		אזור עדיפות א		היקף השקעה (במיליונים)
	1998	1997	1998	1997	
אין מענק	10%	12%	20%	24%	עד 160
אין מענק	10%	10%	20%	20%	מעל 160

הקצאת קרקע - "בניין מאושר" מזכה בהקצאת קרקע ללא מכרז באזורי עדיפות לאומית א ו-ב', על-פי חוק המכרזים, וזאת על-פי המלצת היחידה לאזורי פיתוח במשרד המסחר והתעשייה.

ג. הטבות בשלב הנבת הפירות

פחת מואץ בגין המבנה - הפחת עשוי להגיע עד לשיעור של 20% מעלות המבנה (למעט מרכיב הקרקע). פחת גבוה יותר משמעותו מגן מס גבוה יותר, המקטין את ההכנסה החייבת במס בשנים הראשונות של הפרויקט, ומעלה את הערך הנוכחי הנקי של הפרוייקט.

מס חברות מופחת או פטור ממס חברות - המס המופחת הינו לתקופה של 7 שנים בלבד, החל מהשנה שבה הייתה הכנסה חייבת במס. שיעור המס הינו 25% במקום 36% כמקובל. לחברה בהשקעת חוץ תקופת הטבות הינה בת עשר שנים במקום שבע וככל ששיעור השקעת החוץ גבוה יותר, שיעור מס החברות יורד ועשוי להגיע אף ל-10%⁵ בלבד.

מס על הדיבידנד - חלוקת רווחים כדיבדנד מתוך הרווחים שבמפעל המאושר תמוסה בשיעור מס מופחת.

קיימים 2 מסלולי הטבות, אשר במסגרתם ניתן לקבל את ההטבות המפורטות מעלה. על היזם לבחור מסלול אחד מתוך השניים. המסלול הראשון הינו "מסלול המענקים", הקובע מענקים ושיעורי מס נמוכים למספר שנים מוגבל. המסלול השני הינו "המסלול החלופי", המעניק פטור ממס. מספר השנים בהן ניתן פטור ממס תלוי באזור העדיפות בו ממוקם המפעל. בכל מקרה, יזם הבוחר ב"מסלול המענקים", ובונה את הבניין התעשייתי באזור עדיפות לאומית א' זכאי בשנתיים ראשונות לפטור מלא ממס חברות ול-5 שנות הטבה בשיעורי מס החברות. הטבה מיוחדת זו ניתנת החל מינואר 1997.

⁵ ראה טבלה בפרק הטבות לבניינים להשכרה למגורים.

4. הטבות בהשקעה בענף התיירות

יזם, המשקיע בענף התיירות במסגרת חוק העידוד, זכאי לקבל מעמד של מפעל מאושר. זאת, אם הוא עומד בין היתר במטרות החוק - עידוד השקעות הון בהיבט התיירותי. משמע, תרומה לפיתוח ענף התיירות בישראל. מלונות ואתרי נופש רבים הוקמו בישראל בסיוע החוק לעידוד השקעות הון, בזכות הסיוע הניתן למפעל תיירותי המוקם בישראל כמפורט להלן:

1. אפשרות לקבלת מעמד של מפעל מאושר על פי החוק לעידוד השקעות הון. מעמד זה מזכה את המשקיע בהטבות במסגרת "מסלול המענקים" (מענק השקעה וכן הטבה בשיעורי המס), או לחלופין פטור ממס במשך מספר שנים, "המסלול החלופי". הפרויקטים המזכים במעמד של מפעל מאושר תיירותי הינם: בתי מלון, כפרי נופש, חניוני קמפינג, אכסניות ואטרקציות תיירותיות. זאת ועוד, החל מאפריל 1988 זכאים מתקני אכסון, (בתי מלון וכיוצא בזאת), העונים לקריטריונים של משרד התיירות, לקבלת סיוע במסגרת החוק לעידוד השקעות הון, וזאת בגין עבודות שיפוץ שמטרתן שיפור פני המלון, שינוי פונקציות ושינוי החדרים, (לא כולל החלפה ושינוי של הריהוט והציוד).

2. קבלת קרקע לשם הקמת הפרויקט ללא מכרז. נציין, כי הקרקעות למטרות פיתוח תיירותי מוקצות בתהליך של מכרז פומבי, אולם בנסיבות מסוימות רשאי מינהל מקרקעי ישראל להקצות קרקע ללא מכרז, זאת בהמלצת משרד התיירות.

3. הרשאה לתכנון - במקרים מסוימים בהם מבקש היזם להקים פרויקט תיירותי על שטח קרקע, שאין לגביו תוכנית בנין ערים מאושרת, המאפשרת הקמת פרויקט, קיימת אפשרות שהוועדה המשותפת למינהל מקרקעי ישראל ולמשרד התיירות, תאפשר ליזם לתכנן בעצמו את השטח ולהגיש את התוכנית לאישורה הסופי של הוועדה לבניין ערים.

5. השקעות בנכסי מקרקעין שאינם דירות או מבני תעשייה השכרה

עסקינן בהשקעות בבנייני משרדים, חנויות, בניני תעשייה ישנים, בניני מגורים ועוד. השקעות בנכסים מעין אלו יכולות בתנאים מסוימים לקבל מעמד של "נכס מאושר" - עיקרם של התנאים כדלקמן: ההשקעה נעשית על-ידי תושב חוץ; הנכס שמשקיעים בו יהיה מיועד להשכרה; הנכס יהיה בבעלות חברה, שהונה לא יפחת משווי ההשקעה בנכס; חלק שכר הדירה בגינו תינתנה ההטבות המס לא יעלה על 12% משווי ההשקעה, כשהיא צמודה למטבע חוץ.

6. סוף דבר

אין ספק, כי יהיה זה נכון להשקיע בנדל"ן בישראל תוך ניצול ההטבות הייחודיות, שמעניק החוק לעידוד השקעות הון בעיקר לתושבי חוץ. כל אשר נותר למצוא הוא ההשקעה הנכונה. חוק העידוד במקרים רבים רק יסייע לשפר את התשואה נטו על ההשקעה.