

הכנסת העשרים וחמש

יוזם : חבר הכנסת זאב אלקין

פ/25/3073

הצעת חוק לעידוד השקעות הון (תיקון – הטבות לחברת התחדשות עירונית בפריפריה), התשפ"ג–2023

1. תיקון סעיף 3 בחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט–1959 (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 3, אחרי פסקה (4) יבוא:
"5) ביצוע מיזם התחדשות עירונית."
2. אחרי סעיף 71 לחוק העיקרי יבוא:
הוספת פרק תשיעי2

"פרק תשיעי2: הטבות מס לחברת התחדשות עירונית בפריפריה

"הגדרות 71א. בפרק זה –

"הוצאות" – כלל הוצאות חברה להתחדשות עירונית בפריפריה שהוצאו בשל פעילותה בתחום ההתחדשות העירונית למעט הוצאות מימון, הוצאות נסיעה, הוצאות הנהלה והוצאות כלליות הנהוגות לפי כללי חשבונאות מקובלים;

"חברת התחדשות עירונית בפריפריה" – חברה שעיקר עיסוקה בקידום מיזמי התחדשות עירונית בפריפריה וש-55% לפחות מהוצאותיה הוצאו בגין ביצוע מיזמים להתחדשות עירונית ביישובי הפריפריה;

"חוק הרשות להתחדשות עירונית" – חוק הרשות להתחדשות עירונית, התשע"ו–2016;

"יישובי הפריפריה" – יישוב עירוני הנמצא בנגב, כהגדרתו בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב-1991, או בגליל, כהגדרתו בחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993;

"מיזם להתחדשות עירונית" – כהגדרתו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית;

"מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית" – כהגדרתו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית;

"מועד תחילת ביצוע המיזם" – מועד קבלת אישור תחילת עבודה כהגדרתו בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;

"מועד סיום המיזם" – סיום הבניה כהגדרתו בסעיף 19(4)(ב) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963.

שיעור המס על הכנסה של חברה להתחדשות עירונית בפריפריה 71.ב. (א) על אף האמור בכל דין, חברה להתחדשות עירונית בפריפריה תהיה חייבת במס הכנסה בשיעור של 5% על הכנסתה החייבת במס ותהא פטורה מכל מס אחר עליה.

(ב) הטבה לפי סעיף קטן (א), תינתן לגבי הכנסה שהושגה בשנת המס שבה התקבל אישור תחילת עבודה, כהגדרתו בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ועד לשנה שבה הסתיים המיזם או עד תום ארבע שנים ממועד תחילת ביצוע המיזם, לפי המוקדם.

(ג) מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית רשאי לבקש מחברת התחדשות עירונית בפריפריה דיווח אודות התקדמות המיזם.

הפסקת ביצוע מיזם 71.ג. הופסק ביצוע מיזם להתחדשות עירונית לתקופה העולה על שלושה חודשים, לא תהיה זכאית חברה להתחדשות עירונית לשיעור המס כאמור בסעיף 71.ב.

ד ב ר י ה ס ב ר

לתהליכי התחדשות עירונית שורה של יתרונות – חיזוק מבנים ישנים ורעועים מפני רעידות אדמה או קריסה בשל בלאי, מיגון מול סיכונים ביטחוניים, חידוש שכונות מגורים ותיקות תוך שדרוג המרחב הציבורי בהן, שיפור רווחת הדיור של הפרט, יצירת תמהיל חברתי מגוון, שמירה על שטחים פתוחים, ניצול תשתיות קיימות ועוד. זאת ועוד, בהליכי התחדשות עירונית מתווספות יחידות דיור חדשות למלאי הדיור בהיקף שמהווה חלק משמעותי במענה לצורכי הדיור במדינת ישראל.

החלטת הממשלה מס' 875 מיום 30.12.2021 הטילה על שר הבינוי והשיכון להקים ועדה בין-משרדית אשר תגבש המלצות לקידום כלים שיעודדו התחדשות עירונית בפריפריה. זאת משום שאין בפרויקטים של התחדשות עירונית בפריפריה כדאיות כלכלית לביצוע פרויקטים מסוג זה בהסתמך על כוחות השוק, וקיימת דחיפות הולכת וגדלה לחיזוק מבנים העלולים לקרוס על יושביהם בשל גילם ומצבם הפיזי, בשל רעידת אדמה או בשל סיכונים ביטחוניים.

ההמלצות שגובשו בוועדה מתייחסות להיבטים תכנוניים, כלכליים וחברתיים של פרויקטים להתחדשות עירונית בפריפריה. הדו"ח המפרט את ההמלצות פורסם בחודש ספטמבר 2022. אחת מן ההמלצות המרכזיות, היא לייצר כדאיות כלכלית למתחמי התחדשות עירונית בפריפריה. את זה יש לעשות בין היתר דרך מיסוי, מענקים, ערבויות והלוואות ייעודיות.

בהקשרי מיסוי, הוצע לקבוע הטבות מס לחברות שעיקר עיסוקן בביצוע פרויקטים של התחדשות עירונית בפריפריה בגין ביצוע פרויקטים אלו, כך שתהיה לחברות מוטיבציה לפעול דווקא בפריפריה, ובכך ממוקדת הצעת החוק הנ"ל.

בהתאם לכך, מוצע לקבוע כי חברות כאמור ישלמו על הכנסתן מס בשיעור של 5% בלבד. הצעת חוק זו, המבוססת על מסקנות הוועדה הבין משרדית לעידוד התחדשות עירונית בפריפריה, מהווה מהלך נוסף במאבק במשבר הדיור המתעצם בישראל, ותאפשר להרחיב את מלאי הדירות בדירות חדשות ואיכותיות, באזורים בהם עד כה פרויקטים של התחדשות העירונית לא תפסו בהם נפח גדול מספיק.

הוגשה ליו"ר הכנסת והסגנים
והונחה על שולחן הכנסת ביום
ז' בניסן התשפ"ג (29.03.2023)