

## הכנסת העשרים וחמש

יוזם: חבר הכנסת משה גפני

פ/4511/25

הצעת חוק לעידוד השקעות הון (תיקון – השכרה לטווח ארוך במסלול זכאות לרכישה),

התשפ"ד–2024

1. תיקון סעיף 53 א. בחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט–1959<sup>1</sup> (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 53א, אחרי סעיף קטן (ג3) יבוא:

"(ג3) השכרה לטווח ארוך במסלול זכאות לרכישה" – השכרה לטווח ארוך אשר הסכם השכירות החל עליה יכלול תנאים אלה:

(1) שווי השוק של הדירה במועד ההשכרה ייקבע לפי הערכת שמאי כהגדרתו בחוק שמאי מקרקעין, התשס"א–2001 (בסעיף זה – שמאי רשום) ויצוין בהסכם השכירות;

(2) השוכר ישלם למשכיר במועד תחילת השכירות מקדמה בסך שלא יעלה על 33% משווי השוק של הדירה במועד ההשכרה (בסעיף זה – המקדמה);

(3) השוכר יהיה זכאי לרכוש את הדירה בתום 15 שנים לפחות ממועד תחילת השכירות (בסעיף זה – מועד מימוש האופציה), ובלבד שגר בה במשך חמש שנים לפחות;

(4) מחיר רכישת הדירה במועד מימוש האופציה יהיה שווי השוק של

הדירה במועד הרכישה כשהוא מוכפל באחד פחות התוצאה המתקבלת מחלוקת המקדמה בשווי השוק של הדירה במועד ההשכרה;

(5) שווי השוק של הדירה במועד הרכישה ייקבע לפי הערכת שמאי

רשום ויופחת ממנו שווי הטבות המס שניתנו לפי הוראות פרק זה;

(6) הודיע השוכר בכתב כי אינו מעוניין לרכוש את הדירה – תושב לו

המקדמה; השר יקבע הוראות לעניין השבת המקדמה."

תיקון סעיף 53ב 2. בסעיף 53ב לחוק העיקרי, בכל מקום, אחרי "בהשכרה לטווח ארוך" יבוא "או בהשכרה לטווח ארוך במסלול זכאות לרכישה".

תיקון סעיף 53ג 3. בסעיף 53ג לחוק העיקרי, בכל מקום, אחרי "בהשכרה לטווח ארוך" יבוא "או בהשכרה לטווח ארוך במסלול זכאות לרכישה".

## דברי הסבר

בשנים האחרונות נעשה ניסיון להרחיב את שוק השכירות ארוכת הטווח באמצעות מגוון רחב של כלים, וביניהן הטבות מס לפי חוק עידוד השקעות הון. ניסיון השנים האחרונות מלמד כי למרות המאמצים שנעשו, שוק השכירות ארוכת הטווח אינו מפותח דיו ואינו מצליח להוות חלופת ביקוש של ממש לרכישת דירה.

אחד הטעמים האפשריים לכך הוא העובדה שבמצב הקיים אין לשוכר ארוך הטווח את הזכות לרכוש את הדירה בסיומה של תקופת השכירות ובכך הוא חסר וודאות ביחס למקום מגוריו. הצעת חוק זו נועדה לפתור קושי זה ולשכלל את שוק השכירות ארוכת הטווח באמצעות הוספת חלופה של השכרה לטווח ארוך במסלול רכישה.

קושי נוסף לו נותנת הצעת החוק מענה, גם אם חלקי, הוא עליית הריבית אשר פוגעת בכדאיות הכלכלית של שוק השכירות ארוכת הטווח ומקשה על גיוס הון עצמי עבור היזמים.

שכלול שוק השכירות לטווח ארוך, ובעיקר הפיכתו לחלופה של ממש לאופציית הרכישה, צפוי להשפיע לא רק על שוק השכירות אלא על שוק הדיור כולו, ולהוות קטליזטור מרכזי להורדת מחירי הדיור.

מוצע לקבוע כי ההטבות הקבועות בחוק עידוד השקעות הון לעניין שכירות ארוכת טווח יחולו גם על השכרה לטווח ארוך הכוללת מסלול רכישה.

לעניין זה תוגדר השכרה לטווח ארוך במסלול רכישה, כהשכרה לטווח ארוך שבמסגרתה ישלם השוכר למשכיר מקדמה בסך שלא יעלה על 33% משווי הדירה במועד ההשכרה. מקדמה זו תקנה לשוכר זכות בלתי הדירה לרכוש את הדירה לאחר שהושכרה שכירות ארוכת טווח לתקופה של 15 שנים לפחות ממועד הכניסה לדירה. בכך, השוכר יוכל להמשיך לגור בדירה שאותה שכר, וכן תינתן לו הזכות ליהנות מהחלק היחסי של עליית ערך הדירה בהתאם לשיעור המקדמה ששילם. המקדמה גם תאפשר ליזם להקטין את

ההון העצמי שהוא נדרש לגייס לפרויקט, ובכך להקל על עלויות הפרויקט. מוצע לקבוע כי על השוכר לגור בדירה במשך חמש שנים לפחות מבין 15 שנות השכירות הנדרשות כאמור, בהתאם לתנאי הקבוע בהגדרה השכרה ארוכת טווח, לפיה הדירה תשמש להשכרה לאותו יחיד ובני משפחתו לתקופה שלא תפחת מחמש שנים.

יובהר כי לעניין חוק מיסוי מקרקעין לא יראו בהסכם השכירות ובתשלום המקדמה כאמור כמכירה או כרכישה של הדירה, ובהתאם לכך לא יראו את השוכר כמי שיש לו דירת מגורים רק בשל העובדה ששילם מקדמה ושכר דירה לטווח ארוך במסלול זכאות לרכישה.

-----  
הוגשה ליו"ר הכנסת והסגנים  
והונחה על שולחן הכנסת ביום  
כ"ב באדר ב' התשפ"ד (01.04.2024)