

הארכת תקופה של השכרת דירות על ידי קרנות ריט

מסמך זה מוגש לקראת דיון בוועדת הכספים ב-23 באפריל 2023 בנושא **סעיפים 11(1) ו-14 – הארכת תקופה של השכרת דירות על ידי קרנות ריט**, מתוך הצעת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג-2023. במסמך – תיאור המצב הקיים, תיאור השינויים המוצעים והשלכותיהם.

1. רקע

1.1 מצב קיים

פרק שני 1 לפקודת מס הכנסה עוסק בקרנות להשקעה במקרקעין (קרנות ריט).¹ בסעיף 3א64 לפקודה הוגדרו קרנות להשקעה במקרקעין כך:

- חברות ישראליות הנסחרות בבורסה בישראל שיש להן לפחות שישה בעלי מניות;
- 75% לפחות משווי המקרקעין לצורכי דיור להשכרה שבבעלותן נמצאים בישראל;
- 95% לפחות מנכסיהן יהיו מקרקעין מניבים, מקרקעין לדיור להשכרה, אג"ח וניירות ערך סחירים, מלוות מדינה, נכסים הנכללים בסעיף לקוחות, פיקדונות ומזומנים.

פעמיים בשנה (30 ביוני ו-31 בדצמבר) יתקיים "מבחן שווי נכסים": תיערך בדיקה שמטרתה לוודא ששווי נכסי המקרקעין בבעלות הקרן לא יפחת מ-200 מיליון ש"ח. לצד זאת, יש מבחנים לשיעור מרבי של הלוואות שהחברה יכולה ללוות ולשיעור מרבי של אג"ח ושטרי הון שהחברה יכולה להנפיק ללווים או למשקיעים. התחייבויות אלו יהיו בשיעור מסוים מסך נכסי המקרקעין שבבעלותה.

בסעיף 2א64 הוגדרו **הכנסות חריגות**: הכנסה ממכירת מלאי עסקי; הכנסות ממכירת מקרקעין שבהם 20 יחידות דיור לפחות שאושרו להשכרה למגורים ליותר מ-20 שנים ונמכרו כאשר חלפו פחות מ-20 שנים של השכרה מיום רכישתן או בנייתן (למעט מכירה למשכיר שממשיך להשכיר את המקרקעין למגורים לטווח ארוך); והכנסות מניירות ערך נסחרים בבורסה, מלוות מדינה ומפיקדון.

לפי פקודת מס הכנסה, הכנסה חייבת של קרן להשקעות במקרקעין שהועברה לבעלי המניות בקרן, יחולו עליה שיעורי מס לפי סעיף 4א64, שאלה עיקריו:

¹ [פקודת מס הכנסה \[נוסח חדש\]](#). "ריט": Real Estate Investment Trust - REIT.

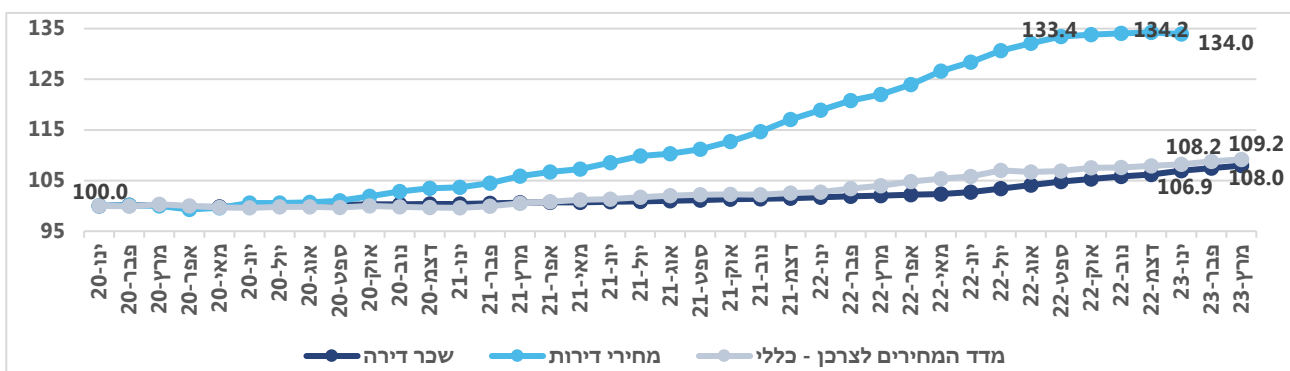
- על הכנסה חייבת ממקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה **שאינם** מוחזקים לתקופה קצרה² יחויבו בעלי המניות במס בשיעור של **20%** (במקום במס חברות בשיעור של 23%).
- על הכנסה חייבת ממקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה שמוחזקים לתקופה קצרה, בעלי המניות יחויבו **במס שולי** (לפי מדרגות מס) או במס חברות (23%), לפי העניין.
- על הכנסות חריגות יחול שיעור מס של **70%** או **60%** בלא זכאות לפטור, לניכוי, לזיכוי או לקיזוז.
- על הכנסות ממכירת מקרקעין של מוסד ציבורי יינתן **פטור על מחצית מהמס**, ולקופת גמל לגיל פרישה יינתן **פטור מלא**.³

לפי סעיף 31 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975,⁴ מכירה של דירה למגורים שהוגדרה כמקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה (בעיקר דירה שהושכרה למגורים לתקופה של 15–20 שנים לפחות) תהיה פטורה ממע"מ.

1.2 נתונים משוק הדיור

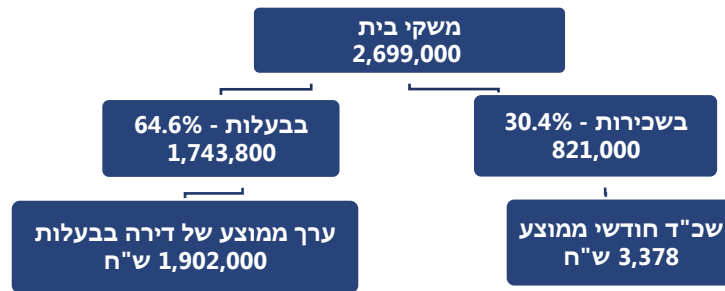
בתרשים 1 מוצגים מדד המחירים לצרכן – הכללי, מדד מחירי דירות בבעלות ומדד שכירות דירה בשנים 2020–2023.⁵

תרשים 1: מדד מחירים לצרכן, מדד מחירי דירות בבעלות ומדד שכירות דירה (2020–2023)⁶



לפי נתוני הלמ"ס, בשנת 2022 נמכרו 40,480 דירות חדשות – **ירידה של כ-30% לעומת 2021**; בשנת 2022 נמכרו כ-9,500 דירות בסבסוד ממשלתי – **ירידה של 34.9% לעומת 2021**.⁷ כאמור, ירידות במספר העסקאות האלו עשויות לנבוע, בין היתר, מהעלאות ריבית בנק ישראל שמעלות את המימון ומהעלאה של מס רכישה למשקיעים. הלמ"ס עורכת מדי שנה סקר הוצאות והכנסות משקי בית. הסקר נעשה בקרב מדגם של אלפי משקי בית ונאספים בו נתונים רבים, לרבות בנושא הדיור. בתרשים 2 מוצגת חלוקת משקי הבית לפי סוג הדיור בשנת 2019.

תרשים 2: חלוקת משקי בית בישראל לפי סוג הדיור בשנת 2019⁸



אפשר לראות כי בשנת 2019 היו כ-2.7 מיליון משקי בית בישראל. בדירות בבעלות גרו כ-1.74 מיליון משקי בית, כ-**64.6%** מסך משקי הבית (70.2% בשנת 1997), ערך ממוצע של דירה בבעלות היה 1,902,000 ש"ח. בדירות בשכירות גרו כ-821,000 אלף משקי בית, כ-**30.4%** מסך משקי הבית (24.3% בשנת 1997) ושכ"ד חודשי ממוצע היה **3,378 ש"ח**.

לפי דוח מערכת הבנקאות בישראל לשנת 2021 של בנק ישראל, בספטמבר 2021 היה ההחזר החודשי של משכנתה ביישובים יהודיים 4,350 ש"ח, ביישובים ערבים – 3,570 ש"ח וביישובים מעורבים – 5,022 ש"ח; גובה הלוואה ביישובים יהודיים היה 930,200 ש"ח, ביישובים ערביים – 600,200 ש"ח, וביישובים מעורבים – 1,027,100 ש"ח.⁹ ריבית בנק ישראל עלתה ממרץ 2022 ונכון לאפריל 2023 שיעורה 4.5%,¹⁰ דבר המגדיל את החוב של חלק מהלווים ועקב כך את ההחזר החודשי.

לפי סקירה של בנק ישראל,¹¹ בשנים האחרונות חלה עלייה בסכום המשכנתה הממוצעת – בספטמבר 2022 הוערך סכום משכנתא ממוצעת בכמיליון ש"ח; חלה עלייה של התקופה הממוצעת לפירעון – בספטמבר 2022 הייתה התקופה הממוצעת כ-24.4 שנים (בשנת 2021 הייתה בממוצע 22.9 שנים, הסיבה לעלייה היא ככל הנראה שאיפה של הלווים לצמצום ההחזר החודשי על ידי פריסה לתקופה ארוכה יותר; מדדי סיכון האשראי החדש לדיור עלו; משקל

⁷ הלשכה מרכזית לסטטיסטיקה, [עסקאות נדל"ן – דירות חדשות בשנת 2022](#), 14 בפברואר 2023.

⁸ הלשכה מרכזית לסטטיסטיקה, [נתונים מסקר הוצאות משק הבית 2019](#), פרק דיו, 31 ביולי 2022; [הדיור בישראל -- ממצאים מסקר הוצאות משק הבית, 2018](#), 14 בינואר 2020. "אחר" (כ-5%): גרים בדירות בדמי מפתח, במעונות סטודנטים ובדירות חינוך.

⁹ בנק ישראל, [מערכת הבנקאות בישראל – סקירה שנתית 2021](#), תיבה א'-9: ניתוח שוק המשכנתאות ללווים בחברה הערבית, 26 במאי 2022.

¹⁰ בנק ישראל, [הודעה לעיתונות: הוועדה המוניתרית החליטה ב-03/04/2023 להעלות את הריבית ב-0.25 נקודות האחוז לרמה של 4.5%](#), 3 באפריל 2023.

¹¹ בנק ישראל, [סקירת מערכת הבנקאות – מחצית ראשונה 2022](#), 16 בנובמבר 2022.

ההלוואות בשיעור מימון גבוה (60%-75%) גדל בשנת 2022 ובחודש ספטמבר 2022 היה כ-46% – עלייה של 3 נקודות אחוז לעומת תקופה מקבילה בשנת 2021.

1.3 ניתוח דוחות כספיים של קרנות קיימות להשקעה במקרקעין ("ריט")

בלוחות 1-3 מוצגים נתונים על שלוש קרנות השקעה במקרקעין הנסחרות בבורסה. קרנות אלו מסווגות כקרנות השקעה במקרקעין בהתאם לפקודת מס הכנסה.

לוח 1: נתונים מדוחות כספיים של ריט 1 בע"מ בשנים 2019-2022 (במיליוני ש"ח)¹²

סעיף	2019	2020	2021	2022	שינוי 2022-2019
הכנסות מדמי שכירות, נטו	335.0	307.8	328.7	386.9	15.5%
עלות אחזקה ותפעול מבנים	-19.5	-20.1	-21.6	-21.4	9.6%
רווח גולמי	315.5	287.7	307.1	365.5	15.9%
הוצאות הנהלה וכלליות	-38.2	-37.8	-41.5	-46.3	21.1%
הוצאות מימון, נטו	-50.2	-20.9	-68.6	-222.3	342.9%
התאמת שווי הוגן של נדל"ן, נטו	225.6	-80.1	266.2	408.8	81.2%
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו	-23.1	4.7	51.6	63.3	+374.0%
רווח לפני ניכוי מיסים על הכנסה מיסים על הכנסה	429.6	153.6	514.8	569.0	32.5%
רווח לתקופה	429.6	153.6	514.8	569.0	32.5%
דיבידנד ששולם	119.1	126.8	131.6	148.7	24.8%
נכסים שוטפים	270.3	325.6	593.3	410.8	52.0%
נכסים לא שוטפים	5,123.9	5,187.1	6,173.0	7,300.7	42.5%
סך הכול – נכסים	5,394.1	5,512.6	6,766.4	7,711.5	43.0%
סך התחייבויות	2,732.5	2,819.5	3,563.3	3,906.9	43.0%
סך הון עצמי	2,661.7	2,693.2	3,203.0	3,804.6	42.9%

אפשר לראות כי בשנת 2022 חל גידול חד בהוצאות מימון, אולם בד בבד חל גידול ברווח, זאת בעיקר בגין עלייה בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.¹³ סך הנכסים בשנת 2022 היה 7.7 מיליארד ש"ח, גידול של כ-43% לעומת 2019. בשנים 2019-2022 שילמה החברה דיבידנד בסך של כ-526.1 מיליון ש"ח.

לוח 2: נתונים מדוחותיה הכספיים של חברת ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ (2019-2022, מיליוני ש"ח)¹⁴

סעיף	2019	2020	2021	2022	שינוי 2022-2019
הכנסות מדמי שכירות, אחזקה וניהול נכסים	6.9	7.0	15.4	48.6	605%
עלות השירותים והוצאות אחזקה	-0.9	-1.0	-1.6	-4.9	438%
רווח מהשכרת נכסים והפעלתם	6.0	6.0	13.8	43.7	630%
הוצאות הנהלה וכלליות	-0.1	-4.0	-10.6	-26.5	32,965%
הוצאות מימון, נטו	0.0	0.5	-8.2	-73.1	
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	0.0	69.6	259.8	37.5	
יתר הכנסות/הוצאות, נטו	-0.2	-2.9	-4.0	-1.5	644%

¹² אתר מאי"ה, [REIT 1 - דוח תקופתי לשנת 2021](#), 14 במרץ 2022; [REIT 1 - דוח תקופתי לשנת 2022](#), 15 במרץ 2023.

¹³ נדל"ן להשקעה – על פי כללי החשבונאות, בכל דוח כספי נדרשת החברה להעריך את השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ביום המאזן. הערכה זו תיעשה בידי מעריך שווי בלתי תלוי בחברה.

¹⁴ אתר מאי"ה, [ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ - דוח תקופתי לשנת 2021](#), 27 בפברואר 2022; [ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ - דוח תקופתי לשנת 2022](#), 28 במרץ 2023.

סעיף	2019	2020	2021	2022	שינוי 2019-2022
רווח לפני ניכוי מיסים על הכנסה	5.7	69.2	250.8	-19.8	-448%
מיסים על הכנסה	-	-	-	-	-
רווח לתקופה	5.7	69.2	250.8	-19.8	-448%
נכסים שוטפים	6.3	289.6	117.5	317.3	4,937%
נכסים לא שוטפים	529.1	1,015.4	1,800.9	2,963.9	460%
סך הכול – נכסים	535.4	1,304.9	1,918.4	3,281.2	513%
סך התחייבויות	356.4	588.7	951.3	2,231.9	526%
סך הון עצמי	179.0	716.2	967.1	1,049.3	486%

אפשר לראות כי בשנת 2022 סך ההכנסות משכירות נטו היה כ-48.6 מיליון ש"ח, עלייה של כ-605% לעומת שנת 2019. בשנת 2022 היה **הפסד** של כ-19.8 מיליון ש"ח, לעומת רווח של 5.7 מיליון ש"ח בשנת 2019 ורווח של 250.8 מיליון ש"ח בשנת 2021. חלק ניכר מההפסד בשנת 2022 נבע מהוצאות מימון גבוהות. סך הנכסים בשנת 2022 היה כ-3.3 מיליארד ש"ח, גידול של כ-513% לעומת 2019. בשנים 2019-2022 לא חילקה החברה דיבידנד.

לוח 3: נתונים מדוחותיה הכספיים של חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ (2019-2022, מיליוני ש"ח)¹⁵

סעיף	2019	2020	2021	2022	שינוי 2019-2022
הכנסות מדמי שכירות וניהול	58.2	112.0	123.8	166.7	186%
עלות השכרת נכסים והפעלתם	-8.4	-8.3	-11.4	-15.9	89%
רווח מהשכרת נכסים והפעלתם	49.8	103.7	112.4	150.8	203%
הוצאות הנהלה וכלליות	-10.8	-20.0	-18.5	-23.7	119%
הוצאות מימון, נטו	-11.0	-11.3	-31.8	-72.9	562%
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	51.7	-56.0	98.6	93.3	80%
יתר הכנסות/הוצאות, נטו	-0.3	-14.1	-1.9	-3.6	1106%
רווח לפני ניכוי מיסים על הכנסה	79.5	2.3	158.8	144.0	81%
מיסים על הכנסה	-	-	-	-	-
רווח לתקופה	79.5	2.3	158.8	144.0	81%
דיבידנד ששולם	20.5	32.0	57.0	86.0	320%
נכסים שוטפים	320.9	156.9	303.5	179.2	-44%
נכסים לא שוטפים	872.5	1,846.2	2,086.0	2,687.6	208%
סך הכול – נכסים	1,193.4	2,003.1	2,389.6	2,866.8	140%
סך התחייבויות	425.6	784.9	1,069.6	1,345.6	216%
סך הון	767.8	1,218.2	1,320.0	1,521.3	98%

אפשר לראות כי בשנת 2022 סך ההכנסות משכירות נטו היה כ-166.7 מיליון ש"ח, עלייה של כ-186% לעומת שנת 2019. הרווח בשנת 2022 היה כ-144 מיליון ש"ח, עלייה של כ-81% לעומת 2019, בעיקר בגין עלייה בשווי ההון של הנדל"ן להשקעה. סך הנכסים בשנת 2022 היה כ-2.9 מיליארד ש"ח, גידול של 140% לעומת 2019. בשנים 2019-2022 שילמה החברה דיבידנד בסך של כ-195.5 מיליון ש"ח.

מניתוח הדוחות הכספיים של שלוש חברות הריט שלעיל אפשר לראות כי בשנת 2022 חל **גידול חד בהוצאות מימון** (כנראה בגין העלייה בריבית במשק), לצד **גידול בהערכת שווי הוגן של הנדל"ן** אשר קיזז את הגידול בהוצאות מימון. כמו כן, למעט חברת ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ, שהייתה בהפסד בשנת 2022 ולא חילקה דיבידנדים,

¹⁵ אתר מאי"ה, [מניבים קרן הריט החדשה בע"מ – דוח תקופתי לשנת 2021](#), 17 במרץ 2022; [מניבים קרן הריט החדשה בע"מ – דוח תקופתי לשנת 2022](#), 19 במרץ 2023.

לשתי החברות האחרות היו רווחים והן חילקו דיבידנדים בשנים 2019–2022, מה שעשוי להעיד על צמיחה והתפתחות.

2. השינויים המוצעים בהצעת החוק¹⁶

- בסעיף 11 (1) בהצעת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג–2023 (להלן: "הצעת החוק"), מוצעים כמה שינויים בהגדרות השונות בסעיף 2א64 לפקודה:
- בהגדרת "הכנסות חריגות" (כאלו שיחול עליהן שיעור מס גבוה) מוצע להוסיף את ההכנסה ממכירת מקרקעין שנמכרו לקרן ריט אחרת ("מכירה למשכיר") אם סכום ההכנסה ממכירה זו עולה על 10% מסך המכירות של קרן הריט המוכרת באותה שנת מס. כלומר, אם סכום המכירה עולה על 10% מסך המכירות של אותה קרן, אזי הכנסה זו היא חריגה ויחולו עליה שיעור מס של 60% או 70% בלא זכאות לפטור, לניכוי, לזיכוי או לקיזוז.
 - בהגדרה של "מכירה למשכיר" מוצע להפחית את מספר השנים שהושכרו בהן הדירות למגורים בידי קרן הריט לפני שהיא מוכרת אותן מ-15 שנים לעשר שנים, כדי להגדיל את הסחירות של דירות אלו. יש לציין שקרן הריט שרוכשת מתחייבת גם היא להשכיר את הדירות למגורים לעשר שנים לפחות.
 - בהגדרת של "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" מוצע להוסיף שתי אפשרויות שיכולות להיכלל בהגדרה זו. **האחת** היא שבעת רכישה או בנייה של דירות למגורים להשכרה בפריפריה (אזור הנגב או הגליל)¹⁷ מספיק שיירכשו או ייבנו 15 דירות לפחות (ביתר האזורים בישראל יש חובה של 20 דירות לפחות); **השנייה** היא שאם בעת בנייה של 20 דירות על ידי קרן ריט שכפופה למכרז ממשלתי הוכח שלא היה אפשר להוציא היתר בנייה בתוך תקופה של 36 חודשים מיום רכישת המקרקעין, יהיה אפשר לבנות את יחידות הדיור עד תום שבע שנים ולא חמש שנים כפי שמוגדר במצב הקיים ולהיכלל בהגדרה של "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה".
- בסעיף 14 להצעת החוק מוצע לתת פטור ממע"מ (תיקון של סעיף 31 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו–1975) לקרן ריט עבור עסקת מכירה של מקרקעין לצורכי דיור להשכרה שהושכרו במשך חמש שנים לפחות (במקום 15–20 שנים) ושעמדו בתנאים אם ההכנסה מהמכירה לא הייתה "הכנסה חריגה".

3. ניתוח השינויים המוצעים

בלוח 4 מוצגים עיקרי ההבדלים בין המצב הקיים לשינויים בהצעת החוק.

לוח 4: ריכוז עיקרי ההבדלים בין המצב הקיים לשינויים המוצעים

שינוי מוצע	מצב קיים	שינוי
מספר יחידות הדיור יהיה 20 לפחות ובאזורי פריפריה (נגב וגליל) 15 דירות לפחות.	מספר יחידות הדיור יהיה 20 לפחות.	מספר יחידות הדיור הנדרשות כדי להיכלל בהגדרה של מקרקעין לצורכי דיור להשכרה (אחד מהתנאים להגדרת קרן ריט).
תקופת הבנייה היא עד שבע שנים – הארכה של שנתיים, אם נחה דעתו של מנהל מיסוי מקרקעין שלא היה אפשר להוציא היתר בנייה תוך 36 חודשים מיום הרכישה של המקרקעין.	אין הארכה - תקופת הבנייה היא עד חמש שנים .	הארכה של תקופת הבנייה בשל איחור בהוצאת היתר בנייה במכרזים שפורסמו על ידי המדינה.

¹⁶ הצעת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג–2023, פרק מיסוי בשוק הדיור, סימן ג': שכירות, עמ' 890.

¹⁷ אזורי הנגב והגליל הם לפי הגדרתם בחוק הרשות לפיתוח הנגב והגליל, התשנ"ג–1993.

שינוי מוצע	מצב קיים	שינוי
יש תקופה של 10 שנים לפחות של השכרה למגורים שקדמה למכירה.	יש תקופה של 15 שנים לפחות של השכרה למגורים שקדמה למכירה	מכירה של קרן ריט למשכיר אחר שממשיך להשכיר לטווח ארוך.
אם משקל ההכנסות ממכירה למשכיר ממשיך יהיה יותר מ-10% מסך ההכנסות של קרן הריט שמכרה, ההכנסות ממכירה למשכיר ממשיך ייחשבו "הכנסה חריגה" ויחול עליהן שיעור מס גבוה של 70% או 60%.	אין התייחסות.	שיעור ההכנסות ממכירה למשכיר שממשיך להשכיר לטווח ארוך מסך הכנסות של קרן ריט שמכרה.
בתנאים מסוימים, פטור ממע"מ לאחר השכרה למגורים במשך חמש שנים לפחות.	יש פטור ממע"מ אולם המכירה צריכה להיות לאחר השכרה למגורים במשך 15-20 שנים לפחות.	פטור ממע"מ בעת מכירה.

על פי המידע שבלוח, יש כמה שינויים: **הפחתה של מספר יחידות הדיור** של מקרקעין לצורכי דיור להשכרה באזורי הפריפריה כדי להעלות את הכדאיות הכלכלית של עסקאות אלו בפריפריה; **הגדלת הסחירות** של דירות להשכרה לטווח ארוך אם חברה מעוניינת למכור את הפעילות במקום מסוים ויש קרן ריט אחרת שמעוניינת להמשיך ולהשכיר את היחידות האלו במקומה (הפחתה של מספר השנים בהשכרה למגורים שקדמה למכירה מ-15 שנים ל-10 שנים); **הארכת תקופת הבנייה** בגין מכרזים שפרסמה המדינה וקיימת הוכחה לעיכוב של 36 חודשים בהוצאת היתר בנייה; ופטור ממע"מ בתנאים מסוימים בעת מכירה לאחר חמש שנים של השכרה למגורים במקום 15-20 שנים. שינויים אלו ברובם יסייעו לקרנות הריט בפעילותן הכלכלית, בעקבות עליית הריבית במשק אשר מציבה בפניהן אתגר כלכלי.