



ג' אדר תשע"ח

18 פברואר 2018

חוזר מס הכנסה מספר 4/2018 – רשות המסים

בנושא: קרן להשקעות במקרקעין

תוכן עניינים

- פרק א – כללי 3
- פרק ב – התנאים למעמד של קרן נדל"ן - סעיף 3א64 לפקודה 4
- פרק ג – תמהיל ההשקעות של קרן נדל"ן 10
- פרק ד – פרויקטים לדיור להשכרה לטווח ארוך 12
1. "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" 12
2. "מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה" 13
3. היבטי מע"מ ברכישת מקרקעין לצרכי דיור להשכרה והשכרה ארוכת טווח 14
- בידי הקרן 14
- פרק ה – החזקה באיגוד מקרקעין - סעיף 7א64 14
1. ההוראות שיחולו על ריט המחזיקה באיגוד מקרקעין [סעיף 7א64ג(ג)] 16
2. ההוראות שיחולו על בעלי המניות האחרים באיגוד המקרקעין [סעיפים 7א64ג(ד)-(ה) לפקודה] 17
- פרק ו – העברת מקרקעין על ידי מייסד כנגד מניות בקרן - סעיף 7א64 19
1. על מנת שהעברת המקרקעין תזכה להקלות המס כאמור לעיל, עליה לעמוד במספר תנאים מצטברים כמפורט להלן 20
2. שמירת רציפות המס 21
3. שלילת הטבות – סעיפים 7א64(ד) ו-7א64(ה) (2) 21
- פרק ז – העברת נכסים לקרן נדל"ן לאחר רישום מניותיה למסחר בבורסה, בתקופה הקובעת - סעיף 7א64ב 22
1. תנאים מצטברים להעברת מקרקעין לקרן נדל"ן כנגד מניות לאחר רישום מניותיה למסחר 22



2. דחיית מועד אירוע המס של המעביר- סעיף 7א64ב(ב).....23
3. מס רכישה מופחת לקרן – רכישות מקרקעין לצרכי דיור להשכרה בתקופה הקובעת - סעיף 7א64א.....23
4. חריג לעקרונ רציפות המס23
- פרק ח – מיסוי קרן הנדל"ן ובעלי מניותיה24**
1. מיסוי ההכנסה החייבת שהועברה במועד לבעלי המניות ("ההכנסה החייבת של בעלי המניות").....24
2. מיסוי ההכנסה החייבת (שאינה הכנסה חייבת של בעלי המניות) שלא הועברה במועד לבעלי המניות.....27
3. מיסים ששולמו בחו"ל29
4. אי תחולת פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון.....29
5. מכירת מניות בקרן להשקעות במקרקעין.....29
- פרק ט – הליכי שומה, השגה, ערר, ערעור וגבייה30**
- פרק י – קרן שחדלה מלהיות קרן נדל"ן30**



פרק א – כללי

בחוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מספר 147) התשס"ה-2005, הוסף לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן – "הפקודה") מכשיר השקעה הוני – "קרן להשקעות במקרקעין" (להלן – "קרן נדל"ן" או "הקרן").

מכשיר השקעה זה הוסף כפרק שני 1 בחלק ד' לפקודה (סעיפים 64א-112 לפקודה) הכולל הסדר מפורט בדבר מהות הקרן, דרך פעולתה והסדר המיסוי החל על הקרן ועל בעלי מניותיה. הרעיון שעומד בבסיסה של קרן נדל"ן (הידועה בארצות הברית כקרן ריט REIT – Real Estate Investment Trust) הינו לאפשר לציבור הרחב לרכוש מניות בקרן, אשר משקיעה את כל משאביה בנכסי נדל"ן מניבים ומחויבת לחלק באופן שוטף את כל רווחיה לבעלי מניותיה. בדרך זו, יכול הציבור להשתתף, בעקיפין, בפרויקטים גדולים של נדל"ן מניב וליהנות מהיתרונות של השקעה ישירה בנדל"ן המניב, כיוון שהרווחים השוטפים מחולקים לבעלי המניות באופן שוטף. לקרן הנדל"ן נקבע מודל מיסוי חד שלבי העולה בקנה אחד עם הרעיון, לפיו יש לראות את בעלי המניות כאילו השקיעו ישירות בנכס הנדל"ן המניב, כך שרווחים שהקרן תפיק ותחלק לבעלי מניותיה יתחייבו במס במישור בעלי המניות בלבד ולא, כפי שמקובל בחברה, במיסוי דו שלבי – ברמת החברה וברמת בעלי המניות.

ביום 7.4.16 פורסם ברשומות תיקון לפקודת מס הכנסה (מספר 222), התשע"ו-2016 (להלן – "התיקון")¹ שנועד לתקן ולהבהיר את הוראות הפרק, על מנת להקל על הפעלתו וכן לעודד הקמת קרנות נדל"ן נוספות.

כהוראת שעה, בתקופה שמיום 7.6.2016 עד יום 6.6.2023 (להלן – "התקופה הקובעת"), התיקון מאפשר לקרנות נדל"ן קיימות וחדשות לפעול גם כיזמיות בתחום המגורים להשכרה, באמצעות רכישת מקרקעין פנויים לצרכי דיור להשכרה, בנייה עליהם והשכרתם לטווח ארוך. כניסת קרנות הנדל"ן לתחום ההשכרה, כאמור, תשכלל את אפיק הדיור להשכרה לטווח ארוך וכן תגוון את מקורות המימון להקמת פרויקטים אלו. התיקון מקנה הטבות מס ייחודיות להכנסות הקרן ממקרקעין להשכרה על פני כל תקופת ההחזקה וכן ממימוש אותם המקרקעין בעתיד, ובלבד שנרכשו בתקופה הקובעת.

מטרת חוזר זה לפרט את התנאים והקריטריונים למעמדה של קרן נדל"ן, את דרך פעולתה ואת אופן מיסוי הקרן ובעלי מניותיה לאור התיקון.

¹ ס"ח תשע"ו מספר 2547 מיום 7.4.16 עמוד 736 (ח"ח הממשלה תשע"ו מספר 1000 עמוד 360).



פרק ב – התנאים למעמד של קרן נדל"ן - סעיף 3א64 לפקודה

קרן נדל"ן הינה חברה חדשה תושבת ישראל שמניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל ושהתקיימו לגביה כל התנאים הקבועים בסעיף 3א64. כיוון שעל הקרן להתאגד כחברה חדשה, ניתן לזהות שני שלבים בחיי הקרן - תקופת ביניים שממועד ההתאגדות ועד למועד הרישום למסחר בבורסה (להלן – "**השלב הפרטי**"), בתקופה זו החברה (שתקרא להלן בשלב הפרטי – "**קרן בהקמה**") מכוונת את פעילותה לקראת עמידה בתנאי הסף החלים על קרן נדל"ן. לאחר רישום מניות קרן בהקמה למסחר בבורסה מתחיל השלב העיקרי בחיי הקרן (להלן – "**השלב הציבורי**").

התנאים למעמד קרן נדל"ן:

1. תנאי ראשון – מניות הקרן נסחרות בבורסה בישראל [סעיף 3א64(א)(2)]

ככלל, על קרן בהקמה לרשום את מניותיה למסחר בבורסה בישראל בתוך 24 חודשים מיום התאגדותה.

כהוראת שעה, תעמוד תקופת רישום ארוכה יותר, בת 36 חודשים, לרשות קרן בהקמה ששווי נכסיה שהם מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה, כהגדרתם בסעיף 2א64 לפקודה, לא פחת מ-30% משווי כלל נכסיה, וזאת בשני מועדים – בתום 24 חודשים מיום התאגדותה, כאמור, וכן בתום 36 חודשים ממועד התאגדותה. יובהר, כי תקופת הרישום הארוכה שמקנה הפקודה בהקשר זה הינה זמנית, כיוון שהיא נתונה רק לקרן בהקמה שרכשה מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה. רכישה, כאמור, רלוונטית לרכישות שנעשו בתקופה הקובעת, דהיינו לכל המאוחר ביום 6.6.2023.

קרן בהקמה שלא עמדה במבחן הנכסי דלעיל בשני המועדים, יכולה להירשם למסחר בבורסה עד תום 24 חודשים ממועד ההקמה. לא נרשמה במועד כאמור, לא תחשב כקרן נדל"ן לעניין פרק שני 1 בחלק ד' לפקודה מיום התאגדותה.

2. תנאי שני – אי תחולת הוראות חלק ה2 לפקודה, או הוראות סעיף 70 לחוק מיסוי

מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן – "החוק") [סעיף 3א64(א)(4)]

ככלל, לא חלים על העברת נכסים לקרן הוראות חלק ה2 לפקודה, או הוראות סעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין. יחד עם זאת, במסגרת התיקון נקבע הסדר שינוי מבנה ספציפי המאפשר למייסד להעביר מקרקעין לקרן בהקמה בשלב הפרטי, כנגד הקצאת מניות בקרן, בפטור ממס ([על כך בהרחבה בפרק ו' להלן](#)) וכן בתנאים מסוימים גם בשלב הציבורי ([על כך בהרחבה בפרק ז' להלן](#)).



3. תנאי שלישי – פיזור בעלי המניות בקרן נדל"ן

על מנת להבטיח כי רוב הון מניות קרן הנדל"ן יהיה מפוזר בקרב ציבור משקיעים ולא יוחזק בידי מספר מצומצם של בעלי שליטה בקרן, פיזור שיבטיח סחירות נאותה של המניות, נקבעו כללי פיזור מינימאליים לקרן נדל"ן.

ערב התיקון, הקרן נדרשה לעמוד בכללי הפיזור שנקבעו בפקודה מיד לאחר ההנפקה.

על מנת שלא לאלץ את בעלי המניות בקרן למכור מניות כדי לעמוד בתנאי הפיזור, פעולה שעלולה להביא לפגיעה בשווי המניות של הקרן, נקבע בתיקון, כי מיד לאחר ההנפקה לא יחולו על הקרן כללי פיזור נוקשים וכי תוכל היא להתארגן בהתאם לתוצאות ההנפקה, עד להשגת הפיזור הנדרש, באופן מדורג.

דילול שליטה מדורג [סעיף 3א64(א)(6)]

מתום שלוש שנים ממועד הרישום למסחר בבורסה ואילך, לא יחזיקו חמישה בעלי מניות או פחות, במישרין או בעקיפין, ב-70%, או יותר, מאמצעי השליטה בקרן. מתום חמש שנים ממועד הרישום למסחר ואילך (בפסקה זו – המועד השני) לא החזיקו חמישה בעלי מניות, או פחות, במישרין או בעקיפין, ב-50%, או יותר, מאמצעי השליטה בה (להלן – "תנאי הפיזור הכלליים").

קרן נדל"ן שלא עמדה בתנאי דילול השליטה הכלליים במועדים דלעיל תחדל להיות קרן להשקעות במקרקעין (סעיף 3א64(ג2) לפקודה).

בנוסף לתנאי הפיזור הכלליים דלעיל, מהמועד השני ואילך יחולו גם מגבלות על החזקה פרטנית - בעל מניות אחד לא יוכל להחזיק יותר מ-30% מאמצעי השליטה בקרן, ובתום שלוש שנים לאחר המועד השני – בעל מניות אחד לא יוכל להחזיק ביותר מ-20% מאמצעי השליטה בה (להלן – "תנאי הפיזור הפרטניים").

בעל מניות שלא עמד בתנאי הפיזור הפרטניים, לא יפגע במעמדה של הקרן כקרן נדל"ן, והסנקציה תחול על בעל המניות בעטיו נגרמה ההפרה - מניותיו בקרן לא יקנו זכויות כלשהן והן יהיו מניות רדומות, עד לדילול החזקותיו בקרן ועמידה בתנאי הפיזור הפרטניים. ככל שבעקבות הרדמת המניות הפרטנית, כאמור לעיל, נפגע הפיזור הכללי שבקרן, יידרש מהלך הרדמת מניות נוסף של בעלי המניות המהותיים (ששיעור החזקותיהם עולה על 10% ממניות קרן הנדל"ן) עד להתקיימות תנאי דילול השליטה, כאמור.

לצורך חישוב מניין ההחזקות, בעל מניות שהוא קופת גמל, חברת ביטוח, קרן נאמנות, וכן קופות גמל וקרנות פנסיה זרות ממדינות גומלות לא ייחשבו כבעל מניות אחד, ויראו



בעמיתים, במבוטחים, בבעלי היחידות, לפי העניין - כבעלי המניות בקרן. כתוצאה מכך, יוכלו הגופים המנויים לעיל להשקיע בהון מניות הקרן בשיעורים גבוהים יחסית.

לצורך חישוב מניין ההחזקות, אדם וקרובו (כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה) ייחשבו כבעל מניות אחד.

4. תנאי רביעי – הרכב הנכסים של הקרן ומגבלות מינוף

קרן נדל"ן מחויבת להשקיע את מירב משאביה בנכסי מקרקעין מניבים, וכהוראת שעה, מאפשר התיקון לקרן נדל"ן להיכנס כבר בשלב הייזום לפרויקטים של דיור להשכרה ארוכת טווח. בדרך זו, ניתנת אפשרות לציבור הרחב להשתתף, בעקיפין, בפרויקטים גדולים של נדל"ן מניב.

על מנת להקל על הקמת קרנות הנדל"ן נקבע בתיקון, כי תנאי העמידה של הקרן במבחנים הנכסיים והמימוניים יהיו הדרגתיים, על פי שלבי ההתארגנות של הקרן, כאשר בשלב הפרטי נקבעו מבחנים כמותיים "רכים" ובשלב הציבורי, משביססה הקרן את מעמדה ככזו, המבחנים הכמותיים בהם נדרשת הקרן לעמוד "נוקשים" יותר.

4.1. התנאים הכמותיים הנדרשים בשלב הפרטי:

פסקאות (א) ו-(ג) של סעיף 3א64(א)(5) –

א. מבחן הנכסים – 95% מנכסי הקרן הם מקרקעין מניבים והון חוזר [סעיף 3א64(א)(5)(א)]:

על פי מבחן זה, שווי נכסי הקרן שהם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצרכי דיור להשכרה, אגרות חוב, ניירות ערך הנסחרים בבורסה, מלוות מדינה, נכסים שיש לכלול בסעיף "לקוחות", וכן פיקדונות ומזומנים, לא פחת מ-95% משווי כלל נכסי הקרן.

ב. מרכיב המקרקעין המניבים בישראל [סעיף 3א64(א)(5)(ג)]:

שווי המקרקעין המניבים ומקרקעין לצרכי דיור להשכרה של הקרן בישראל לא יפחת מ-75% משוויים של כלל נכסי הקרן שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצרכי דיור להשכרה.

ג. מבחן המינוף – עובר לתיקון, נדרשה הקרן לעמוד במגבלות מינוף מיד עם התאגדותה. במסגרת התיקון הוסרו מגבלות המינוף שהיו חלות על הקרן בשלב הפרטי, אולם, אלו יחולו עליה החל ממועד רישום מניותיה למסחר בבורסה.



4.2. התנאים הכמותיים הנדרשים בשלב הציבורי:

בנוסף לתנאים הכמותיים שפורטו לעיל [בפסקה 4.1](#), על הקרן לעמוד בתנאים נוספים החל ממועד רישום מניותיה למסחר בבורסה ולאורך כל שנות קיום הקרן:

א. מבחן הנכסים – לפחות 75% מנכסי הקרן הם מקרקעין מניבים [סעיף 3א64(א)(5)(1)]:

על פי מבחן הנכסים בו על הקרן לעמוד בשלב הציבורי, שווי נכסי הקרן שהם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצרכי דיור להשכרה ונכסי הנפקה ותמורה לא יפחת מ-75% משווים של כלל נכסי הקרן.

ב. מבחן כמותי – שווי מינימאלי של מקרקעין מניבים בקרן [3א64(א)(5)(1)]:
על פי מבחן זה, שווי נכסי הקרן שהם מקרקעין מניבים של הקרן בישראל ומחוץ לישראל, מקרקעין לצרכי דיור להשכרה ונכסי הנפקה ותמורה לא יפחת מ-200 מיליוני ₪.

ג. מבחן המינוף [סעיף 3א64(א)(5)(2)]:

קרן הנדל"ן מוגבלת בנטילת הלוואות, לרבות בדרך של הנפקת איגרות חוב או שטרי הון. מטרת המבחן להגביל את היקף המינוף של קרן הנדל"ן ועל ידי כך להקטין את מידת הסיכון שבהשקעה במניותיה.
מאחר שהסיכון בפרויקטים מסוג דיור להשכרה קטן מהסיכון בנדל"ן מסחרי, בשל מעורבות המדינה בפרויקטים אלו, מאפשר החוק לקרן הנדל"ן מינוף גבוה יותר בנכסים מסוג זה.

על פי מבחן המינוף, סך ההתחייבויות, כאמור, שנטלה הקרן לא יעלה על 60% משווי המקרקעין המניבים (שאינם מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה), בתוספת 80% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה או מקרקעין לצרכי דיור להשכרה, ובתוספת 20% משווי נכסיה האחרים.
במסגרת מבחן זה, שיעור המינוף יבחן ביחס לכלל נכסי הקרן שבאותה קטגוריה במאוחד. משמעות הדברים היא, כי הקרן יכולה ליטול הלוואה בשיעור גבוה יותר מ-60% בקשר לרכישת מקרקעין מניבים מסוימים ושיעור נמוך יותר בקשר לרכישת מקרקעין מניבים אחרים, ובלבד שבסך הכל השיעור הכולל ביחס לסך הנכסים לא יעלה על השיעורים הקבועים במבחן זה.



4.2.1. מועדי הבדיקה של המבחנים הכמותיים:

על הקרן לעמוד במבחנים הכמותיים לעיל, בכל שנה, בשני מועדי בדיקה: ב- 30 ביוני וב- 31 בדצמבר בכל שנת מס.

4.2.2. קביעת ה"שווי" לעניין המבחנים הכמותיים:

לעניין המבחנים הכמותיים שלעיל, נקבע בסעיף 3א64(ב) כי "שווי" של נכס יהיה אחד מאלה, לפי בחירת הקרן, ובלבד שבחירתה לגבי כל שנת מס תחול על כלל נכסיה:

א. המחיר המקורי או שווי הרכישה של הנכס, לפי העניין, כשהסכום מתואם למדד מיום הרכישה ועד למועד שלגביו נבדק השווי.

ב. המחיר שיש לצפות לו במכירת נכס על ידי מוכר מרצון לקונה מרצון, כשהנכס נקי מכל שעבוד הבא להבטיח חוב, משכנתה, או זכות אחרת הבאה להבטיח תשלום. דהיינו, שווי השוק של הנכס.

בקביעת שווי הנכסים בקרן, לא יכללו הוצאות ההשבחה שהוציאה הקרן בשל אותו חלק מהמקרקעין המניבים שאינו בנוי וניתן לבניה לפי התכנית החלה עליהם (חלק המקרקעין הלא מנוצל), זאת כל עוד החלק האמור אינו מניב הכנסה.

כך לדוגמה, בנין מניב שבבעלות הקרן, שעל פי תכנית ניתן להוסיף לו קומה נוספת והקרן החלה בבניית הקומה, תוספת הבנייה לא תשפיע על שווי נכס הבסיס כל עוד לא הושלמה בניית התוספת וכל עוד לא הניבה התוספת הכנסות מהשכרתה.

4.2.3. אי עמידה במבחנים הכמותיים והאפשרות לתיקונה:

מקום בו הקרן לא עמדה במועד בדיקה מסוים במבחן כמותי זה או אחר היא תוכל לתקן את ההפרה אם תוך שלושה חודשים ממועד הבדיקה חזר התנאי הכמותי להתקיים והמשיך להתקיים בקרן ברציפות במשך שנה לפחות.

אם תוך פרק זמן של שלושה חודשים הקרן לא עמדה בתנאי הכמותי, או שהתנאי שתיקנה את עמידתו לא המשיך להתקיים ברציפות במשך שנה לפחות, אז יראו את הקרן כמי שלא עמדה במבחן הכמותי במועד הבדיקה שבו לא התקיים התנאי לראשונה, ומעמדה כקרן להשקעות במקרקעין ייפסק (סעיף 3א64(ד)(2)).



5. תנאי חמישי – העברת הכנסה חייבת לבעלי המניות וחלוקת רווחים

אחד התנאים העיקריים להיותה של חברה קרן נדל"ן הוא חלוקה שוטפת של רווחי הקרן לבעלי המניות בה מידי שנה. תנאי זה מבטא את תכליתה של קרן נדל"ן- לדמות את ההשקעה במניות הקרן להשקעה ישירה בנכסי הנדל"ן המניבים, כשם שבעלים של מקרקעין זכאי לתשואה מדמי השכירות באופן שוטף, כך בעל המניות בקרן זכאי לתשואה מהמקרקעין שבקרן באופן שוטף (סעיף 3א64(א)(7)).

לפיכך, כתנאי להיות החברה קרן נדל"ן עליה להעביר לבעלי מניותיה, החל ממועד התאגדותה, את הכנסתה החייבת וכן את שבח המקרקעין שנצמח לה בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 9א64.

סעיף 9א64 מתייחס לשלושה סוגים של חלוקות:

א. חובת חלוקה של הכנסה חייבת מידי שנה:

על הקרן לחלק בפועל לבעלי מניותיה, לפחות 90% מההכנסה החייבת, מידי שנה, עד 30 באפריל בשנה שלאחר השנה שבה ההכנסה הופקה או נצמחה (סעיף 9א64(א)(1)). הקרן תוכל לחלק במהלך השנה "דיבידנד ביניים" על חשבון הדיבידנד הסופי.

ב. חובת חלוקה של רווחי ההון ושבח המקרקעין:

על הקרן לחלק בפועל לבעלי מניותיה 100% מרווח ההון או שבח המקרקעין, לפי העניין, במכירת מקרקעין מניבים - תוך 12 חודשים ממועד מכירת המקרקעין (סעיף 9א64(א)(2)).

על מנת לאפשר לקרן להתחדש ולרכוש נכסים מבלי להידרש לגיוס הון נוסף, קרן שמכרה מקרקעין ורכשה תחתיהם נכס מקרקעין אחרים, בתנאים שהיו קבועים בפרק חמישי 3 לחוק מיסוי מקרקעין לחילוף זכויות במקרקעין (שאינו בתוקף כיום), תהא רשאית שלא לחלק לבעלי מניותיה את שבח המקרקעין שהיה אמור להיות פטור ממס שבח מכוח הפרק. מקום בו רק חלק מן השבח היה עשוי להיות פטור ממס מכוח הוראות פרק חמישי 3 לחוק מיסוי מקרקעין, הרי שלגבי יתרת השבח החייב במס שבח- קיימת חובה לחלק יתרה זו לבעלי המניות תוך 12 חודשים מיום מכירת המקרקעין.

וידגש, האמור לעיל יחול אך ורק לעניין חובת החלוקה החלה על הקרן ולא לעניין חבות המס, דהיינו מכירת המקרקעין וכן רכישת המקרקעין שנרכשו כתחליף להם, יחויבו במס על פי חוק מיסוי מקרקעין ולא יהיו פטורים ממנו.



ג. אפשרות לחלוקה של "הכנסה בסכום הוצאות הפחת" בשל מקרקעין מניבים:

קרן נדל"ן תהא רשאית (אך לא חייבת) לחלק לבעלי מניותיה, מעבר לסכום הרווח החשבונאי, גם מתוך הכנסתה בגובה סכום הוצאות הפחת בשל מקרקעין מניבים, זאת, על אף הוראות סעיף 302(ב) לחוק החברות.

בחרה הקרן לעשות כן, עליה לבצע את החלוקה עד ליום 30 באפריל של השנה שלאחר השנה שבה ההכנסה הופקה או נצמחה (סעיף 9א64(ב)(1)).

מתן האפשרות לקרן הנדל"ן לחלק את מרכיב הפחת לפני מועד מכירת הנכס מהווה למעשה הקדמת חלוקת רווחי ההון למשקיעים לתקופת החזקת הנכס, ולכן - נקבע כי מקום בו חלוקה הכנסה בסכום הוצאות הפחת, יופחתו סכומים אלו מרווח ההון או שבח המקרקעין, לפי העניין, מאותם מקרקעין מניבים במועד הפקת רווח ההון או שבח המקרקעין. הפחתה זו נדרשת כאמור, משום שההכנסות בגובה הוצאות הפחת שחולקו לבעלי המניות, התחייבו בידיהם במס במועד החלוקה (סעיף 9א64(ב)(2)).

מקום בו בוצעה חלוקת הכנסות בגובה הוצאות הפחת, סכומים כאמור יופחתו מהרווחים שניתן לחלקם לבעלי המניות לפי הוראות חוק החברות, זאת על מנת שלא לחלק את אותם רווחים פעמיים (סעיף 9א64(ב)(2)).

מקום בו חולקו רווחים חשבונאיים העולים על ההכנסה החייבת, או מעבר להוצאות הפחת, כאמור, ומדובר ב"ריווחי שערור" ראה [עמדה מס 1.16 לעמדות החייבות בדיווח](#).

6. תנאי שישי – אישור רואה חשבון על התקיימות התנאים

לדוח השנתי שמגישה הקרן לפקיד השומה לפי סעיף 131 לפקודה יצורף אישור רואה חשבון על כך שהתקיימו כל התנאים המפורטים בסעיפים 3א64(א)(1)-(7) לסיווגה של החברה כקרן להשקעות במקרקעין.

פרק ג – תמהיל ההשקעות של קרן נדל"ן

עובר לתיקון, על מנת ליהנות מהטבות הפרק, קרן נדל"ן הייתה מזוהה בעיקר עם נכסי מקרקעין מניבים, כהגדרתם בסעיף 2א64 לפקודה, כמפורט לעיל. הפרק הגביל את החזקות הקרן בעיקר למקרקעין מניבים על מנת להבטיח את התשואה השוטפת מהמקרקעין עבור המשקיעים, ובטווח הרחוק- על מנת שהמשקיעים יוכלו ליהנות מעליית הערך של המקרקעין תוך הבטחת התשואה ומזעור הסיכונים.



במסגרת התיקון, במטרה לעודד כניסה של קרנות נדל"ן לפרויקטים לדיור להשכרה לטווח ארוך, התווספו הוראות שונות המאפשרות לקרן נדל"ן להשתתף בפרויקטים אלו. על פי התיקון, קרן נדל"ן תוכל לרכוש בתקופה הקובעת גם קרקע המיועדת לדיור להשכרה ולהיות מעורבת בפרויקט ההשכרה המניב כבר בשלב הקמתו. יצוין, כי בניגוד לחידוש הכרוך בכניסת קרנות הנדל"ן לשלב הייזום בפרויקט השכרה, פרויקט השכרה ארוכת טווח למגורים שכבר מניב, היה חלק מהרכב הנכסים של הקרן עוד לפני התיקון, אלא שבמסגרת התיקון התווספו לרכישה כאמור הטבות מס ייחודיות. התנאים להשקעה באפיק זה על ידי קרן הנדל"ן וההטבות להן תהיה זכאית, יפורטו בהרחבה בפרק ד' להלן.

"נכס" בפרק זה, כל רכוש, בין מקרקעין ובין מיטלטלין, וכן כל זכות או טובת הנאה ראויות או מוחזקות, והכל בין שהם בישראל ובין שהם מחוץ לישראל (סעיף 2א64(א)). מדובר בהגדרה רחבה הכוללת גם מקרקעין שהם מלאי וכן "זכות במקרקעין" ו"זכות באיגוד מקרקעין" שאינם כלולים בהגדרת "נכס" לפי סעיף 88 לפקודה.

"מקרקעין מניבים" הינם מקרקעין שמהשכרתם ומפעילות נלווית להשכרתם (כגון ניהול המושכר) הופקה או נצמחה לקרן הכנסה מעסק לפי סעיף 2(1) לפקודה או הכנסה לפי סעיף 2(6) לפקודה. יודגש, כי מקור ההכנסה בידי בעלי המניות, מעסק או מדמי שכירות, יקבע במישור הקרן.

כמו כן, על המקרקעין המניבים להיות מקרקעין שבנויים עליהם לפחות 70% מהשטח שניתן לבנייה לפי תכנית שחלה עליהם לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, או תכנית שחלה על פי דין במדינה אחרת בה מצויים המקרקעין.

על מנת להבטיח כי שטחים שאין כדאיות כלכלית לבנייתם לא יפריעו לקרן הנדל"ן לעמוד במבחן ניצול הזכויות, יובהר, כי מבחן זה מתייחס לסך השטחים העיקריים הבנויים ביחס לכלל השטח העיקרי המותר לבנייה ושטחי שירות לא יובאו בחשבון לצורך בחינת תנאי זה.

"שטח עיקרי" ו"שטחי שירות" – כפי שמוגדרים בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992.

השקעה בחניונים בנויים מהווה השקעה במקרקעין מניבים, בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים בהחלטת מיסוי 8369/15.

בנוסף, במסגרת המונח "מקרקעין מניבים" נכללים גם "מיטלטלין המשמשים במישרין לפעילות באותם מקרקעין". כך למשל, ריהוט המצוי בבניין משרדים השייך לקרן והמושכר גם הוא לדיירים ששוכרים את המשרדים, יכלל אף הוא בהגדרת "מקרקעין מניבים".



מקרקעין שהם מלאי עסקי בידי הקרן לא יכללו במסגרת "מקרקעין מניבים". הרעיון שבבסיס קביעה זו הוא, שהתשואה העיקרית מהמקרקעין המניבים תהיה בשל השכרתם לאורך שנים ולא ממכירתם כמלאי.

פרק ד – פרויקטים לדיור להשכרה לטווח ארוך

במסגרת התיקון, ניתנו הטבות ייחודיות לקרן נדל"ן שתשקיע במקרקעין המיועדים להשכרה ארוכת טווח - הטבות מס בשלב ההשקעה (כהוראת שעה), במיסוי ההכנסות השוטפות, ובשלב המכירה, ריכוך מגבלות המינוף בנוגע למקרקעין אלו, וכן התיקון איפשר, כהוראת שעה, לקרן הנדל"ן להשקיע באפיק זה כבר בשלב הייזום כחלק ממנדט ההשקעות הרחב של הקרן ובכך להינות גם מרכיב הריווח היזמי של הפרויקט.

1. "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה":

קרקע, או בניין שבנייתו טרם הסתיימה, אשר נרכשו על ידי קרן נדל"ן בתקופה הקובעת (דהיינו, מיום 7.6.2016 ועד ליום 6.6.2023), ייחשבו חלק מנכסי הקרן שהם "מקרקעין מניבים" לעניין המבחן הכמותי גם בשלב הבנייה עליהם, ובלבד שהפכו למקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה ובנייתם הסתיימה לכל המאוחר עד תום 5 שנים מיום רכישתם (ובאזור הנגב או הגליל² - עד תום 7 שנים), באחד המתחמים המפורטים להלן:

א. מתחם "צמוד מכרז" – המקרקעין נרכשו במסגרת מכרז שפורסם על ידי המדינה או החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה³ כשהיא פועלת בשם המדינה, שלפי תנאיו מחצית לפחות מיחידות הדיור שייבנו במקרקעין יישמשו להשכרה למגורים בלבד, לתקופה שנקבעה בתנאי המכרז שלא תפחת מ-15 שנים. יובהר, כי יראו רק את יחידות הדיור שלפי תנאי המכרז יישמשו להשכרה למגורים בלבד ואת החלק היחסי של הרכוש המשותף הצמוד להן, כמקרקעין לצורכי דיור להשכרה.

ב. מתחם "צמוד תב"ע" – הקרקע לא נרכשה במסגרת מכרז, וחלה על המקרקעין תכנית בניין עיר מיוחדת אשרה אושרה לפני תום התקופה הקובעת, לפיה ייעוד המקרקעין שבתחום התכנית הוא השכרה למגורים בלבד.

² כהגדרתם בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב-1991 ובחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993, בהתאמה.

³ החברה הממשלתית לדיור להשכרה בע"מ - "דירה להשכיר", הינה חברה ממשלתית בבעלות מלאה של המדינה, שהוקמה בשנת 2013 מכוח החלטת ממשלה מספר 770, לשם קידום נושא הדיור ובכלל זה הקמת דירות להשכרה, כל זאת במסגרת הפרויקט הלאומי לדיור.



ג. מתחם "צמוד הסכם" – המקרקעין שווקו על ידי החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה, למטרה של השכרה למגורים בלבד לתקופה של 15 שנים לפחות, ומטרה זו הובטחה באמצעות הסכם שנחתם עם החברה האמורה לרכישת המקרקעין.

ד. מתחם "צמוד פיקוח" – מתחם קרקעי רצוף של 20 יחידות דיור למגורים לפחות, או שנבנו 20 יחידות דיור, כאמור, לפחות עד תום 5 שנים מיום רכישת המקרקעין, והכול אם אישרה החברה הממשלתית לדיור להשכרה כי יחידות הדיור ישמשו למטרה של השכרה למגורים בלבד לתקופה, כאמור, ואם נתנה החברה האמורה בתום כל שנת מס אישור כי כל יחידות הדיור שימשו להשכרה למגורים בשנת המס שחלפה. אישור החברה נדרש מראש – לאחר בחינת המתחם המבוקש והתחייבות היזם להשכירו במשך התקופה הנדרשת וכן לאחר רישום הערת אזהרה לטובת החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה.

כן אישור החברה נדרש בשוטף – בכל תום שנת מס תאשר החברה כי המקרקעין שימשו להשכרה למגורים. אישור זה יצורף לדו"ח של הקרן המוגש לפקיד השומה, בכל שנה ושנה.

את כתב ההתחייבות והמסמכים הנדרשים ניתן למצוא [באתר "החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ – "דירה להשכיר"](#).

ככלל, מקרקעין לצורכי דיור להשכרה שבנייתם לא הסתיימה תוך פרק הזמן שנקבע, ייחשבו לנכס אחר, שאינו מקרקעין מניבים, לעניין מבחן הנכסים מיום ההפרה, דהיינו משחלפו חמש שנים, או שבע שנים מיום הרכישה, לפי העניין, ומס הרכישה החל בגינם יחול בשיעורים המלאים הקבועים בחוק. לאחר השלמת הבנייה והפיכת המקרקעין למקרקעין מניבים, מקרקעין אלו לא יחשבו כמקרקעין לצורכי דיור להשכרה לעניין הטבות המס.

2. "מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה":

מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה הינם מקרקעין מניבים, שנרכשו על ידי קרן נדל"ן במהלך התקופה הקובעת באחד המתחמים דלעיל, ומושכרים על ידה למגורים בלבד, וכן מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, כמפורט לעיל, לאחר שבנייתם הסתיימה במועד שנקבע והפכו למניבים.

קרן נדל"ן שהחזיקה במקרקעין מניבים, תקופה קצרה מארבע שנים, ובמקרקעין לצורכי דיור להשכרה תקופה קצרה מארבע שנים מיום שהסתיימה בנייתם והפכו למניבים, תיחשב מכירה כזו כמכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה ושיעורי המס שיחולו לגבי ההכנסה ממכירה זו יהיו בהתאם לסעיף 121 או 126 לפקודה, לפי העניין ([להלן פרק ח'](#)).



על אף האמור, מקרקעין לצורכי דיור להשכרה הנמנים על מתחמים צמודי פיקוח לעיל, שנמכרו תוך פחות מ-20 שנים מיום רכישתם תיחשב ההכנסה ממכירה זו כהכנסה חריגה ושיעורי המס שיחולו לגביה – 70%.

3. היבטי מע"מ ברכישת מקרקעין לצורכי דיור להשכרה והשכרה ארוכת טווח בידי הקרן:

קרנות נדל"ן המתמחות הן בהשקעה בנדל"ן מסחרי מניב והן במקרקעין לצורכי דיור להשכרה חייבות ברישום כעוסק על פי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן – "חוק מע"מ").

רכישת מקרקעין על ידי קרן הנדל"ן, המסווגת כעוסק לצורכי חוק מע"מ, מאת אדם שאין עיסוקו במכירת מקרקעין, הינה עסקה כהגדרתה בחלופה השנייה להגדרת עסקת אקראי בסעיף 1 לחוק מע"מ, וככזו הינה חייבת במע"מ. על פי הוראות תקנה 6(ב) לתקנות מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 החייב במס הינו הקונה, דהיינו הקרן, ומי שידווח וישלם את המס בשל העסקה האמורה הינה הקרן.

מאחר שהמקרקעין הנרכשים על ידי הקרן מיועדים להשכרה ארוכת טווח למגורים, שהיא עסקה פטורה בהתאם לסעיף 31(1) לחוק מע"מ, קרן הנדל"ן הייתה מנועה מלנכות תשומות כנגד המע"מ ששולם ברכישת המקרקעין, בשל עיקרון ההקבלה. על מנת למנוע תשלום מע"מ זה, דבר שהיה מייקר את העסקה בידי הקרן במלוא סכום המע"מ, תוקן סעיף 31ג לחוק מע"מ, לפיו עסקה כאמור בידי קרן הנדל"ן תהיה פטורה ממע"מ, ובעתיד גם מכירת המקרקעין ששימשו לצורכי דיור להשכרה על ידי קרן הנדל"ן תהיה פטורה ממס.

פרק ה – החזקה באיגוד מקרקעין - סעיף 64א7ג

ערב התיקון, החזקה באיגוד מקרקעין על ידי הקרן לא נכללה כהשקעה במקרקעין מניבים ולכן הקרן הוגבלה בהשקעה במקרקעין דרך איגוד רק לגבולות הנכסים המותרים לה במסגרת הנכסים האחרים (עד 5%).

לאחר התיקון, הורחבה אפשרות ההשקעה של הקרן במקרקעין מניבים, כך שהשקעה באיגוד מקרקעין העומדת בתנאים להלן, תהווה "מקרקעין מניבים" לעניין המבחן הנכסי.

"איגוד מקרקעין" לעניין זה הוא איגוד מקרקעין כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין, לרבות איגוד שבבעלותו מקרקעין שאילו היו בישראל היה איגוד מקרקעין כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין, וכן לרבות איגוד שהזכויות בו היו רשומות למסחר בבורסה במועד הרכישה, ובלבד שהצעת הרכש של הקרן הייתה מלאה ולאחריה מניות האיגוד כולן מוחזקות על ידי הקרן ואינן נסחרות עוד בבורסה, אשר מתקיימים בו כל התנאים להלן:

א. מספר בעלי המניות באיגוד אינו עולה על עשרה.



ב. אם האיגוד תושב ישראל – בתנאי שאינו תאגיד שקוף, אלא אם כן היה תאגיד שקוף מיום

היווסדותו והתקיים לגביו אחד מאלה:

- אין בין בעלי המניות בו תאגיד שקוף שיש באפשרותו לבחור בכל שנת מס את אופן המיסוי שלו, למעט אחד מאלה:

(1) חברה משפחתית כמשמעותה בסעיף 64א, ובלבד שהודיעה לפקיד השומה בתוך 30 ימים ממועד רכישת המניות על בקשתה כי ממועד תחילת שנת המס שבה נרכשו המניות ואילך יחולו עליה הוראות סעיף 64א ולא תהיה רשאית לחזור בה מהודעתה כל עוד היא בעלת מניות באיגוד המקרקעין.

(2) אגודה שיתופית חקלאית כמשמעותה בסעיף 62, ובלבד שהודיעה בכתב למנהל בתוך 30 ימים ממועד הקמת חברת הבית או רכישתה על בחירתה כי דינה, מתחילת שנת המס שבה ניתנה ההודעה ואילך, יהיה כדין שותפות או לא יהיה כדין שותפות, ולא תהיה רשאית לחזור בה מהודעתה כל עוד היא בעלת מניות באיגוד המקרקעין.

- אין בין בעלי המניות שלו חברה משפחתית או אגודה שיתופית חקלאית, לפי העניין, שנתנה הודעה כאמור, ולאחר שמכרה את מניותיה באיגוד המקרקעין בחרה כי דינה יהיה שונה מהאמור באותה הודעה.

ג. איגוד שאינו תושב ישראל – רק אם התקבל אישור המנהל מראש (במסגרת פניה להחלטת מיסוי מקדמית לחטיבה המקצועית) והוא תאגיד שקוף לצרכי מס במדינה שבה הוא תושב (סעיף 64א7ג(ב)(2) לפקודה).

ד. האיגוד מחזיק בזכויות במקרקעין במישרין בלבד (ולא באמצעות החזקה באיגוד אחר).

ה. לא חלות, ולא חלו על האיגוד הוראות החוק לעידוד השקעות הון.

ו. הוראות חלק ה2 לפקודה והוראות סעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין לא יחולו על האיגוד. יחד עם זאת, אין מניעה ששינויי המבנה ייעשו לפני רכישת הזכויות באיגוד על ידי הקרן, וזאת בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בחלק ה2 לפקודה.

קרן נדל"ן תהא רשאית להחזיק בזכויות באיגוד מקרקעין, כמפורט לעיל, במסגרת הרכב הנכסים שהוא מקרקעין מניבים, בתנאי שלפחות 50% מאמצעי השליטה באיגוד המקרקעין נרכשו על ידי הקרן, וכן בתנאי שרכישת הזכויות באיגוד על ידי הקרן נעשתה שלא בדרך של הקצאה ולא חלו ברכישה הוראות חלק ה2 וסעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין. כלומר, רכישת הזכויות באיגוד על ידי הקרן צריכה להיעשות בעסקה חייבת במס. יודגש, כי הקרן לא תוכל גם בעתיד לרכוש זכויות נוספות באותו איגוד בדרך של הקצאה.



1. הוראות שיחולו על ריט המחזיקה באיגוד מקרקעין [סעיף 7א64ג(ג) לפקודה]

מהרגע שרכשה קרן הנדל"ן זכויות באיגוד מקרקעין, כמפורט לעיל, התיקון מסדיר את היבטי המיסוי בשל ההחזקה בו הן ברמת הקרן והן ברמת בעלי מניותיו הנוספים.

להלן ההוראות שיחולו על הקרן בשל החזקה באיגוד המקרקעין:

1.1. השקפת הכנסות האיגוד לאחר הרכישה – יראו את ההכנסה החייבת וההפסדים

של איגוד המקרקעין, שנוצרו לאחר הרכישה בידי הקרן, כהכנסה החייבת והפסדיה של הקרן. לפיכך, חלות גם על הכנסות אלו חובת חלוקה בהתאם לסעיף 9א64 לפקודה. ככל שהכנסה זו הועברה לבעלי המניות בקרן יחולו הוראות סעיף 4א64(א)-(ד). הכנסה חייבת של הקרן שמקורה באיגוד המקרקעין שלא הועברה לבעלי המניות יראוה כהכנסה של הקרן ויחולו עליה הוראות סעיף 4א64(ה) לפקודה.

1.2. השקפת נכסי האיגוד לאחר הרכישה – לעניין המבחנים הנכסיים והכמותיים של הקרן, יראו את כל נכסיו והתחייבויותיו של האיגוד כנכסיה והתחייבויותיה של הקרן, כפי חלקה בהחזקה באיגוד המקרקעין, לפיכך, נכסי האיגוד והתחייבויותיו ימנו במניין נכסי הקרן.

1.3. הפסדי עבר באיגוד – הפסד שנוצר באיגוד המקרקעין טרם רכישתו על ידי הקרן, ניתן לקיזוז כנגד הכנסה של הקרן מאותו איגוד בלבד (בכפוף לסעיף 28(ח) לפקודה).

1.4. ריווחי עבר באיגוד – היו באיגוד המקרקעין בעת רכישתו על ידי הקרן רווחים שטרם חולקו, שנצברו באיגוד מיום היווסדו עד למועד הרכישה, יראו אותם כדידידנד במועד העברתם לבעלי המניות בקרן, ויחולו עליהם שיעורי המס הקבועים בסעיף 125ב או 126 לפקודה, לפי העניין.

לעניין זה, "רווחים שטרם חולקו" – כהגדרתם בסעיף 7א64ג(ג)(5) לפקודה.

1.5. הפסד חדש שמקורו מחוץ לישראל – על הפסד שנוצר באיגוד לאחר רכישתו, שמקורו מחוץ לישראל, יחולו הוראות סעיף 29 לפקודה, בשינויים המחויבים.

1.6. יתרת המחיר המקורי בידי הקרן, לעניין פחת וחישוב שבח או ריווח הון, יהיו כפי שהם בידי איגוד המקרקעין. סכום ששילמה קרן להשקעות במקרקעין לרכישת הזכויות באיגוד המקרקעין לא ייחשב יתרת מחיר מקורי או יתרת שווי רכישה, לעניין זה.

1.7. זיכוי בגין מיסי חוץ – על מיסי חוץ ששילם איגוד מקרקעין יחולו הוראות סעיף 4א64(ז).

1.8. מכירת מניות – במכירת מניה של איגוד מקרקעין, לעניין חישוב השבח, ייוסף לתמורה של הקרן סכום בגובה ההפסדים שיוחסו לה בשנות ההטבה.



"הפסדים" - סכום השווה להכנסה החייבת שיוחסה לבעלי המניות בקרן בניכוי הפסדים שיוחסו לקרן בשנות ההטבה, ובלבד שהוא סכום שלילי.

"שנות ההטבה" - השנים שבהן חלו על איגוד המקרקעין הוראות סעיף קטן זה.

1.9. חדלה קרן להשקעות במקרקעין להחזיק בזכות באיגוד מקרקעין, לא יחולו הוראות השקיפות, ויחולו על איגוד המקרקעין הוראות הפקודה או הוראות חוק מיסוי מקרקעין, לפי העניין.

2. ההוראות שיחולו על בעלי המניות האחרים באיגוד המקרקעין [סעיפים 64א7ג(ד)-(ה)]

לפקודה]

מרגע רכישת מניות האיגוד על ידי קרן נדל"ן, התיקון קובע מנגנון שיקוף גם בנוגע ליתר בעלי המניות המחזיקים בו, כמפורט להלן:

"מועד הרכישה" – המועד הראשון שבו חל האמור בסעיף 64א7ג(ב)(1) (דהיינו, לפחות 50% מאמצעי השליטה באיגוד המקרקעין נרכשו על ידי הקרן בעסקה החייבת במס).

הוראות סעיפים 64א7ג(ד)-(ה) מסדירים את היבטי המיסוי בשל ההחזקה באיגוד:

2.1. החל ממועד הרכישה, הכנסתו החייבת והפסדיו של איגוד המקרקעין ייחשבו כהכנסתם החייבת והפסדיהם של בעלי מניותיו, בהתאם לחלקם בזכויות לרווחי האיגוד.

2.2. **הפסדי עבר באיגוד** – הפסד שנוצר באיגוד המקרקעין טרם רכישתו על ידי הקרן, ניתן לקיזוז כנגד הכנסה של בעלי המניות מאותו איגוד בלבד.

2.3. **ריווחי עבר באיגוד** – רווחים שטרם חולקו המיוחסים לבעלי המניות האחרים לפי חלקם בהחזקה באיגוד, שאילו היו מחולקים כדיבידנד היו חייבים במס לפי סעיף 125 לפקודה, שנצברו באיגוד עד מועד הרכישה (להלן – **"יום המעבר"**) – יראו אותם כאילו חולקו כדיבידנד לבעלי המניות (סעיף 64א7ג(ה)(3) לפקודה).

המועד לתשלום המס (סעיף 64א7ג(ה)(4) לפקודה) – בשל העובדה שבפועל בעלי המניות כאמור לא קיבלו את הדיבידנד לידיהם, נקבעה הוראה הדוחה את המועד לתשלום המס במקרה זה עד לתום ארבע שנים ממועד הרכישה (להלן – **"תקופת הדחיה"**), ולא יחולו על תשלום המס בתקופה זו תשלומי הפרשי הצמדה וריבית. במקרה והמס ישולם לאחר תום תקופת הדחיה יחולו עליו הפרשי הצמדה וריבית מתום תקופת הדחיה ועד למועד התשלום בפועל.

2.4. כדי למנוע כפל מס, נקבע בסעיף 64א7ג(ה)(1) לפקודה, כי ריווחי איגוד המקרקעין שחויבו במס לפי שיעורי המס של יחיד, לא יחויבו במס בעת חלוקתם.



2.5. הפסד חדש שמקורו מחוץ לישראל – על הפסד שנוצר באיגוד לאחר רכישתו,

שמקורו מחוץ לישראל, יחולו הוראות סעיף 29 לפקודה, בשינויים המחויבים.

2.6. פיצול ליניארי במכירת נכסים (סעיף 64א7ג(ה)(5) לפקודה) – במכירת נכסים על

ידי איגוד המקרקעין שהיו בבעלותו ביום המעבר, יחויב במס בעל מניות שהוא יחיד או חבר בני אדם תושב חוץ או מי שחל לגביו פטור ממס לפי סעיף 9(2), תוך חלוקת רווח ההון או השבח באופן ליניארי:

בשל התקופה שמיום רכישת הנכס על ידי האיגוד ועד יום המעבר (בגין התקופה בה הקרן טרם הייתה בעלת מניות באיגוד) – יחול מס בשיעור הגבוה ביותר הקבוע בסעיף 121 לפקודה (לרבות מס יסף) ולגבי בעל מניות שחל לגביו סעיף 9(2) לפקודה – יחול שיעור מס לפי סעיף 126(א) לפקודה (מס חברות).

בשל התקופה שמיום המעבר ועד ליום מכירת הנכס – יחול מס בשיעור הקבוע בסעיף 91(ב)(1) או (2) לפקודה (שיעורי מס רווח הון ליחיד), או מס בשיעור הקבוע בסעיף 48א(ב)(1) או (א1) לחוק מיסוי מקרקעין (שיעורי מס שבח ריאלי ליחיד) או מס לפי סעיף 126(א) לפקודה (מס חברות), לפי העניין.

יובהר, כי הוראת הפיצול הליניארי האמורה נובעת מהעובדה, שככל שנכס כאמור היה נמכר על ידי האיגוד בתקופה בה לא החזיקה בו קרן נדל"ן, ובעל המניות באיגוד היה מעוניין להעביר את הרווח הנובע ממכירת הנכס בידי האיגוד לידי, המס המשתלם הכולל היה מס דו שלבי – מס חברות בידי האיגוד בגין מכירת הנכס, ובהמשך מס בגין הדיבידנד. בהתאם נקבע, כי בגין התקופה שבה הוחזק הנכס בידי האיגוד כאשר לא החזיקה בו קרן נדל"ן, ישולם מס בשיעור שולי, השקול למס הדו שלבי כמפורט לעיל, ובגין התקופה בה חלות על האיגוד הוראות השקיפות, תוטל חבות במס בשיעורי המס המוטלים במכירת נכס הוני בידי יחיד.

2.7. מכירת מניות (סעיף 64א7ג(ה)(6) לפקודה) – במכירת מניה של איגוד מקרקעין או

של תאגיד שהיה איגוד מקרקעין יחולו הוראות אלה:

2.7.1. מניעת כפל מס – יופחת מהתמורה לגבי המוכר ומהמחיר המקורי לגבי הרוכש

- סכום השווה לחלק הרווחים שחויבו בשיעורי המס של יחיד, והצטברו באיגוד ולא חולקו עד למועד מכירת המניה, שיחסו לכלל הרווחים שחויבו והצטברו כאמור הוא כיחס חלקה של המניה הנמכרת בזכויות לרווחי איגוד המקרקעין שחויבו בשיעורי המס של יחיד לכלל הזכויות לרווחיו שחויבו בשיעורי המס כאמור.



הסעיף מבהיר כי כ"רוכש" לעניין סעיף זה, ייחשב כל מי שרכש מניות של האיגוד, לרבות אם רכש אותן מהאיגוד עצמו. לדוגמא, במסגרת הקצאת מניות.

2.7.2. הוראות סעיף 94ב לפקודה וסעיף 71א לחוק מיסוי מקרקעין לא יחולו לגבי רווחים שחויבו בשיעורי המס של יחיד.

2.7.3. מניעת כפל הטבה – סעיף 64א7ג(ה)(6)(ג) מתייחס לחישוב רווח ההון בנסיבות בהן היו לאיגוד הפסדים, שיוחסו לבעל המניות בתקופת ההטבה וקובע כי ייווסף לתמורה של בעל המניות סכום בגובה ההפסדים שיוחסו לו בשנות ההטבה.

"הפסדים" – סכום השווה להכנסה החייבת שיוחסה לבעל המניות המוכר את המניה בניכוי הפסדים שיוחסו לו בשנות ההטבה, ובלבד שהוא סכום שלילי. "שנות ההטבה" – השנים שבהן חלו על איגוד המקרקעין הוראות סעיף 64א7ג(ג) לפקודה.

במקרה כאמור לעיל, בעל המניות נהנה כבר מהפסדים אלו, ובעת מכירת המניה הפסדים אלו משפיעים על ערך המניה ומורידים את התמורה במכירת המניה. כדי למנוע את כפל ההטבה כאמור, נקבע כי ייווסף לתמורה של מוכר המניה סכום בגובה אותם הפסדים.

2.8. סעיף 64א7ג(ה)(6) לפקודה קובע כי הפסדים שהיו לבעל מניות לפני יום הרכישה על ידי הקרן אינם ניתנים לקיזוז כנגד הכנסתו החייבת של בעל המניות שמקורה באיגוד המקרקעין.

פרק ו – העברת מקרקעין על ידי מייסד כנגד מניות בקרן - סעיף 64א7

כאמור, חלק ה2 לפקודה או סעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין, אינם חלים על העברת נכסים לקרן. יחד עם זאת, התיקון מאפשר העברת מקרקעין מניבים או מקרקעין לצרכי דיור להשכרה לקרן בהקמה, כנגד הקצאת מניות. במקרה כאמור, ההעברה לא תהיה חייבת במס שבח בידי המייסד, והקרן תהא זכאית להקלה במס רכישה (תשלום 0.5% משווי המקרקעין). בד בבד, רציפות המס תישמר הן ברמת הקרן והן ברמת המייסד לכשיימכרו המקרקעין או המניות, לפי העניין.



1. על מנת שהעברת המקרקעין תזכה להקלות המס כאמור לעיל, עליה לעמוד במספר

תנאים מצטברים כמפורט להלן:

1.1. מכירת הזכות במקרקעין על ידי מייסד הינה לקרן בהקמה שהפכה לאחר מכן לקרן

נדל"ן

הגדרת "מייסד" – "מי שביצע העברת מקרקעין לחברה, ובלבד שבתוך 180 ימים מיום היווסדות החברה או לאחר ההעברה, לפי המוקדם, ועד לרישום המניות למסחר בבורסה הוא בעל מניות מהותי בחברה, ואם העברת המקרקעין היא של מקרקעין לצורכי דיור להשכרה – לאחר ההעברה ועד לרישום המניות למסחר בבורסה הוא בעל מניות מהותי בחברה".

1.2. מכירת זכות במקרקעין לקרן בהקמה כנגד הקצאת מניות בקרן

בניגוד להוראות סעיף 104 לפקודה לפיהן הפטור ממס יחול על העברת מקרקעין כנגד הקצאת מניות בלבד, מייסד בקרן נדל"ן יכול להעביר לחברת הקרן זכות במקרקעין בתמורה מעורבת- דהיינו, כנגד הקצאת מניות ומזומן ו/או כנגד הקצאת מניות והלוואות. במקרה של העברת זכויות במקרקעין לקרן בהקמה שתמורתה ניתנה במניות ובתמורה אחרת, תשלום מס השבח יידחה רק בגין רכיב המקרקעין שהוקצו בשלו מניות, ואילו תמורה שלא במניות, תמוסה ולא יידחה המס בגינה. לעומת זאת, ההקלה במס רכישה הניתנת לקרן שבהקמה תחול על מלוא שווי המכירה, גם אם ניתנה תמורה מעורבת בגין המקרקעין, כל עוד התמורה שלא במניות לא עלתה על 50% מכלל התמורה בשל אותם מקרקעין.

אם ניתנה למייסד בעד המקרקעין תמורה, שלא במניות, העולה על 50% מכלל התמורה בשל אותם מקרקעין, תשלם הקרן מס רכישה בשיעור של 0.5% רק על שווי המקרקעין שהוקצו בשלהם מניות, ומס רכישה בשיעור רגיל משווי המקרקעין שניתנה תמורתם תמורה נוספת שלא במניות.

יוער, כי ברכישת מקרקעין לצרכי דיור להשכרה וברכישת מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה שנרכשו בתקופה הקובעת על ידי הקרן, תהא הקרן זכאית להקלה במס רכישה בגובה 0.5%, בין ברכישה מצד ג' ובין ברכישה ממייסד, אף כשהתמורה כולה ניתנה במזומן.

1.3. היחס בין שווי השוק של המניות המוקצות לשווי השוק של כלל הזכויות בחברה, מיד

לאחר ההקצאה, הוא כיחס שבין שווי השוק של המקרקעין שהוקצו בשלהם מניות לשווי השוק של החברה מיד לאחר ההעברה.



1.4. מכירת כל הזכויות במקרקעין במסגרת ההעברה – הן הזכויות המשפטיות והן הזכויות הפיזיות, כך שלאחר ההעברה לא נותרו בידי המייסד זכויות כלל בנוגע למקרקעין המועברים.

1.5. העברת הזכות במקרקעין לקרן נעשתה בשלב הפרטי לפני מועד רישום מניות הקרן למסחר בבורסה – על התנאים להעברת מקרקעין כנגד מניות לאחר רישום מניותיה למסחר בבורסה, [ראה להלן בפרק ז'](#).

1.6. ניתן אישור מראש של המנהל (המוסד להחלטות מיסוי) להעברה לקרן.

1.7. לעניין הטבת דחיית תשלום מס השבח למייסד – על המייסד להישאר בעל מניות מהותי במשך כל התקופה הנדרשת בהגדרת "מייסד".

2. שמירת רציפות המס

כאשר ימכור המייסד את המניות שהוקצו לו בשל אותה העברה, יחולו הוראות חלק ה' לפקודה ויראו את המחיר המקורי ויום הרכישה של המניות המוקצות כיתרת שווי הרכישה ויום הרכישה של המקרקעין בידי המייסד, הכול לפי חוק מיסוי מקרקעין. יתרת המחיר המקורי המתואם של המניות המוקצות יחושב בהתאם ליתרת שווי רכישה מתואמת כהגדרתה בסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין, כפי שהיה אילו היה המעביר ממשיך ומחזיק במקרקעין (סעיף 7א64(ג)).

כאשר תמכור הקרן את המקרקעין שהוקצו בשלהם מניות יום ושווי הרכישה לעניין חישוב השבח הם אלו שהיו נקבעים למייסד אילו לא העביר את הנכס לקרן (סעיף 7א64(ה)(3)).

3. שלילת הטבות – סעיפים 7א64(ד) ו-7א64(ה)(2)

ההטבות שניתנו למייסד ולקרן בהקמה ישללו אם מניות החברה לא נרשמו למסחר בבורסה במועד הקבוע בסעיף 7א64(א)(2) לפקודה – המייסד יחויב במס ממנו הופטר בשל העברת המקרקעין בייסוד, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית ממועד ההעברה עד מועד התשלום והחברה תשלם את יתרת מס הרכישה ממנה הופטרה בשל רכישת המקרקעין מהמייסד. אי רישום מניות הקרן בהקמה למסחר בבורסה שולל את מעמדה כקרן נדל"ן ולכן הפרה זו מצדיקה את שלילת ההטבה משני הגורמים.

לעומת זאת, הטבה שניתנה למייסד במעמד העברת המקרקעין תישלל אם המייסד לא היה בעל מניות מהותי בה במשך כל התקופה הנדרשת בהגדרת "מייסד" בסעיף 7א64(א), בהתאם לטיב המקרקעין שהעביר (מקרקעין מניבים או מקרקעין לצרכי דיור להשכרה, לפי העניין). יצוין, כי הפרה כזו, שנגרמה בעטיו של המייסד, אין בה כדי לפגוע במעמד הקרן, ולכן לא תישלל הטבת מס הרכישה שניתנה לה.



פרק ז – העברת נכסים לקרן נדל"ן לאחר רישום מניותיה למסחר בבורסה,

בתקופה הקובעת - סעיף 64א7ב

עובר לתיקון, לאחר שהושלם שלב הייסוד ומניות הקרן נרשמו למסחר בבורסה, באפשרות הקרן היה להגדיל ולגוון את השקעותיה אך ורק באמצעות גיוס הון נוסף ממשקיעים או באמצעות מימון זר (אפשרות מוגבלת בשל המבחנים הכמותיים בהם נדרשת הקרן לעמוד).

במסגרת התיקון ניתנה, בתקופה הקובעת, אפשרות לקרן לרכוש מקרקעין לאחר שמניותיה נרשמו למסחר בבורסה מבלי שתזדקק להון נוסף - העברת מקרקעין לקרן כנגד מניות.

העברת מקרקעין לקרן נדל"ן כנגד מניות בשלב הציבורי, מקנה הטבה משמעותית גם למעביר-דחיית מס השבח למועד מאוחר יותר, כמפורט להלן, ובנוסף, המרת נכס מקרקעין שהיה בידיו, בנכס נזיל - מניות.

מנגנון זה הינו זמני - רק בתקופה הקובעת ורק לגבי מקרקעין מוטבים. לאחר תום התקופה הקובעת לא תתאפשר העברת נכסים כנגד מניות לקרן בשלב הציבורי אלא כנגד תשלום מס מלא.

בניגוד להעברת מקרקעין לקרן בשלב הייסוד, ובניגוד לשינויי מבנה אחרים הקיימים בפקודה, רציפות המס תישמר ברמת המעביר בלבד ואילו הקרן תקבל מיד עם העברת המקרקעין אליה יום ושווי רכישה חדשים.

1. תנאים מצטברים להעברת מקרקעין לקרן נדל"ן כנגד מניות לאחר רישום מניותיה

למסחר:

- 1.1.** ההעברה נעשתה בתקופה הקובעת – דהיינו מיום 7.6.2016 - 6.6.2023.
- 1.2.** המקרקעין המועברים הינם "מקרקעין מוטבים" – מקרקעין מניבים או מקרקעין לצרכי דיור להשכרה.
- 1.3.** ההעברה נעשתה לאחר מועד רישום מניות הקרן למסחר בבורסה.
- 1.4.** ההעברה נעשתה בתמורה להקצאת מניות בקרן (או בתמורה מעורבת).
- 1.5.** המעביר לא הפך לבעל מניות מהותי בקרן מיד לאחר ההעברה.
- 1.6.** היחס בין שווי השוק של המניות המוקצות לשווי השוק של כלל הזכויות בחברה מיד לאחר ההקצאה, הוא כיחס שבין שווי השוק של המקרקעין שהוקצו בשלהם מניות לשווי השוק של החברה מיד לאחר ההעברה.
- 1.7.** כל הזכויות במקרקעין המוטבים הועברו לקרן במסגרת ההעברה.
- 1.8.** המניות המוקצות יופקדו בידי נאמן לצורך הבטחת תשלום המס וקיום הוראות הסעיף.



2. דחיית מועד אירוע המס של המעביר - סעיף 7א64ב(ב)

העברת מקרקעין שהוקצו בשלהם מניות, בתנאים כמפורט לעיל, לא תחויב במס שבח בידי המעביר במועד ההעברה, ואילו העברת מקרקעין בשלהם ניתנה תמורה למעביר שלא במניות, תחויב במס על אתר.

אירוע המס של המעביר ידחה למוקדם מבין הבאים:

- למועד בו ימכור המעביר את המניות שהוקצו לו.
- למועד תום 60 חודשים מיום העברת המקרקעין לקרן (להלן – "מועד תום תקופת הדחייה").

כלומר, מעביר שלא מכר את מניותיו בקרן בתוך 60 חודשים מיום העברת המקרקעין תתבצע 'מכירה רעיונית' של המניות המוקצות לצורך חיובו במס. התמורה תהיה ממוצע של שווי המניה בבורסה בסיכום המסחר ב- 30 ימי המסחר הקודמים למועד תום תקופת הדחייה. יצוין, כי בעת מכירת המניות לצד ג', תחול רציפות מס ויראו את המחיר המקורי של המניות המוקצות לפי השווי שנקבע במועד המכירה הרעיונית.

בעת אירוע המס שיחול באחד משני המועדים כאמור לעיל, יחולו הוראות חלק ה' לפקודה ויראו את המחיר המקורי ויום הרכישה של המניות המוקצות כיתרת שווי הרכישה ויום הרכישה של המקרקעין בידי המעביר, הכול לפי חוק מיסוי מקרקעין (באופן יחסי למקרקעין שהוקצו בשלהם המניות).

יתרת המחיר המקורי המתואם של המניות המוקצות יחושב בהתאם ליתרת שווי רכישה מתואמת כהגדרתה בסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין, כפי שהיה אילו היה המעביר ממשיך ומחזיק במקרקעין.

3. מס רכישה מופחת לקרן – רכישות מקרקעין לצרכי דיור להשכרה בתקופה הקובעת -

סעיף 7א64א

קרן נדל"ן שרכשה בתקופה הקובעת מקרקעין לצרכי דיור להשכרה או מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה, תשלם מס רכישה מופחת בשיעור 0.5% משווי המקרקעין ([ראה פירוט בפרק ד' לעיל](#)).

קרן נדל"ן שרכשה בשלב הציבורי מקרקעין מניבים שאינם לצרכי דיור להשכרה, כנגד הקצאת מניות בה, תחויב במס רכישה בשיעור מלא.

4. חריג לעקרון רציפות המס

במכירת המקרקעין שהועברו לקרן תמורת הקצאת מניות, שווי הרכישה בידי הקרן יהיה שווי המקרקעין מיד לאחר העברתם (למרות שלא שולם עליהם מס בידי המעביר), ויום הרכישה יהיה יום ההעברה.



פרק ח – מיסוי קרן הנדל"ן ובעלי מניותיה

משטר המס שיחול על קרן נדל"ן, כמפורט להלן, יחול עליה החל מהשלב הפרטי ולאורך כל חיי הקרן:

1. מיסוי ההכנסה החייבת שהועברה במועד לבעלי המניות ("ההכנסה החייבת של בעלי המניות")

1.1. עקרון השקיפות [סעיף 4א64(א)]:

הרעיון שבבסיס מיסוי קרן הנדל"ן הינו ההשקפה. דהיינו, לצורך מיסוי, רואים את המשקיע (בעל המניות) כאילו הוא מחזיק במישרין בנכסי הקרן (במקום מיסוי דו-שלבי). לפיכך, לצורך חישוב המס, לרבות מס השבח, שיעורי המס וקיצוז הפסדים, תיחשב ההכנסה החייבת, לרבות שבח מקרקעין, של הקרן, שחולקה לבעלי המניות במועדים ובתנאים הקבועים בסעיף 9א64 לפקודה, כאילו היא הכנסתם החייבת או שבח המקרקעין של בעלי המניות. שקיפות זו הוגדרה בסעיף "ההכנסה החייבת של בעלי המניות".

חשוב להדגיש, כי רק הכנסה חייבת, לרבות שבח מקרקעין, שהיא סכום חיובי תיוחס לבעל המניות. הפסדים שצברה הקרן, לא ייוחסו לבעלי המניות והם יועברו לשנים הבאות לקיצוז רק ברמת הקרן ולפי הוראות קיצוז ההפסדים הקבועות בפקודה (סעיף 4א64(נ)).

כמו כן, השקיפות כאמור תחול לגבי הכנסות שחולקו בפועל לבעלי המניות ובהתאם לתנאים שבסעיף 9א64 ([ראה פרק ב' לעיל, תנאי חמישי](#)). כך, שלגבי הכנסות חייבות שוטפות, שניתן לפי סעיף 9א64 שלא לחלקן עד המועד הקבוע באותו סעיף (30 באפריל של השנה העוקבת), אלו יחויבו במס, כמו בכל חברה אחרת, באופן דו שלבי, קרי, הן ברמת החברה והן ברמת בעל המניות כדיבדנד לכשיחולקו לבעל המניות.

1.2. שיעורי המס על הכנסות מיוחדות [סעיף 4א64(ג)]:

על אף האמור [בפסקה 1.1 לעיל](#), להלן פירוט סוגי הכנסות חייבות שהועברו לבעלי המניות ויחויבו בשיעורי מס מיוחדים:

1.2.1. **הכנסות חריגות** יחויבו בשיעור מס של 70% בלא זכאות לפטור לניכוי לזיכוי או לקיצוז (סעיף 4א64(ג)(1)).

"הכנסות חריגות" – ההכנסות (כולל שבח מקרקעין) הבאות:

א. הכנסה ממכירת מלאי עסקי.

ב. ההכנסות (כולל שבח מקרקעין), **שאינן** מהמפורטות להלן:



- הכנסות ממקרקעין מניבים (למשל, הכנסות מדמי שכירות), הכנסות ממכירת זכויות בנייה במקרקעין שהיו מקרקעין מניבים ביום רכישתם (כך למשל, אם הקרן מכרה את זכויות הבניה שנוצרו לה מאוחר יותר במקרקעין מניבים שהיו לה ביום רכישתם, הרי שתמורת המכירה תנוטרל ממבחן הכנסות החריגות).
- הכנסות מניירות ערך הנסחרים בבורסה, ממלוות מדינה ומפיקדון. במסגרת זו יש לכלול הן את התשואה השוטפת ממכשירים אלה (ריבית, הפרשי הצמדה, דיבידנד) והן את התמורה ממכירת אותם מכשירים.
- הכנסות "תוספת בשל אינפלציה" שלפי סעיף 7(ד) לחוק התיאומים בשל אינפלציה רואים אותן כהכנסה מעסק. ובלבד - ששיעורן של ההכנסות שאינן מהמפורטות לעיל, **עולה על 5%** מסך הכנסות הקרן באותה שנת מס.
- ג. הכנסות ממכירת מקרקעין לצרכי דיור להשכרה במתחם צמוד פיקוח ([כמפורט לעיל בפרק ד' פסקה 4](#)), אם נמכרו בתוך פחות מ-20 שנים מיום רכישתם בידי הקרן.

1.2.2. **הכנסה חייבת ממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה** יחויבו בשיעור

מס שולי אצל בעל מניות שהינו יחיד ובשיעור מס חברות אצל בעל מניות שהינו חברה (סעיף 4א64(ג)(2)).

"מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה" – הינם מקרקעין שמתקיים בהם אחד מאלה:

א. הם אינם מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, ומיום רכישתם בידי קרן להשקעות במקרקעין עד יום מכירתם, לרבות במכירה פטורה ממס, חלפו פחות מארבע שנים.

ב. הם מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, שנמכרו בידי קרן להשקעות במקרקעין לפני שחלפו ארבע שנים מיום שהפכו למקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה, למעט מקרקעין במתחם צמוד פיקוח (שהכנסות ממכירתם בתוך פחות מ-20 שנים מיום רכישתם בידי הקרן יחויבו כהכנסה חריגה כאמור [בפסקה 1.2.1 לעיל](#)).



1.2.3. במסגרת התיקון, נקבעה הטבה לחלוקה שמקורה בהכנסה חייבת

ממקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה, שאינם מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה, וכן **שבח ריאלי** ממכירת מקרקעין כאמור – אלו יחויבו במס בשיעור של 20%.

יובהר כי סעיף 4א64(ג)(3) קובע שיעור מס מיוחד ולא יחולו על הכנסה חייבת (כולל שבח מקרקעין) ממקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה שהועברה לבעלי המניות, מסלולי המיסוי הייחודיים להכנסה כגון: הכנסה מדמי שכירות או פטור כלשהו על הכנסה מדמי שכירות או מרווח הון או משבח - לדוגמא, לא יחול סעיף 122(א) (מסלול 10%) וכדומה.

יובהר, כי ההטבה האמורה חורגת מתק' הזמן של הוראת השעה, במידה והמקרקעין מוגדרים כמקרקעין לצרכי דיור להשכרה.

הכנסות משכירות מפרויקטים אחרים- שאינם לצרכי דיור להשכרה – יחויבו בשיעור מס מלא.

כמו כן, מאחר שסעיף 4א64(ג)(3) מהווה הסדר מס ממצה לגבי קרן הנדל"ן, קובע סעיף 4א64(ט) כי על קרן להשקעות במקרקעין לא יחולו הוראות פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון.

1.3. מועד החיוב במס בידי בעלי המניות [סעיף 4א64(ב)]:

מועד החיוב במס של בעלי המניות אליהם הועברה "ההכנסה החייבת של בעלי המניות" הינו במועד ההעברה ולא במועד שבו הופקה ההכנסה בידי הקרן.

כך למשל, אם הכנסה חייבת שהפיקה הקרן במהלך שנת מס מסוימת הועברה לבעלי המניות בשנה שלאחר מכן (עד 30 באפריל של השנה העוקבת), הרי שמועד החיוב במס של בעלי המניות, לכל דבר ועניין, יהיה בשנה שבה הועברה ההכנסה החייבת, קרי, בשנת המס שלאחר השנה שבה הופקה בקרן.

1.4. סיווג ההכנסות בידי בעלי המניות [סעיף 4א64(ד)]:

ככלל, סיווג ההכנסות בידי בעלי המניות יהיה בהתאם לסיווג ההכנסות בקרן - כך למשל, הכנסות מדמי שכירות (לפי סעיף 2(1) או 2(6) לפקודה), הכנסות מרווח הון (ממכירת מקרקעין בחו"ל, למשל) ושבח מקרקעין ממכירת מקרקעין מניבים, שחולקו לבעלי המניות יסווגו בידי בעלי המניות כפי שסווגו בידי הקרן.



על ההכנסות שהועברו לבעלי המניות יחולו הוראות אלו:

1.4.1. ההכנסה לא תיחשב להכנסה מיגיעה אישית (סעיף 4א64(ד)(1)) –

משמעות הדברים היא, בין היתר, כי בשל הכנסות אלה לא תהיה זכאות למדרגות המס הנמוכות ליחידים (סעיף 121(ב) לפקודה), לזיכויים ביישובים מסוימים (סעיף 11 לפקודה), לפטור על הכנסה מיגיעה אישית לנכה ולעיוור (סעיף 9(5) לפקודה) וכדומה.

1.4.2. סיווג ה"הכנסה בסכום הוצאות הפחת" שהועברה לבעלי המניות –

"הכנסה בסכום הוצאות הפחת", כמשמעותה בסעיף 2א64(א), שהועברה לבעלי המניות, תיחשב לצורכי מס בידי בעלי המניות כהכנסה מרווח הון או משבח מקרקעין, לפי העניין. כלומר, לפי הנכס שממנו נתבע מרכיב הוצאות הפחת על ידי הקרן.

1.4.3. סכומים שהועברו לבעלי המניות מעבר לסכום ההכנסה החייבת של הקרן ולסכום הוצאות הפחת, כאמור בסעיף 9א64(ב), יחויבו במס כהכנסה מרווח הון או משבח, לפי העניין.

1.5. ניכוי המס במקור בחלוקות לבעלי המניות על ידי הקרן והעברתו לפקיד השומה
[סעיף 5א64 רישא וסעיף 5א64(ה)]:

באחריות הקרן לנכות, ובאישור מנהל ינכה תאגיד בנקאי או חבר בורסה, את המס כפי שפורט לעיל, במועד שבו חילקה הקרן את ההכנסה החייבת של בעלי המניות לרבות את שבח המקרקעין, ולהעביר את המס שנוכה לפקיד השומה.

לפקיד השומה קיימת סמכות לקבוע שלא ינוכה מס כאמור לעיל או שינוכה מס בשיעור הנמוך מהשיעור הנקוב, אם הוא סבור שההכנסה החייבת של בעל המניות אינה חייבת במס או שהמס שיחול עליה הוא פחות מהשיעורים שנקבעו לעיל. אישור כאמור יינתן על ידי פקיד השומה בכתב (סעיף 5א64(ד)).

2. מיסוי ההכנסה החייבת (שאינה הכנסה חייבת של בעלי המניות) שלא הועברה במועד לבעלי המניות

2.1. הכנסה חייבת שניתן שלא לחלקה (עד 10% מההכנסה החייבת של הקרן) עד המועד הקבוע לכך בסעיף 9א64 (30 באפריל של השנה העוקבת), תתחייב במס בצורה דו-שלבית, כמו בכל חברה רגילה ולא יחול עקרון השקיפות שפורט לעיל. דהיינו, הקרן תתחייב במס חברות בשנה שבה הופקו ההכנסות ואילו בעלי המניות יתחייבו במס בעת חלוקת הדיבידנד בעתיד.



בכל הנוגע להכנסות הקרן, היא תתחייב במס כחברה רגילה ולפי כל דין, בכפוף לאמור להלן:

2.1.1. הכנסה חייבת (לרבות שבח מקרקעין) ממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה תחויב במס בידי הקרן בשיעורי מס החברות הרגילים לפי סעיף 126 לפקודה (סעיף 4א64(ה)(1)).

2.1.2. הכנסה חריגה תתחייב במס בידי הקרן בשיעור של 60% (סעיף 4א64(ה)(2)).

2.2. הכנסה חייבת שחולקה לבעלי המניות לאחר המועדים שנקבעו לכך בסעיף 9א64 ושניתן לחלקה לאחר המועד האמור ושחויבה במס ברמת הקרן כחברה רגילה, כאמור לעיל, תיחשב בידי בעלי המניות כדיבידנד לכל דבר ועניין, ועל הקרן לנכות את המס בהתאם בעת חלוקת הדיבידנד (סעיף 5א64(ג)(1)).
המס ששילמה החברה בשל אותה הכנסה חייבת שלא חולקה במועד לא יינתן כזיכוי לבעלי מניותיה (סעיף 5א64(ג)(2)).

טבלה מסכמת (בתמצית):

קופת גמל	קרן נאמנות פטורה	חברות תושבות חוץ	חברות	יחידים	
0%	0%	מס חברות	מס חברות	25%	משבח מקרקעין, רווח הון ופחת
0%	מס חברות	מס חברות	מס חברות	מס שולי	הכנסה חייבת אחרת (כגון: דמי שכירות), מכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה
0%	0%	20%	20%	20%	ממקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה
0%	0%	25%	0%	25%	הכנסות שחויבו בידי הקרן
70%	60%	70%	70%	70%	הכנסה חריגה



3. מיסים ששולמו בחו"ל

מיסי חוץ ששילמה הקרן לרשויות מס בחו"ל יותרו לה בניכוי כהוצאה מההכנסה שבשלה שולמו מיסי החוץ ולא יינתן זיכוי ממיסי החוץ – לא ברמת הקרן ולא ברמת בעלי המניות (סעיף 4א64(ז)).

4. אי תחולת פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון

על קרן להשקעות במקרקעין לא יחולו הוראות פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון (סעיף 4א64(ט)). כלומר, סעיף 4א64(ג)(3) לפיו יחול שיעור מס מיוחד של 20% על הכנסה חייבת ממקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה, שאינם מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה, וכן על שבח ריאלי ממכירת מקרקעין כאמור, מהווה הסדר מס ממצה לגבי קרן הנדל"ן.

5. מכירת מניות בקרן להשקעות במקרקעין

5.1. מיסוי מכירת מניות בקרן להשקעות במקרקעין:

כשבעל מניות מוכר את מניותיו בקרן להשקעות במקרקעין יחולו ההוראות הרגילות של הפקודה.

5.2. הבהרה לגבי תושב חוץ שהוא יחיד או חברה:

מובהר בזאת, כי הפטור ממס רווחי הון שניתן לתושבי חוץ במכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה בישראל (סעיף 97(ב2)), לא יחול, בשל הסייג שהוסף לאותו סעיף בתיקון 147 לפקודה, הממעט מתחולת הפטור מכירת מניה בקרן להשקעות במקרקעין.

כמו כן, הוראת הפטור ממס רווח הון בשל מכירת ניירות ערך בחברה תושבת ישראל שניתן לתושב חוץ (סעיף 97(ב3) לפקודה שהוסף בתיקון 147), לא יחול לגבי מכירת ניירות ערך בקרן להשקעות במקרקעין. אי תחולת הפטור נובעת מהסייג שנקבע בסעיף 97(ב3) לפיו הפטור לא יחול מקום בו עיקר נכסי החברה, במישרין או בעקיפין, ביום רכישת ניירות הערך ובשנתיים שקדמו למכירת ניירות הערך, הם זכויות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין (סעיף 97(ב3)(2)).

5.3. קיזוז הפסדים במכירת מניות בקרן להשקעות במקרקעין:

5.3.1. ככלל, הכללים לקיזוז ההפסדים שיחולו בקשר להשקעות בקרן להשקעות במקרקעין יהיו אלה הקבועים לגבי קיזוז הפסדי הון בסעיף 92 לפקודה, לאחר תיקונו בתיקון 147. כלומר, הפסד הון במכירת מניה בקרן להשקעות במקרקעין ניתן לקיזוז כנגד רווח הון או שבח מקרקעין אחרים, ולהפך (סעיף 8א64).



5.3.2. לאור הוראות סעיף 92(א)(4) לפקודה, החל משנת 2006 ניתן לקזז הפסד הון במכירת מניה בקרן להשקעות במקרקעין כנגד ריבית ודיבידנד על ניירות ערך אחרים, והכל בתנאים ובמגבלות שנקבעו בסעיף 92(א)(4) לפקודה (סעיף 8א64).

5.3.3. כחריג ייחודי לקרן להשקעות במקרקעין, ניתן לקזז הפסד הון במכירת מניות בקרן להשקעות במקרקעין, שנוצר בשנת מס מסוימת, כנגד "הכנסה חייבת של בעלי המניות", לרבות "הכנסה בסכום הוצאות הפחת" (הכנסה חייבת שהועברה לבעלי המניות ויוחסה להם לפי פרק זה), שחולקה לבעלי המניות באותה שנת מס, אך למעט הכנסה חריגה שהועברה לבעלי המניות (סעיף 8א64).

פרק ט – הליכי שומה, השגה, ערר, ערעור וגבייה

1. פקיד השומה או מנהל מיסוי מקרקעין, לפי העניין, יהיו רשאים לקבוע את הכנסתה החייבת (לרבות שבח המקרקעין) של קרן להשקעות במקרקעין, ולשום את המס בו היא חבה גם לאחר שהועברה ההכנסה החייבת (ושבח המקרקעין) לבעלי המניות (סעיף 6א64(1)).
2. במקביל, רק הקרן רשאית להשיג, לערער או לערור על שומה שנקבעה לה, וזאת בהתאם להליכי השומה והערעור הקבועים בפקודה או בחוק מיסוי מקרקעין, לפי העניין (סעיף 6א64(2) רישא).
3. בעל מניות בקרן יהא רשאי להשיג או לערער, בקשר עם ההכנסה המיוחסת אליו מהקרן, רק לגבי השפעת השומה שנקבעה לקרן על הכנסתו שלו, אך לא על השומה שנקבעה לקרן. כך למשל, בעל המניות יוכל להשיג או לערער לגבי אופן קיזוז הפסדים בתיקו האישי ממקורות אחרים כנגד ההכנסה החייבת המיוחסת מהקרן, אך לא יוכל להשיג או לערער לגבי אופן קביעת ההכנסה החייבת של הקרן או סיווג ההכנסות שלה (סעיף 6א64(2) סיפא).
4. בדומה לאמור לעיל, תוספת מס בשל ההכנסה החייבת של בעלי המניות (שחולקו לבעלי המניות) בעקבות הליכי שומה, תיגבה מהקרן בלבד ולא מבעלי המניות. במקביל, החזר מס בשל הכנסה חייבת של בעלי המניות, יוחזר לקרן בלבד (סעיף 6א64(3)).

פרק י – קרן שחדלה מלהיות קרן נדל"ן

1. **חברה יכולה לחדול מלהיות "קרן להשקעות במקרקעין" בכל אחד מהמצבים הבאים:**
 - 1.1. אי עמידה בתנאים לקיומה של קרן להשקעות במקרקעין, כמפורט [בפרק ב' לחוזר זה](#).
 - 1.2. חדילה "כפויה" – במועד הוחל בפירוקה של החברה (סעיף 3א64(ד)(3)).
 - 1.3. חדילה "רצונית" – קרן להשקעות במקרקעין שבחרה בשלב מסוים שלא להיות קרן להשקעות במקרקעין. במקרה זה על הקרן להודיע לפקיד השומה על בחירתה כאמור



והיא תחדל מלהיות קרן להשקעות במקרקעין מהמועד שבו קבעה בהודעתה או מהיום ה-90 לאחר מתן ההודעה לפקיד השומה, כמאוחר מבניהם (סעיף 3א64(ד)(4)).

ההחלטה שלא להיות קרן להשקעות במקרקעין טעונה אישור האסיפה הכללית של הקרן, שיתקיים בו אחד מאלה:

1.3.1. במניין קולות הרוב באסיפה הכללית ייכללו שלושה רבעים מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי השליטה בחברה או בעלי עניין אישי באישור ההחלטה, המשתתפים בהצבעה ("שליטה" – כהגדרתה בסעיף 268 לחוק החברות, "עניין אישי" כהגדרתו בחוק החברות).

במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים. על מי שיש לו עניין אישי יחולו הוראות סעיף 276 לחוק החברות.

1.3.2. סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים [בפסקה 1.3.1](#) לא עלה על שיעור של 2% מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

2. חברה שחדלה מלהיות קרן להשקעות במקרקעין יחולו לגביה ההוראות הבאות:

2.1. לגבי הכנסה חייבת (לרבות שבח מקרקעין) שהפיקה הקרן עד המועד שבו חדלה מלהיות "קרן להשקעות במקרקעין" (להלן – "יום הסיום") ועל ההכנסה החייבת שהופקה עד ליום הסיום ושהועברה לבעלי המניות עד ליום 30 באפריל של השנה שלאחר שהופקה או נצמחה, ימשיכו לחול ההוראות המיוחדות המתייחסות ל"קרן להשקעות במקרקעין" (סעיף 10א64(1)).

2.2. לגבי הכנסה ושבח שהופקו או נצמחו בידי החברה לאחר יום הסיום, לא יחולו ההוראות המיוחדות של "קרן להשקעות במקרקעין", אלא, יחולו הוראות המיסוי הרגילות החלות לגבי חברות לפי דיני המס (סעיף 10א64(2)).

2.3. יובהר, כי חברה שחדלה להיות קרן להשקעות במקרקעין לא תוכל לשוב להיחשב לקרן להשקעות במקרקעין בשל התנאי הקובע כי קרן להשקעות במקרקעין צריכה להיות חברה חדשה (סעיף 3א64(א)(3)).

בברכה,

רשות המסים בישראל