קבלנים ויזמים – יכולים לחסוך (והרבה) בתשלומי המיסים!

קבלנים ויזמים הבונים דירות למגורים לא תמיד מודעים לאפשרויות העומדות בפניהם לחסוך בתשלומי המיסים. במצב שכזה שומה עלינו, כעו"ד המסייעים להם, ליידעם בהטבות המס המוענקות להם במסגרת החוק, והם יבחרו האם לנצלן, אם לאו.

במאמרי זה אני בחרתי לפרט את ההטבות הגלומות בחוק ותיק מאוד, שחוקק עוד בשנת 1968, שלמרבה הצער אינו משווק ומיוחצן מספיק. כוונתי היא לחוק לעידוד בניה להשכרה למגורים, אשר מצוי בפרק שביעי 1 לחוק העידוד (להלן: "החוק" או "חוק העידוד").

החוק הינו חלק מחוקי עידוד השקעות הון ויישומו בפועל נעשה באמצעות מנהלת מרכז ההשקעות (להלן: "המנהלת") אשר אף ניסחה נוהל לענין אישור תוכניות להקמה, הרחבה או רכישה של נכס שהוא בניין להשכרה למגורים בהתאם לפרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון (להלן: "הנוהל").

ראשית, החוק גמיש מאוד ומאפשר הן ליחידים, הן לחברות והן לשותפויות להיכנס לתחולתו וליהנות מההטבות הגלומות בו, כמובן אם וכאשר ימלאו אחר הוראותיו.

התנאים המקדמיים

1. על המבקש להגיש בקשה למנהלת.
2. הבקשה תוגש בשלב ייזום הבניין ובטרם הגיע שלב "סיום הבניה" (ראוי לשימוש או טופס 4), ובטרם נמכרה או הושכרה דירה בבנין.
3. הבניה היא של "בנין להשכרה".
4. ההשכרה היא למגורים בלבד, לרבות בניה של מקבצי דיור למגורי סטודנטים.
5. השטח שאמור להיות מושכר למגורים הינו:
    - א. לפחות מחצית משטח הבנין המיועד למגורים.
    - ב. ולפחות מחצית מהדירות.
6. תקופת ההשכרה (לפחות) – 5 שנים מתום 7 השנים לאחר סיום הבניה.

7. דמי השכירות החודשיים אינם עולים על 6,200 ש"ח לחודש (הנחיה בנוהל).

ומה לגבי עסקאות תמ"א 1/

ראוי לציין, כי לאחרונה המנהלת עדכנה את הנוהל והעניקה הקלה גם לגבי הקבלנים והיזמים אשר פועלים במסגרת תמ"א 1. בעדכון המקל נקבע כי תתאפשר קבלת ההטבות לפי חוק העידוד – "ככל שמדובר בהרחבת בניין קיים, אשר הוסיפה לבניין לפחות 6 דירות חדשות למגורים..." (כמובן, תוך מילוי ועמידה בשאר דרישות החוק).

ומהן ההטבות המוענקות

1. לגבי הדירות שאינן מיועדות להשכרה ואשר נמכרות –
   - מוכר "יחיד" – ישלם מס הכנסה בשיעור 20% (במקום 47% + 3% מס יסף).
   - מוכרת שהיא "חברה" – תשלם מס בשיעור 11% (במקום 23% מס חברות), ועל הדיב' ישולם מס בשיעור 15%.
   - משמע, מס "עד הבית" בשיעור – 24.35%.
2. שיעורי המס על ההכנסה משכ"ד –
   - יחיד – ישלם מס הכנסה בשיעור 20%.
   - חברה – תשלם מס בשיעור 11%.
3. שיעור הוצ' הפחת בגין הדירות המושכרות – שיעור פחת של 20% לשנה (במקום 4%).
4. היבטי מע"מ –
   - הכנסות משכ"ד למגורים – פטורות ממע"מ.
   - מכירת דירה שהושכרה – פטורה ממע"מ.
   - מאידך גיסא, מע"מ התשומות בגין בניית אותן דירות שהושכרו – לא יותר בניכוי!

סיכום

1 – חוק העידוד מיועד לקבלנים ויזמים הבונים דירות (לא צמודי קרקע).

2 – יש לקבל (מבעוד מועד) אישור המנהלת.

3 – הוצ' פחת מואץ לגבי הדירות המושכרות – בשיעור של 20% לשנה!

4 – חוק העידוד מעניק הטבות מפליגות בשיעורי המס :

א. הן לגבי הדירות הנמכרות (ואשר לא הושכרו כלל) והן בעת מכירת הדירות שהושכרו .

ב. לגבי ההכנסות משכ”ד.

5 – כתמיד , סוף מעשה במחשבה תחילה , כעו”ד המיצגים הצדדים , עלינו לסקור בפני לקוחותינו את כל האפשרויות , כדי שהם יוכלו לקבל החלטות מושכלות .

* אין לראות באמור במאמר זה כהמלצה לפעול כאמור בו , ובכל מקרה מומלץ כי לפני עשיית פעולה יש להיוועץ ולקבל חוות דעת מקצועית מאיש מיסים .

* כל הזכויות שייכות לכותב המאמר ואין להעתיקו ו/או לפרסמו ללא קבלת אישורו מראש .