

בינוי ושיכון

עידוד הליכי התחדשות עירונית

מחליטים

בהמשך להחלטה מס' 376 (דר/12) מיום 12 ביוני 2013, שעניינה קידום מדיניות לאומית כוללת לחידוש ופיתוח המרחב העירוני, ולאור שיעורי המימוש של תכניות להתחדשות עירונית למול היעדים שהוצבו לכך בהחלטה מס' 2457 (דר/131) מיום 2 במרץ 2017, שעניינה תכנית אסטרטגית לדירור:

1. לתקן את חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן – **חוק התכנון והבנייה**), בהתאם לעקרונות אלה:

- א. היטל ההשבחה שיחול בשל השבחה במקרקעין בתחום מתחם פינוי ובינוי (להלן – **היטל ההשבחה**) יעמוד על שיעור של 25% החל מיום 1 במרץ 2022 (להלן – **המועד הקובע**).
- ב. על אף האמור בסעיף קטן (א), עד למועד הקובע מועצת רשות מקומית (להלן – **המועצה**) רשאית לחלק את השטח שנמצא בתחום שיפוטה לאזורים שונים, ולקבוע כי שיעור היטל ההשבחה שיחול בכל אחד מהאזורים יהיה אחד מאלה:

(1) 50% ;

(2) 25% ;

(3) פטור מהיטל ההשבחה.

ג. רשות מקומית שקבעה באזור היטל ההשבחה בשיעור של 50%, תהיה רשאית באישור שר הפנים, שר הבינוי והשיכון ושר האוצר, בשים לב לכדאיות הכלכלית באזור, לקבוע לאותו אזור מכפיל דירות מינימאלי. במקרה שבו אושרה תכנית לפינוי ובינוי שהיקף הזכויות בה חורג מהיקף הזכויות שבו מכפיל הדירות משתווה למכפיל הדירות המינימאלי, שיעור היטל ההשבחה שיחול על הזכויות החורגות ממכפיל הדירות המינימאלי יעמוד על 66%.

ד. חלוקה לאזורים ושיעורי היטל ההשבחה שיחולו על מתחמי פינוי ובינוי בתחומם לפי סעיף קטן (ב) ו- (ג), יחולו על כל התכניות לפינוי בינוי אשר ייקלטו במוסד התכנון החל ממועד הקביעה ועד ליום 1 במרץ 2025; בסעיף זה – **"אזור"** – שטח שגודלו לא יפחת מ- 50 דונם.

"מכפיל הדירות" – המנה המתקבלת מחלוקת מספר יחידות הדירור המותרות לבניה בתכנית לבין מספר יחידות הדירור שהיו בנויות ערב אישור התכנית.

ה. ביום 1 במרץ 2025 ובתום כל שלוש שנים ממועד זה רשאית המועצה לחלק את השטח שנמצא בתחום שיפוטה לאזורים שונים ולקבוע את שיעור היטל ההשבחה שיחול בכל אזור מחדש כאמור בסעיף קטן (ב), ובלבד שהיא הודיעה על כך 30 ימים לפני המועד האמור. לא הודיעה המועצה כאמור, יעמוד שיעור ההיטל על 25% כאמור בסעיף קטן (א). הוראות סעיפים קטנים (ג) ו- (ד) יחולו על קביעת המועצה לפי סעיף זה.

ו. ההסדר הקבוע בסעיפים קטנים (א) עד (ה) יחול גם על תכניות לפינוי בינוי אשר ייקלטו בוועדה המקומית עד המועד הקובע, אלא אם כן נקבע לגביהן שיעור היטל ההשבחה אחר בצו לפי סעיף 19(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה כנוסחו לפני תיקונו או שהוגשה בקשה להיתר על פי אותה תכנית.

ז. על אף האמור בסעיפים קטנים (א) עד (ו), במתחם פינוי ובינוי הנכלל בתחומי ההשפעה כאמור בהצעת ההחלטה בעניין הערכות לאומית לפיתוח מערכת מטרו במטרופולין גוש דן (להלן – **החלטת המטרו**), שבו שיעור תוספת הזכויות עולה על שיעור שיקבע על ידי שר האוצר, יחול היטל ההשבחה בהתאם לקבוע בהצעת החלטת המטרו; לעניין זה –

"שיעור תוספת הזכויות" – המנה המתקבלת מחלוקת היקף הזכויות המותרות לבניה בתכנית לבין היקף הזכויות שהיו בנויות ערב אישור התכנית.

ח. להורות לשמאי הממשלתי לקבוע כללים אחידים לצורך חישוב היטל ההשבחה שיחול בגין תכניות פינוי ובינוי.

2. לתקן את חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006 (להלן – **חוק פינוי ובינוי**), בהתאם לעקרונות אלה:

א. לתקן את ההגדרה "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות", כך שלשם הגשת תביעה כנגד בעל דירה שמסרב סירוב בלתי סביר לעסקת פינוי בינוי יידרש רוב של שני שלישים לפחות מתוך כלל בעלי הדירות שבמקבץ (להלן - **הרוב הדרוש מבין בעלי הדירות במקבץ**) שלפחות מחצית הרכוש המשותף בבתיים המשותפים שבמקבץ צמודים לדירותיהם, וכן מתקיימים בהם שני אלה:

(1) בבעלותם יותר ממחצית הדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ, ולעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד - בבעלותם יותר ממחצית הדירות ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות.

(2) יותר ממחצית הרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמודים לדירותיהם.

ב. בית משפט רשאי לבקשת יזם או לבקשת אחד הדיירים במקבץ, כחלק מהליך תביעה שתוגש לפי סעיף 2(א) לחוק פינוי ובינוי או כבקשה שתוגש בהליך נפרד, לקבוע כי לעניין הרוב הדרוש מבין בעלי הדירות במקבץ לצורך הגשת תביעה כאמור, לא יילקחו בחשבון זכויותיו או חלק מזכויותיו של בעל דירה מתנגד שישנו חשש כי התנגדותו נובעת מבנייה או שימוש שלא כדין בנכס, ובלבד שהתקיימו שלושת אלה:

(1) הוצגה ראשית ראיה לשימוש שלא כדין ביום הגשת הבקשה לבית המשפט.

(2) לפחות מחצית מכלל בעלי הדירות במקבץ, לרבות בעלי הדירות המתנגדים, מסכימים לכרות עסקת פינוי בינוי.

(3) התנאים שקבועים בהגדרת הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות המפורטים בסעיף קטן (א), מלבד הרוב הדרוש מבין בעלי הדירות במקבץ, מתקיימים ביום הגשת הבקשה; לעניין זה - "בעל דירה מתנגד" - בעל דירה במקבץ שלא הסכים לכריתת עסקת פינוי ובינוי.

ג. לאפשר ליזם בעסקת פינוי - בינוי להגיש תביעה לפי סעיף 2(א) לחוק פינוי ובינוי כנגד בעל דירה מסרב, ובלבד שהוא הודיע על כך לכל בעלי הדירות במקבץ, וניתנה להם הזדמנות להצטרף כתובעים בתביעה תוך 30 יום מיום הגשתה.

ד. לבטל את סעיף 4 לחוק פינוי ובינוי כך שלצורך חישוב הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות המסכים לעסקת פינוי ובינוי בבית משותף שבו שש דירות או יותר, דירותיו של מי שבבעלותו יותר משלושים אחוזים בבית המשותף לא ייחשבו כדירה אחת בלבד.

ה. להסמיך את הממונה כמשמעותו בסעיף 5ב לחוק פינוי ובינוי לקבוע כי עסקת פינוי - בינוי בטלה בעקבות החתמה פוגענית, שתוגדר בחוק כאחד מאלה:

(1) החתמת בעל דירה על הסכם עסקת פינוי-בינוי (להלן - "**החתמה**") כאשר היזם או גורם אחר הפועל מטעמו לצורך ההחתמה הציג את עצמו באופן כוזב כנציג מטעם רשות ציבורית כלשהי;

(2) מסירת מידע כוזב לבעל הדירה לפני החתמתו, לרבות מידע כוזב אודות מספר בעלי הדירות שהסכימו לעסקה עד ליום ההחתמה, או מידע כוזב אודות תנאי העסקה שסוכמו עם בעלי הדירות האחרים;

(3) החתמת בעל דירה על הסכם שאינו מכיל את אחד הפרטים שלהלן:

א. זהות היזם;

ב. מועד החתימה על ההסכם;

ג. המועד שבו נחתמה עסקה ראשונה עם בעל דירה בבית המשותף.

3. לבצע את תיקוני החקיקה שלהלן על מנת לייעל את הליך ההכרזה על מתחם כמתחם לפינוי ובינוי:

א. לתקן את סעיפים 14 ו-15 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 (להלן - חוק הרשות להתחדשות עירונית), כך שהרשות הממשלתית להתחדשות עירונית תכריז על מתחם כמתחם לפינוי ובינוי, ללא הגבלת זמן, אם במתחם קיימות 24 יחידות לפחות, וקיים תכנון ראשוני לבניית מכפלה של מספר היחידות הקיים, ולכל הפחות בניית 70 יחידות לפי הגבוה מביניהם. שר הבינוי והשיכון ושר האוצר רשאים לקבוע בצו תנאים נוספים להכרזה על מתחם כמתחם לפינוי ובינוי.

ב. ניתנה הכרזה לפי סעיף קטן (א), יראו בה הכרזה על מתחם כמתחם לפינוי ובינוי לפי חוק פינוי ובינוי, ולפי חוק מיסוי מקרקעין.

ג. לתקן את חוק התכנון והבניה, כך שבמקום המונח "מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי" יבוא "מתחם פינוי ובינוי", ובמקום האמור בהגדרת "מתחם פינוי ובינוי" יבוא "מתחם שבו קיימות 24 יחידות לפחות, וקיים תכנון ראשוני לבניית מכפלה של מספר היחידות הקיים, ולכל הפחות בניית 70 יחידות לפי הגבוה מביניהם".

ד. הכרזה שניתנה לפי הוראות הדין, כנוסחן ערב תיקון החוק לפי החלטה זו, תוארך ולא תחול לגביה מגבלת זמן.

4. לתקן את סעיף 8 לחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז - 2017 (להלן - **חוק המארגנים**) בהתאם לעקרונות אלה:

א. רוב בעלי הדירות בבית משותף, אף אם אינם צד לעסקה, יהיו רשאים להודיע ליזם בכתב כי הם אינם מעוניינים בעסקה, ובכך לאפשר לבעלי הדירות שהתקשרו בעסקה עם היזם לבטלה, מבלי שיראו אותם כמי שהפרו את ההתקשרות איתו, כאמור בהוראות הסעיף בנוסחו לפני תיקונו, בהתקיים אחד מאלה:

(1) היזם לא התקשר עם לפחות מחצית מבעלי הדירות בבית משותף בתוך 24 חודשים ממועד חתימת העסקה הראשונה בעסקת פינוי בינוי, ובמתחם פינוי בינוי שיש בו למעלה מ- 120 יח"ד בתוך 36 חודשים, או בתוך 18 חודשים ממועד חתימת העסקה הראשונה בעסקה לפי תכנית חיזוק.

(2) לא נקלטה תכנית מפורטת במוסדות התכנון בתוך 48 חודשים מחתימת עסקת פינוי בינוי ראשונה בבית המשותף, או אם לא נקלטה בקשת היזם להיתר בנייה במוסד הרישוי המוסמך בתוך 36 חודשים ממועד חתימת עסקה ראשונה לפי תכנית חיזוק בבית המשותף; חל עיכוב בקליטת תכנית או בקשה להיתר בנייה כאמור, בשל החלטה של מוסד תכנון או של רשות מקומית או בשל אי קבלת החלטה כאמור, יוארכו המועדים האמורים בהתאמה לתקופת העיכוב ולא יותר משנה; לעניין זה - "**הוגשה תכנית**" - תכנית שהוגשה בהתאם לס' 1א83 לחוק התכנון והבניה.

ב. ההסדר הקבוע בסעיף קטן (א) יחול על עסקה ראשונה בעסקת פינוי בינוי ועל עסקה ראשונה בעסקה לפי תכנית חיזוק, גם אם מועד החתימה בעסקה הראשונה בבניין המשותף קדם ליום תחילתו של התיקון המוצע; נחתמה עסקה ראשונה כאמור לפני תחילתו של התיקון המוצע, לא תבוא במניין הימים הקבועים בהסדר התקופה שמיום החתימה הראשונה ועד ליום תחילתו של התיקון.

ג. בוטלו עסקאות כאמור בסעיפים קטנים (א) או (ב), יהיה היזם זכאי לתשלום בהתאם להוראות סעיף 8(ב) לחוק המארגנים בלבד, כאמור בהוראות הסעיף בנוסחו לפני תיקונו.

5. לתקן את חוק מיסוי מקרקעין וחוק מס ערך מוסף, באופן שיעודד מימוש עסקאות התחדשות עירונית ויצור ודאות בהיבטי המיסוי במסגרת עסקאות אלו, בהתאם לעקרונות אלה:

א. לתקן את הוראות פרק חמישי לחוק מיסוי מקרקעין, לעניין עסקאות פינוי בינוי ותמ"א 38/2 כך ש:

(1) ככל שיוזם ימכור את התקשרויותיו עם בעלי דירות במתחם פינוי בינוי או תמ"א 38 ליזם אחר, בטרם הגיע "יום המכירה", ייחשב הדבר כמכירת זכות במקרקעין, ו"שווי המכירה" לצורך קביעת המס בקשר עם עסקה זו יהיה כשווי התמורה החוזית. בהגיע "יום המכירה" ישלם היזם אשר מחזיק בזכויות באותו מועד את מס הרכישה על שווי העסקה המלא.

(2) יראו בדייר המוכר את זכויות הבניה שלו כבעלים של דירת מגורים לכל אורך התקופה בה מבוצע הפרויקט ובלבד שהיה מדובר בדירת מגורים מזכה לפני החתימה על הסכם המכירה.

(3) בעסקאות פינוי-בינוי, שנחתמו החל מיום התיקון, הפטור ממסים הקבוע בסעיף 49כב לחוק, אשר חל על יחידת המגורים הנמכרת ליזם בעסקת פינוי ובינוי, יחול על כלל יחידות דיור של מוכר דירה, בכפוף להתקיימות שאר התנאים שקבועים בסעיף 49כב לחוק ביחס לכל אחת מיחידות הדיור; בנוסף, לקבוע כי ביחס לכל בעל דירה בפרויקט פינוי בינוי או תמ"א 38, וללא תלות בהיקף הדירות בבעלותו, בחישוב מס השבח החל במכירת היחידה החילונית שהתקבלה, עלויות הבנייה שנשא בהן היזם לא יותרו בניכוי.

ב. לתקן את סעיף 2ל49 לחוק מיסוי מקרקעין ואת סעיף 3 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 62 - הוראת שעה), התשס"ח-2008, בדבר תוקף הטבות מס לעסקאות תמ"א 38 ולקבוע כי הטבות המס במיסוי מקרקעין ובמס ערך מוסף יינתנו בגין עסקאות שנחתמו בתקופה שבה תמ"א 38 בתוקף.

6. לשם קידום וייעול תהליך הוצאת ההיתר בפרויקטי התחדשות עירונית:

א. להקים צוות בין משרדי בהשתתפות מנהל התכנון ומטה התכנון הלאומי, הרשות להתחדשות עירונית ואגף התקציבים במשרד האוצר שיגיש לשרת הפנים המלצה ליעדי הוצאת היתרים

- בפרויקטי התחדשות עירונית לרשויות מקומיות שיש להם תוכניות מאושרות להתחדשות עירונית.
- ב. לתקן את סעיף 31א(א) לחוק התכנון והבניה כך שלמכלול השיקולים שעל שרת הפנים לשקול לצורך הסמכת ועדה מקומית כוועדה מקומית עצמאית או שלילת סמכות זו, יתווסף עמידה ביעד הוצאת היתרים בפרויקטי פינוי בינוי שנקבעו לה על ידי שרת הפנים כאמור בסעיף קטן (א) לעיל.
- ג. להורות למטה התכנון הלאומי כי בכל מחוז בו ישנן שלוש וועדות ערר או יותר, לייעד ועדת ערר אחת מבין ועדות הערר הקיימות לנושאי התחדשות עירונית בלבד.
- ד. לתקן את סעיף 12א לחוק התכנון והבניה, כך שייקבע כי לדיוני ועדת ערר בענייני היתרים בפרויקטי התחדשות עירונית, יצורף להרכב ועדת הערר נציג של הרשות להתחדשות עירונית.
7. במטרה לתמרץ קידום תכניות התחדשות עירונית לבניין הבודד ולייצר ודאות בשיעורי היטלי ההשבחה בתכניות אלו:
- א. לתקן את התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה כך שבתכניות התחדשות עירונית לבניין הבודד, על החלק מההשבחה שמקורו בתוספת של מעבר ל-2.5 קומות, יחול היטל השבחה בשיעור של 25%. נוספו למעלה מ-3.5 קומות, יחול היטל השבחה בשיעור של 50% על כלל הקומות שנוספו מעבר ל-2.5 הקומות הראשונות שנוספו.
- ב. לקבוע כי במידה ולא נקלטה תכנית חלופית של רשות מקומית במוסד התכנון עד ליום 1.5.2022, הרשות להתחדשות עירונית או מינהל התכנון יהיו רשאיות לקדם תכנית התחדשות עירונית לבניין הבודד בתחומה.
- בסעיף זה –
"תכנית התחדשות עירונית לבניין הבודד" – תכנית מתאר עירונית להתחדשות עירונית לבניין הבודד המהווה תכנית חלופית לתמ"א 38 בתחום הרשות המקומית או תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.
8. להנחות את שר המשפטים ושר הבינוי והשיכון, בהסכמת שר האוצר, להפיץ תזכירי חוק בתוך 90 ימים בנושאים נוספים שעניינם בהסרת חסמים בהליכי החדשות עירונית לרבות בנושאים הכלולים בדוח הביניים של עבודת הצוות להסרת חסמים בהתחדשות עירונית אשר פורסם להערות הציבור ביום 30 לאפריל 2020.
9. לתקן את חוק הרשות להתחדשות עירונית ואת סעיפים 12ג ו-12ד לחוק רשות מקרקעי ישראל בהתאם לעקרונות אלה:
- א. המנגנון הקבוע בסעיף 12ג(ב) לחוק רשות מקרקעי ישראל – יבוטל.
- ב. כספים שנצברו בקרן להתחדשות עירונית עד לביטול המנגנון, יועברו לתקציב הרשות להתחדשות עירונית וישמשו לצורך מימון הסכמי המסגרת להתחדשות עירונית כמפורט בסעיף 10.
10. להטיל על מנהל הרשות להתחדשות עירונית בהסכמת הממונה על התקציבים במשרד האוצר, בהתייעצות עם החשב הכללי במשרד האוצר, לגבש הסכמי מסגרת עם רשויות מקומיות בדבר ייזום ומימוש של תכניות להתחדשות עירונית למגורים בשטח אותן רשויות בהיקפים נרחבים, וזאת בהתאם לעקרונות אלה:
- א. כללי:
- הגיבוש והחתימה על הסכמי המסגרת יתקיימו בשנים 2022-2024.
 - חתימה על הסכם מסגרת מותנית בהתחייבות הרשות המקומית להוציא היתרי בנייה עבור לפחות 3,500 יחידות דיור, בתכניות של פינוי ובינוי או בפרויקטים של תמ"א 38 בתחומי הרשות על פני חמש שנים, ובקצב שלא יפחת מ-600 יחידות דיור כאמור בשנה. לעניין סעיף קטן זה יחידת דיור בתכנית תמ"א 38 תיספר כשליש יחידת דיור.
 - הסכמי מסגרת ייערכו מול רשויות אשר בתחומן קיימות תכניות מפורטות להתחדשות עירונית בהיקף שלא יפחת מ-2,500 יחידות דיור אשר ניתן להוציא מכוחן היתרי בנייה בעת חתימת ההסכם.
 - תינתן עדיפות להסכמים הכוללים פרויקטים להתחדשות עירונית בקרבת מערכות תשתית עתירות נוסעים (קיים או מתוכנן).
 - בהסכם המסגרת יצוינו הפרויקטים הנכללים בהסכם כמו גם סקירה אודות כל פרויקט שתכלול מצב תכנוני.

ב. מתן היתרי בנייה:

- (1) הרשות המקומית תתחייב להיות ערוכה מקצועית לאישור בקשות להיתרים בתוך 90 יום ממועד הגשת הבקשה להיתר במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית.
- (2) ככל שהרשות המקומית לא תעמוד ביעד של הוצאת היתר בנייה במשך יותר משנה אחת, תהיה רשאית המדינה לבטל את הסכם המסגרת, לפי העניין ולאחר בירור מול הרשות המקומית.

ג. תשתיות תומכות פרויקטים:

- (1) רשות מקומית שחתמה על הסכם מסגרת תהיה זכאית לתקציב בעד כל הנפקת היתר בניה של יחידות דיור תוספתית בסך של 20,000 ש"ח עד ל- 30,000 ש"ח ליחידה עבור תשתיות תומכות לפרויקטים בהתחשב בשיעור היטל ההשכחה שיחול על האזור שבו ניתן היתר הבניה.
- (2) התשתיות התומכות האמורות ייקבעו במועד חתימת ההסכם.
- (3) תיבחן אפשרות למתן קדמי מימון לצורך תכנון התשתיות בהתחשב בצפי ליכולת העמידה של הרשות בביצוע הפרויקטים ובשים לב לסיכונים הכרוכים בפרויקטים אלה.
- (4) ועדת ההיגוי כמפורט בסעיף 11 רשאית לשנות את יעוד התקציב לתשתיות אחרות מאלו שנקבעו מראש, בתיאום ובהסכמה מראש בין כל הגופים החברים בוועדה.

ד. בסעיף זה "תשתיות תומכות פרויקטים" כל אחד מאלה, ובלבד שיש להן זיקה ישירה לתכנית להתחדשות עירונית שתיכלל בהסכם המסגרת:

- א. תשתיות תחבורתיות, לרבות חניונים ציבוריים;
- ב. תשתיות מים וביוב;
- ג. מוסדות חינוך;
- ד. מוסדות ציבור;
- ה. תשתיות צמודות;
- ו. שטחי ציבור פתוחים;
- ז. תשתיות חשמל.

11. להקים ועדת היגוי בראשות מנהל הרשות להתחדשות עירונית שחבריה יהיו ראש הרשות המקומית, ונציג אגף התקציבים במשרד האוצר. לוועדת ההיגוי יזומנו לצורך התייעצות נציג החשב הכללי במשרד האוצר, מהנדס הרשות המקומית, מנהל המנהלת העירונית להתחדשות עירונית ברשות המקומית ונציג של וועדת התכנון הרלוונטית. הוועדה תתכנס בכל רבעון ויוצג בה סטאטוס הפרויקטים והתקדמות ההסכמים.

12. להטיל על הממונה על התקציבים במשרד האוצר או מי מטעמו להקים פורום מעקב חודשי לתכניות גדולות להתחדשות עירונית וישומן אשר בו יהיו חברים נציגי הרשות להתחדשות עירונית, נציגי מנהל התכנון ומטה התכנון הלאומי, כלל יושבי הראש והמתכננים של הוועדות המחוזיות והותמ"ל, משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל. הפורום יעקוב באופן צמוד אחר אופן הקידום של תכניות אלו ויפעל להסרת חסמים העומדים בפני אישור תכניות אלו וישומן. הפורום ימסור עדכון שנתי לממשלה על מספר התכניות שאושרו ועל קצב מימוש התכניות.

דברי הסבר

רקע כללי נתונים כלכליים ותקציב

להתחדשות העירונית תועלות רבות בהיבטים כלכליים, אורבניים וחברתיים; ההתחדשות העירונית מאפשרת תוספת משמעותית של יחידות דיור גם במרקם הבנוי במרכזי הערים, כחלק מהמענה הנדרש נוכח קצב הריבוי הטבעי הגבוה בארץ ומגמת העיור המואצת. יתרה מכך, התחדשות עירונית במרכזי הערים מאפשרת הגדלת ההיצע הזמין למגורים בנגישות לתעסוקה איכותית בפריור גבוה תוך חיסכון בזמן נסיעה עקב ירידה ביוממות ועל כן צפויה להוביל להשפעה חיובית משמעותית על הפעילות הכלכלית ולהגדלת התוצר. בנוסף, התחדשות עירונית מובילה לשיפור מרקמים עירוניים ותיקים, תוך שיפור מצבם הכלכלי של אוכלוסיות ותיקות אשר מחזיקות בנכסים במתחמים המתחדשים. בזאת, יחד עם הגדלת הנגישות לתעסוקה איכותית מובילה להתחדשות העירונית גם לצמצום אי השוויון. כמו כן, בניה במסגרת התחדשות עירונית מצמצמת את הצורך לבנייה בשטחים הפתוחים והפגיעה בהם. תועלת נוספת שצומחת מהתחדשות עירונית היא באפשרות ליצירת תמהיל אוכלוסייה חדש ומגוון, ותכנון מיטבי ומודרני של שכונות מגורים ושל מרכזי ערים.

לאור עליית המחירים בעת האחרונה, הצורך להגדלת היצע הדיור, בין היתר באמצעות מיזמי התחדשות עירונית, הפך לעניין אקוטי. התחדשות עירונית אינה בגדר "מותרות" בלבד, אלא מבטאת הכרח של ממש: בהחלטת ממשלה מספר 2457 (דר/131) מיום 2 במרץ 2017 שעניינה תכנית אסטרטגית לדיור אימצה הממשלה את התכנית האסטרטגית לדיור לשנים 2017-2040 שהוכנה בידי המועצה הלאומית לכלכלה, ובה נקבע כי ללא התחדשות עירונית בהיקפים גדולים, תעמוד מדינת ישראל בפני קושי ממשי תכנוני של אזילת הקרקעות הפנויות המיועדות לבנייה במרכז הארץ. תחת ההנחה שהבנייה בהתחדשות עירונית ימשיך בקצב הקיים כיום, צפוי מחסור של 0.42 מיליון יחידות דיור עד שנת 2040. על אף החשיבות הרבה שרואה הממשלה בהתחדשות עירונית והמאמצים הרבים שהושקעו בקידומה, כפי שמשקפים, בין היתר, בהחלטת ממשלה מספר 376 (דר/12) מיום 12 במרץ 2013 שעניינה קידום מדיניות לאומית כוללת לחידוש ופיתוח המרחב העירוני, ובחקיקת חוק הרשות להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, הנתונים אודות מימוש פרויקטים של התחדשות עירונית בפועל אינם מספקים ביחס לצורך קיים. כך לדוגמה, היקפי יחידות הדיור בתהליכים של פינוי ובינוי שעבורם הוצא היתר בנייה בשנת 2019 עומד על כשישה אחוזים בלבד מסך היתרי הבנייה. לאור האמור, התכנס צוות בראשות משרד המשפטים בשיתוף הרשות להתחדשות עירונית ומשרד האוצר לצורך ניתוח החסמים העומדים בפני מימוש פרויקטים להתחדשות עירונית. חלק מהמלצות הצוות שנועדו להסרת החסמים ולקיצור הליכים להתחדשות עירונית מופיעות בהצעת החלטה זו.

סעיף 1 סעיפים קטנים א' עד ז' - מדיניות היטלי ההשבחה

מדיוני הצוות עלה כי לרמות הוודאות של משתנים שונים בהליך ההתחדשות העירונית ישנה השפעה מכריעה על יכולת הקידום של פרויקטים אלו ועל המימוש שלהם בפועל. לאור זאת, ועל מנת להגדיל את הוודאות לכלל הגורמים המושפעים מהיטלי ההשבחה, מוצע לקבוע ברירת מחדל לשיעור היטל השבחה כך שיעמוד על - 25% מגובה ההשבחה. עם זאת, כל רשות מקומית תהיה רשאית לקבוע שיעור היטל ההשבחה בתחום שיפוטה לפי חלוקה לאזורים שתבצע, בשלוש מדרגות שונות – 50% מגובה ההשבחה, 25% מגובה ההשבחה או פטור מלא מתשלום היטל השבחה. בכדי להבטיח את הוודאות לקידום הפרויקטים, מוצע שקביעה כאמור תחול על כלל התכניות שייקלטו במוסד התכנון במשך תקופה של שלוש שנים.

בנוסף, על מנת לעודד את הרשות המקומית לצופף את המרקם הבנוי ולאפשר לה להתאים את התשתיות המקיפות את הפרויקטים, מוצע לאפשר לרשות לגבות שיעור השבחה גבוה יותר של 66% על יחידות הדיור שמעבר למכפיל דירות מינימאלי.

יובהר כי בהצעת ההחלטה בעניין "הערכות לאומית לפיתוח מערכת מטרו במטרופולין גוש דן" (להלן – **החלטת המטרו**) נקבע הסדר שונה לעניין שיעור היטלי ההשבחה שיחול על פרויקטי התחדשות עירונית בתחומי ההשפעה סביב תחנות המטרו כפי שהוגדרו בהחלטת המטרו. עקב השונות בין ההסדרים ובכדי לייצר ודאות, מוצע לקבוע כי במתחמי פינוי בינוי שבהם שיעור תוספת הזכויות עולה על שיעור שייקבע על ידי שר האוצר, יחול היטל השבחה בהתאם לקבוע בהצעת החלטת המטרו ולא בהתאם להסדר המוצע בהחלטה זו.

עוד עלה מדיוני הצוות, כי מרכיב מרכזי בחוסר ודאות נובע משיטות שמאיות שונות לחישוב היטל ההשבחה. בכדי לצמצם את השונות בין הפרויקטים מוצע לקבוע כללי שמאות אחידים לצורך חישוב היטל ההשבחה שיחול על עסקת פינוי ובינוי לשם הגדלת הוודאות בתהליך קידום התכניות ליזמים, דיירים ורשויות מקומיות.

סעיף 2 - הפחתת הרוב הדרוש לתביעת דייר סרבן, החלשת סרבנים מועדים

במטרה ליעל וללהקל על תהליכי התכנון וגיבוש הסכמות הדיירים בפרויקטים של התחדשות עירונית, מוצע לתקן את חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006 (להלן - **חוק פינוי ובינוי**), כך שהרוב הדרוש לתביעת דייר סרבן יקבע על שני שלישים מבעלי הדירות במקבץ (במקום ארבע חמישיות לפי המצב היום) ובלבד שלכל הפחות מחצית מהשטחים המשותפים במקבץ מוצמדים לדירותיהם של אלו (במקום שלושה רבעים לפי המצב היום). תנאי נוסף להגדרת הרוב הינו שלכל הפחות מחצית מהדיירים בכל בניין (במקום שני שלישים היום) אשר לכל הפחות מחצית (במקום שני שלישים היום) מהשטחים המשותפים בכל בניין מוצמדים לדירותיהם, הביעו את הסכמתם לקידום התכנית כאמור.

בנוסף, עלה בפני הוועדה שיש קושי אמיתי בקידום פרויקטים הנובע מסרבנות של דיירים שעשו במקרקעין שבבעלותם שימוש שלא כדין, ועל כן לא רואים תועלת רבה בקידום תכניות להתחדשות עירונית. במטרה להחליש את כוח הסירוב של סרבנים מועדים אלו מוצע לקבוע כי בית המשפט יהיה רשאי כחלק מהליך תביעה שתוגש לפי סעיף 2(א) לחוק פינוי ובינוי או כבקשה שתוגש בהליך נפרד לקבוע שבעלי דירות שנראה שיש חשש לקשר סיבתי בין סירובם לביצוע הפרויקט לבין שימוש שלא כדין שנעשה בשטח הדירות שבבעלותם, אינם נכללים במניין הדיירים לעניין הרוב המיוחס הנדרש לצורך תביעת דייר סרבן, ובלבד שלכל הפחות מחצית מהדיירים במקבץ הסכימו לקידום ההעסקה, וכן התמלאו יתר התנאים הקבועים בחוק לעניין הסכמת הדיירים.

כמו כן, מוצע לקבוע שגם יום יוכל להגיש תביעה כאמור בסעיף 2(א) לחוק פינוי ובינוי, ובלבד שהוא הודיע לכלל הדיירים המתגוררים במתחם על כוונתו להגיש את התביעה.

בנוסף, על מנת להקל על תהליך גיבוש הסכמות הדיירים בפרויקטים, מוצע לבטל את סעיף 4 לחוק פינוי ובינוי שקובע כי לעניין הרוב המיוחס הנדרש לצורך תביעת דייר סרבן בבית משותף שיש בו שש דירות או יותר, ייחשבו הדירות של מי שבבעלותו יותר משלושים אחוזים מהדירות בבית המשותף כדירה אחת בלבד. כך שלעניין הרוב הדרוש לתביעת דייר סרבן יספרו כלל הדירות שבבעלותו של מחזיק אחד.

בנוסף, מוצע להסמיק את הממונה כמשמעותו בחוק פינוי ובינוי לקבוע כי עסקת פינוי - בינוי בטלה בעקבות החתמה פוגענית כפי שתוגדר בחוק.

סעיף 3 - ביטול הכרזת מתחם פינוי ובינוי בצו

על מנת לתמרץ פרויקטים של התחדשות עירונית, החוק מציע הקלות בתחומי המיסוי והתכנון ובהתמודדות עם דייר סרבן. על מנת לקבל הקלות אלו יש צורך בהכרזה על מתחם כמתחם המיועד לפינוי ובינוי. כיום, הליך הכרזה זה הינו מסורבל ואורך זמן ממושך. על מנת לצמצם את הנטל הבירוקרטי, מוצע לתקן את סעיפים 14 ו-15 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, כך שההכרזה על מתחם כמתחם לפינוי ובינוי תיעשה על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לפי קריטריונים קבועים וידועים מראש. בנוסף, מוצע להקל על קבלת ההטבה בהליך התכנוני. כיום נדרשת הכרזה על אף שהקריטריון הרלוונטי הוא מספר היחידות. על כן, מוצע לשנות את הגדרת "מתחם פינוי ובינוי", ו"מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי" בחוק התכנון והבנייה, כך שמתחם פינוי ובינוי יוגדר לפי תנאי קבוע מראש של מספר יחידות ללא צורך בהכרזה.

סעיף 4- פקיעת עסקאות

מוצע לשפר את המנגנון שמאפשר לרוב בעלי הדירות בבית משותף להודיע ליזם בכתב כי הם לא מעוניינים בעסקת פינוי ובינוי. בהתאם לכך, מוצע לקבוע אבני דרך לקידום פרויקטי פינוי ובינוי כך שבמידה והיזם לא עומד בהן, וככל שרוב בעלי הדירות בבית משותף הודיעו ליזם כאמור כי הם לא מעוניינים בעסקת פינוי ובינוי, יהיו רשאים בעלי הדירות החתומים לבטל את העסקה מבלי שהדבר ייחשב כהפרת הסכם מצדם. בהתאם למצב היום, סעיף 8 לחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז - 2017 מתייחס אך ורק לאבן דרך אחת וזאת לעניין החתמת אחוז מינימלי של דיירים תוך פרקי זמן שנקבעו בהוראות הסעיף טרם תיקונו, אך אינו מתייחס לקידום הפרויקטים בכל הקשור להליכי התכנון הדרושים לכך. על כן מוצע להוסיף לחוק הקיים את אבני הדרך המוצעות בהחלטה, המבקשות לקבוע לוחות זמנים סבירים הן להחתמת הדיירים והן לקידום התכנית והוצאת היתרי בניה במוסדות התכנון.

סעיף 5- תיקון חסמי מיסוי

עסקאות פינוי ובינוי הן בדרך כלל עסקאות שאורכות זמן רב, מאחר שכלולים בהן כמה משתנים, בין היתר הסכמות הדיירים והליך תכנוני נרחב. לכן, ההתקשרות ההתחלתית בפרויקטים אלו, נעשית, במקרים רבים, בחוזה הכולל תנאים מתלים שישתכלל רק אם תנאים אלה יתקיימו. לפי ע"א 489/89 שרון נ' מנהל מס שבח מקרקעין, הסכם עם תנאי מתלה, תקף לעניין חוק מיסוי מקרקעין החל ממועד כריתתו, בלי קשר

למועד התקיימותו או אי התקיימותו של התנאי המתלה. בשל התקופה הארוכה שבין החתימה על החוזה ועד תחילת הבנייה, נקבע בחוק שיום המכירה בעסקאות אלה יידחה למועד מאוחר יותר שבו מתקיים התנאי המתלה או החלה הבנייה, לפי המוקדם. מטרת ההוראה הייתה להקל על הצדדים לעסקה, על מנת להקל על התממשות פרויקטים של התחדשות עירונית.

כיום, ישנה אי וודאות בנוגע לאופן שבו חוק מיסוי מקרקעין חל על עסקאות בתקופת הביניים שבין ההתקשרות להתחלתית ועד ליום המכירה. בכדי להגביר את הוודאות בעסקאות של התחדשות עירונית, מוצע לתקן את החוק כך שיקבע שאם היזם מוכר את הזכויות הנרכשות מהדיירים בתקופת הביניים ליזם אחר, העסקה תמוסה לפי חוק מיסוי מקרקעין. כמו כן, מוצע לקבוע שבעסקאות אלה מס רכישה על שווי זכויות הבנייה ייגבה רק פעם אחת, מהיזם שזכויות הבנייה יהיו בבעלותו כשיגיע יום המכירה של העסקה המקורית. ואילו, במכירות בתקופת הביניים יגבה מס רכישה רק על רכיב המזומן המשולם בפועל (ולא על שווי הזכויות המלא).

נוסף על האמור לעיל לגבי מכירות בין יזמים בתקופת הביניים, לדחיית יום המכירה ישנה חשיבות גם לעניין סיווג הזכויות של בעל יחידה במתחם בתקופה שעד להגיע יום המכירה. בעסקאות של התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי ותמ"א הריסה ובנייה, לא ברור אם במהלך התקופה בה מתקדם הפרויקט מדובר במכירה של דירת מגורים כהגדרתה בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין, וקיים ספק אם במקרה שבעל היחידה מוכר את זכויותיו ביחידה במהלך אותה תקופה, הוא יהיה זכאי לפטור ממס הניתן למוכר דירה יחידה (אם זו דירתו היחידה). מכיוון שלמעשה מדובר רק בתקופה זמנית שבה, אין לדייר בעלות בדירת מגורים, מוצע לראות את הדייר כבעלים של דירת מגורים לכל אורך התקופה. בהתאם לאמור, מוצע לקבוע כי יראו את הזכות ליחידת המגורים החלופית שהתקבלה תמורת יחידת המגורים הנמכרת, כדירת מגורים מזכה גם בתקופת הביניים, שבה מבחינה פורמאלית אין בבעלותו של הדייר דירת מגורים, ובלבד שהיה מדובר בדירת מגורים מזכה לפני החתימה על הסכם המכירה. כך, תחשב הזכות במקרקעין שבבעלות הדייר כדירת מגורים מזכה גם אם כבר חתם על חוזה שמעביר את הזכויות בדירה ליזם, ואפילו אם נהרסה הדירה כחלק מהפרויקט, וכל עוד לא הגיע יום המכירה.

כמו כן, סעיף 49(ב) לחוק מיסוי מקרקעין קובע כי הפטור ממס לדייר במסגרת פרויקט של פינוי בינוי יינתן לבעל זכויות בגין מכירת הזכויות ביחידה אחת בלבד במתחם. כחלק מהרצון לעודד פרויקטים של התחדשות עירונית מוצע להרחיב את הפטור הקיים הנוגע לתשלום המס בעת ביצוע העברת הזכויות ליזם וקבלת הדירה חלופית מהיזם, כך שהפטור יינתן לבעל זכויות המחזיק גם ביותר מיחידת דיור אחת. לצד זאת, יובהר כי מס השבח ישולם במלואו בעת מכירת הדירות. בכדי למסות את הרווח הכלכלי של הרוכש ממכירת הדירה בפרויקט לאחר סיום תהליך התחדשות עירונית, אין לנכות את ההוצאות שהוציא היזם לשיפוץ הדירה מהתמורה שמקבל המוכר במכירת הדירה, שכן מדובר בפטור שהוא דחיית מס והמוכר לא נשא בהוצאות אלה. כיום אין אזכור מפורש לגבי אפשרות הניכוי של הוצאות שנשא בהם היזם בחישוב השבח. בכדי לייצר ודאות ואחידות אודות אופן גבייה מס השבח במקרים האמורים, מוצע להבהיר במפורש שעלויות אלה אינן מותרות בניכוי.

לפי סעיף 49(ל) לחוק מיסוי מקרקעין, הטבות המס הניתנות לפרויקטים של תמ"א 38 במיסוי מקרקעין ניתנות כהוראת שעה אשר עתידה להסתיים ב-31 בדצמבר 2021. באופן דומה, ולפי סעיף 3 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 62 – הוראת שעה), התשס"ח-2008, הטבת המס במס ערך מוסף הניתנת ליזמים בפרויקטים כאמור, עתידה להסתיים באותו מועד.

מוצע לקבוע שהטבות המס הניתנות לפרויקטים של תמ"א 38 יינתנו לכל זכויות הבנייה שיינתנו לפי תכניות המיתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38) בתקופה שבה התכנית עודנה בתוקף.

סעיף 6- צעדים לייצול וקידום תהליך הוצאת היתרי הבניה במוסדות התכנון ועודות הערר

הנתונים מעידים על כך שקיים פער משמעותי במספר רב של רשויות מקומיות בין היקף יחידות הדיור בתכניות מאושרות לפינוי בינוי לבין היקף היתרי הבנייה שניתנו בפרויקטים אלו. מוצע להקים ועדה מייעצת בהשתתפות מינהל התכנון, מטה התכנון הלאומי, הרשות להתחדשות עירונית ואגף התקציבים במשרד האוצר שתקבע יעדים לעניין היקף הוצאת ההיתרים מתוקף תכניות להתחדשות עירונית. לצד זאת, יתוקן חוק התכנון והבניה כך שאי עמידה ביעד כאמור יהווה עילה שעל שרת הפנים לשקול בבואה להסמיך ועדה מקומית כוועדה עצמאית או וועדה עצמאית מיוחדת או לשלול הסמכה כאמור. יצוין כי לוועדות אלו, בהתאם לחוק, ניתנות סמכויות מיוחדות בשל כך שהן מקיימות מערכת תכנון ורישוי באופן מקצועי ויעיל, ולכך מבוקש להוסיף כעת יעילות ומקצועיות גם בתחומי ההתחדשות העירונית.

בנוסף, בשל היקפים גבוהים של עררים על החלטות רשויות רישוי בנוגע להוצאת היתרי בניה בפרויקטי פינוי בינוי ותמ"א 38, מוצע לייצב ועדות ערר ייחודיות מתוך ועדות הערר הקיימות כיום שתעסוקנה בהתחדשות עירונית, וזאת במחוזות בהם קיימות לפחות שלוש ועדות ערר. עוד מוצע לתקן את חוק

התכנון והבניה כך שלהרכב ועדת הערר הייעודית להתחדשות עירונית יתווסף נציג הרשות להתחדשות עירונית. קיומה של ועדת ערר ייחודית כאמור יקל על הליכי הוצאת ההיתרים הן בפרויקטים במסגרת פינוי בינוי והן בבנייה חדשה תוך הקלת העומס על הוועדות הקיימות ויצירת התמחות של הוועדה הייעודית.

סעיף 7- קידום תכניות התחדשות עירונית לבניין הבודד וגיבוש מנגנון אחיד להיטל השבחה בתכניות אלו
מדיניות היטלי השבחה בתכניות מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 או תכניות מתאר מחליפות תמ"א 38, אינה אחידה ומייצרת חוסר ודאות בקרב רשויות מקומיות. לפיכך, מוצע לתקן את התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ולייצר מנגנון מובנה להיטל השבחה בתכניות מתאר מחליפות תמ"א 38, כך שיתאפשר לרשות המקומית לגבות היטלי השבחה על בנייה במסגרת התחדשות הבניין הבודד בהתאם למפורט להלן:

1. תוספת של עד 2.5 קומות, מכוח תוספת הזכויות לפי תמ"א 38 – פטור מהיטל השבחה ללא שינוי מהמצב הקיים.
2. תוספת של 2.5 קומות עד 3.5 קומות – היטל השבחה בגובה 25%.
3. תוספת של 3.5 קומות ומעלה – היטל השבחה בגובה 50% לכלל הקומות שמעבר ל-2.5 הקומות הראשונות שנוספו.

בנוסף, בכדי לעודד קידום ואישור תכניות אלו, מוצע לקבוע כי במידה ורשות מקומית לא תקדם תכניות התחדשות עירונית לבניין הבודד בתחומה כך שהיא תיקלט במוסדות התכנון עד לחודש מאי 2022, הרשות להתחדשות עירונית או מינהל תכנון יחלו לקדם תכניות להתחדשות עירונית בתחום הרשות גם ללא הסכמתה, בהתאם לצורך.

סעיף 9- הקרן להתחדשות עירונית
מוצע לבטל את הקרן להתחדשות עירונית שהוקמה מכוח סעיף 2ג(ב) לחוק רשות מקרקעי ישראל. מבדיקה שנערכה מול גורמי המקצוע ברשות מקרקעי ישראל, ברשות להתחדשות עירונית ומשרד האוצר עולה כי עד כה טרם קודמו פרויקטים במימון או בסיוע הקרן ולא מומשו כספים שנצברו בה. כמו כן, במהלך 3 השנים האחרונות לא נצברו כספים חדשים בקרן. במטרה לאפשר מימוש מאסיבי של פרויקטים להתחדשות עירונית באמצעות תמיכה בתשתיות תומכות, מוצע לייעד את הכספים שנצברו בקרן להתחדשות עירונית מרגע הקמתה, לטובת קידום הסכמי מסגרת עם רשויות מקומיות בעלות היקפים משמעותיים של יחידות דיור פוטנציאליות בפרויקטי התחדשות עירונית. בהתאם לכך, יבוטל מנגנון הקרן להתחדשות עירונית וכלל הכספים שנצברו בקרן ישמשו לשם קידום הסכמי מסגרת למימון תשתיות ומוסדות ציבור התומכים בקידום הפרויקטים כמוצע בסעיף 10 להצעת ההחלטה.

סעיף 10 - הסכמי מסגרת להתחדשות עירונית
מוצע כי המדינה תחתום על הסכמי מסגרת ממוקדים עם רשויות מקומיות ליזום ומימוש תכניות להתחדשות עירונית. מטרת הסכמים אלו למקד מאמץ בתכניות דגל בעלות פוטנציאל משמעותי לתוספת יחידות דיור. קידום מאסיבי של פרויקטים להתחדשות עירונית במרקם הבנוי מצריך התמודדות עם תכניות מורכבות, הדורשות מאמץ ומחויבות של הרשות המקומית לקידום תכנון מיטבי והוליסטי לרווחת התושבים הקיימים והעתידיים. לצד התחייבות הרשות המקומית לעמידה ביעדי הנפקת היתרי בנייה של פרויקטים להתחדשות עירונית, המדינה תקצה משאבים לקידום התכנון ולמימון תשתיות תומכות לאותם פרויקטים וביניהם; תשתיות תחבורה, מוסדות חינוך, מוסדות ציבור ותרבות, שטחים פתוחים, תשתיות מים וביוב.

סעיף 11 - הקמת ועדת היגוי
בכדי להתעדכן בסטאטוס הפרויקטים והתקדמות ההסכמי המסגרת להתחדשות עירונית, מוצע להקים ועדת היגוי בראשות מנהל הרשות להתחדשות עירונית שחבריה יהיו ראש הרשות המקומית ונציג אגף התקציבים במשרד האוצר.

סעיף 12 - מעקב אחר תכניות גדולות
במטרה להבטיח את המשך קידום תכניות להתחדשות עירונית וכן את מימוש התכניות, מוצע להטיל על הממונה על התקציבים במשרד האוצר להקים פורום קבוע לצורך מעקב אחר קידום תכניות להתחדשות עירונית וישומן, בהשתתפות הרשות להתחדשות עירונית, מנהל התכנון, מטה התכנון הלאומי, משרד הבינוי והשיכון, רשות מקרקעי ישראל ונציגי הוועדות המחוזיות. הפורום יפעל במשותף לצורך הסרת חסמים בקידום תכניות להתחדשות עירונית.

השפעת ההצעה על מצבת כח האדם
אין.

החלטות קודמות של הממשלה בנושא
החלטה מספר 376(דר/12) מיום 12 במרץ 2013 ;
החלטה מספר 2038(דר/53) מיום 1 באוקטובר 2014 ;
החלטה מספר 2457 (דר/131) מיום 2 במרץ 2017.

עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה
עמדת היועץ המשפטי של משרד האוצר תצורף במסגרת חוות הדעת לממשלה לתכנית הכלכלית לשנים
2021 ו-2022.

כחולות

שכירות מוסדית ארוכת טווח

מחליטים

על מנת להסיר חסמים כלכליים ותכנוניים לטובת קידום שוק שכירות מוסדית ארוכת טווח והגדלת היצע הדיור בישראל:

תכנון מותאם דיור להשכרה

1. לתקן את סעיף 62א(14)(2) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן – **חוק התכנון והבניה**) כך שהשטח הכולל המותר לבנייה למגורים לא יוגדל ביותר מ-100%, במקום 25%, מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש המיועד למגורים, וכמות יחידות הדיור תוגדל בעד 200%, וכן למחוק את סעיף קטן (ב) כך שהסעיף יחול גם על קרקע שהיא מקרקעי ישראל.
2. לתקן את סעיף 62א(14)(14)(א) לחוק התכנון והבניה כך שעבור דיור בהישג יד, כהגדרתו בתוספת השישית, השטח הכולל המותר לבנייה לא יעלה על 100%, במקום 30%, מהשטח הכולל המותר לבנייה לתעסוקה או למסחר במגרש לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית.
3. לתקן את חוק התכנון והבניה כך שהוועדה המקומית תהא רשאית לחרוג מהוראות סעיפים 1 ו-2 לעיל בהמלצת הוועדה המחוזית כך שהשטח הכולל המותר לבנייה למגורים לא יוגדל ביותר מ-200%.
4. על מנת למצות את פוטנציאל הציפוף בדיור להשכרה בתכניות קיימות, להנחות את רשות מקרקעי ישראל לקבוע את כלל המתחמים המיועדים לשיווק להשכרה בתכניות קיימות עד סוף שנת 2023, לרבות תכניות שאושרו בהתאם לחוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014, ולהעביר את הרשימה תוך 90 יום לחברת דירה להשכיר. בנוסף, עד סוף חודש ינואר בכל שנה תעביר רשות מקרקעי ישראל לחברת דירה להשכיר את רשימת המתחמים המיועדים לשיווק להשכרה לשנה הנוכחית ולשנה העוקבת. זאת, לטובת מיפוי והתאמת המענה התכנוני האפשרי להגדלת הצפיפות בכל מתחם, בהתאם לשיקול ואיזון בין הצורך בביצוע רה-תכנון לשם הגדלת הציפוף, לבין הצורך במענה מהיר למחסור ביחידות דיור.
5. להנחות את מטה התכנון הלאומי ואת אגף התקציבים במשרד האוצר, בהתייעצות עם חברת דירה להשכיר, להכין ולפרסם מדריך תכנון לדיור להשכרה אשר יהווה מודל תכנוני מומלץ ומותאם למתחמים המיועדים להשכרה ארוכת טווח בתכניות חדשות במטרה להביא למימוש פוטנציאל הציפוף בפרויקטים אלה.
6. לתקן את התוספת השישית לחוק התכנון והבניה בהתאם לעקרונות הבאים:
 - א. לתקן את ההגדרה "השכרה לטווח ארוך" בסעיף 1 לתוספת השישית כך שתקופת השכירות לאדם יחיד ובני משפחתו תהיה בת חמש שנים לפחות, עם אופציה להארכת התקופה כך שלא תפחת מעשר שנים במצטבר. בנוסף, השוכר יהיה רשאי להודיע על סיום החוזה מדי שנה בהתראה שתיקבע בחוזה. כמו כן, גובה דמי השכירות ומנגנון לעדכון ייקבעו ויוגדרו מראש בחוזה ביחס לכל תקופת השכירות המצטברת.
 - ב. בסעיף 9(א), המילים "מבין עובדי משרדו" יימחקו.
 - ג. לתקן את סעיף 14 כך שהסמכות להטלת עיצום כספי על בעלים של דיור בהישג יד תהיה בידי מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, בהתייעצות עם המנהל לעניין דיור בהישג יד כמשמעותו בחוק התכנון והבניה.

תמריצים כלכליים לקידום פרויקטים להשכרה ארוכת טווח

7. לתקן את החוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959 (להלן – **חוק עידוד**) בהתאם לעקרונות אלה:
 - א. פרק שביעי 1 לחוק עידוד יתוקן כך שמסלולי הטבה הקיימים בו יחולו רק על בניינים שהוגשה בקשה לאישורם עד למועד הקובע.
 - ב. במטרה לעודד שוק שכירות ארוכת טווח באמצעות קביעת מסלולי הטבה חדשים, תיקבע הוראת שעה חדשה שתסדיר מסלולי הטבה החדשים לפי עקרונות אלה:
 - 1) בעליו של בנין להשכרה ארוכת טווח יהא זכאי להטבות המפורטות בפסקה (3), אם לפחות 80% מהדירות בבנין הן דירות שהיו מושכרות למגורים בהשכרה לטווח ארוך, במשך חמש עשרה שנים לפחות מתוך שבע עשרה השנים שלאחר תום הבניה (להלן – **התקופה הראשונה**) ולא נעשתה לגביהן מכירה כמשמעותה בסעיף 88 לפקודת מס הכנסה (להלן – **הפקודה**) לפני שחלפו חמש עשרה שנות השכרה כאמור.

- (2) בעליו של בנין להשכרה ארוכת טווח שהתקיימו בו התנאים הקבועים בפסקה (1) והמשיכו להתקיים בו התנאים כאמור לפחות במשך 5 מתוך 6 שנות המס שלאחר התקופה הראשונה (להלן – **התקופה הנוספת**), יהא זכאי להטבות המפורטות בפסקה (4) בגין התקופה הנוספת.
- (3) בעליו של בנין להשכרה ארוכת טווח שמתקיימים בו התנאים הקבועים בפסקה (1) יהיה זכאי להטבות המס המפורטות להלן:
- (א) שיעור הפחת לפי סעיף 21 לפקודה, על דירה בבנין להשכרה ארוכת טווח, שהיתה מושכרת למגורים בהשכרה לטווח ארוך בשנת המס, יהיה 20%; הושכרה הדירה למגורים בהשכרה לטווח ארוך במשך חלק משנת המס, יהא בעל הדירה זכאי לחלק יחסי מהפחת האמור.
- (ב) על הכנסה חייבת או שבח ריאלי ממכירה או מהשכרה של בנין להשכרה ארוכת טווח יחול שיעור מס חברות בשיעור של 9%.
- (4) על הכנסה חייבת או שבח ריאלי ממכירה או מהשכרה של בנין להשכרה ארוכת טווח שמתקיימים בו התנאים הקבועים בפסקה (2), יחול מס בשיעור של 6% בגין התקופה הנוספת.
- (5) דיבידנד שחולק מהכנסה שקיבלה הטבות מס לפי פסקאות (3) או (4) ימוסה בשיעור של 20%.
- (6) בנין מיוחד לא יהיה זכאי להטבה לפי פרק שביעי 1 ואולם בנין מיוחד שהוגשה לגביו בקשה לפני תחילת החוק יהיה זכאי למסלול הישן, בהתאם להסדר החל על כל בנין אחר במעמד זה.
- (7) ניתנה הטבה לפי סעיף זה, או לפי סעיף 85(ד) לפקודה, ולא נתקיים תנאי מהתנאים הקבועים בסעיף קטן (א), תבוטל ההטבה למפרע ובעל הבנין או משכיר הבנין, לפי הענין, יהיה חייב בתשלום המס שהיה חייב בו אילו לא ההטבה, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מתום שנת המס שלגביה ניתנה ההטבה.
- (8) הוראת השעה תחול על בניינים שהוגשה בקשה לאישורם עד ליום 31 בדצמבר 2031.
- ג. בסעיף זה –

“בנין” – לרבות מספר בניינים שנבנו באותה תקופה ובאותו אתר, כחטיבה אחת; **“בנין להשכרה ארוכת טווח”** – בנין שאושר כנכס מאושר, החל מהמועד הקובע, שיש בו 20 דירות לכל הפחות, אשר לפחות 80% מהדירות שבו מיועדות להשכרה למגורים בהתאם לאמור בפסקה (1) בסעיף קטן (ב); לעניין זה בנין מיוחד לא יאושר כנכס מאושר. על אף האמור רשאית המינהלה לאשר, לגבי בנין פלוני, כי רק חלק מהבנין יהיה בנין להשכרה ארוכת טווח, אם נתקיימו התנאים כאמור באותו החלק, ובלבד שלאדם שהוא בעל הזכויות בחלק המאושר, במועד תום הבניה או במועד קבלת ההטבות, אין זכות כלשהי בחלק אחר של הבנין והוא אינו קרוב של אדם אשר לו זכות כאמור;

“בנין מיוחד” – בנין שנבנה על קרקע אשר במסגרת התנאים לרכישתה התחייב הרוכש, לפני המועד הקובע, כי לפחות מחצית מיחידות הדירור שייבנו במקרקעין ישמשו להשכרה למגורים בלבד, לתקופה שלא תפחת מ-15 שנים;

“בעליו של בנין” – חברה, שאינה תאגיד שקוף שמשמעותו בסעיף 3(ט) לפקודה, שבבעלותה בניין.

“המועד הקובע” – יום פרסום החוק;

“השכרה לטווח ארוך” – השכרה שבמסגרתה תקופת השכירות לאדם יחיד ובני משפחתו תהיה בת חמש שנים לפחות, עם אופציה לשוכר לאריך את התקופה לחמש שנים נוספות לכל הפחות.

8. לתקן את סעיף 31(א) בחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 כך שהפטור ממע"מ הקבוע בו יחול גם על מכירתו של בנין להשכרה שמתקיימים לגביה התנאים הקבועים בסעיף 53(ג)(2) לחוק עידוד או על מכירתו של בנין להשכרה ארוכת טווח.

הסרת חסמים לפעילות קרן השקעות במקרקעין

9. לתקן את פרק שני 1, לחלק ד' לפקודת מס הכנסה (להלן – חוק הריטים), בהתאם לעקרונות הבאים:

א. הגדרה של “הכנסות חריגות” בסעיף 2א(א) לא תכלול הכנסה ממכירת דירות מגורים במסגרת עסקת פינוי-בינוי והכנסות נוספות הכלולות בעסקת פינוי-בינוי, ובתנאי שהתקופה מיום הריסת הבנין ועד לאכלוסו מחדש לא תספר בתקופת ההשכרה של הבנין.

- ב. לתקן את ההגדרה של "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" שבסעיף 2א64 בהתאם לעקרונות הבאים:
- (1) להרחיב את ההגדרה של "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" כך שתכלול גם מקרקעין עד תום שבע שנים מיום רכישתם, ובלבד והוגשה בקשה לתוספת זכויות בניה בתכנית למוסד התכנון לפי סעיף 62א לחוק התכנון והבניה לצורך השכרה לטווח ארוך כהגדרתה בתוספת השישית.
 - (2) לקבוע שהדרישה להשכרה למגורים תתמלא רק אם אישרה החברה הממשלתית לדיור להשכרה כי יחידות הדיור במקרקעין יושכרו בהשכרה לטווח ארוך כהגדרתה בתוספת השישית.
- ג. לקבוע כי לעניין אפשרות קרן להשקעות במקרקעין להשקיע במקרקעין לצורכי דיור להשכרה, "התקופה הקובעת" תוארך ב-10 שנים נוספות.

דברי הסבר

רקע כללי

שוק השכירות בישראל מאופיין באחוז גבוה של שכירות פרטית והיקף נמוך מאוד של פרויקטי שכירות מוסדית ארוכת טווח. לפי הסקר החברתי של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בשנת 2019, 750,000 יחידות דיור, המהוות 28% מיחידות הדיור בישראל, שימשו כדירות להשכרה. בהשוואה בינלאומית של שיעורי ההשכרה אל מול שיעורי הבעלות על דירות, מדינת ישראל ממוקמת מתחת לממוצע ואחרי מדינות מערביות הדומות לישראל כגון גרמניה ושווייץ. מאז תחילת שנות ה-2000 חלה מגמת עליה בהיקף שיעורי השכירות ביחס לבעלות בישראל, אז עמד אחוז יחידות הדיור בשכירות על כ-20% בלבד. עלייה זו מוסברת בעיקרה על ידי מגמה של שינוי בקרב מעמד הביניים אשר חלקו בשוק השכירות עלה. בנוסף, הנתונים מעידים כי גיל רכישת הדירה נדחה לגיל מאוחר יותר, ומשכך אוכלוסייה צעירה יותר נכנסת לשוק השכירות, בדגש על טווח הגילאים שבין 25 ל-45.

בניגוד למצב הקיים בשוק השכירות בישראל, המאופיין בחוסר ודאות עבור השוכרים, שכירות מוסדית ארוכת טווח מספקת שירותי דיור באיכות גבוהה, תוך הקניית יציבות ובטחון בנוגע לתקופת המגורים ולגובה השכירות. שכירות מוסדית ארוכת טווח פועלת במתווה בו בנין מגורים, או חלק ממנו, נמצא בבעלות של גוף אחד למשך פרק זמן שהוגדר לכך, המשכיר את כלל יחידות הדיור שבבעלותו בחוזי שכירות מוגדרים. תנאים אלו כוללים במרבית המקרים תקופת שכירות של לפחות חמש שנים עם אופציה להארכה לתקופה נוספת.

הספרות המחקרית מצביעה על כך שמגורים בקרבת אזורי תעסוקה תורמים באופן משמעותי לפריזם ולהגדלת ההכנסה, אך מחירי הדירות בקרבת אזורי תעסוקה בישראל גבוהים ובשל כך הן נגישות בעיקר לאוכלוסיות מבוססות כלכלית המסוגלות לרכוש דירה באזורים אלו. לפיכך, אוכלוסיות המעוניינות לגור בקרבת אזורי תעסוקה שידם אינה משגת לרכוש דירה נאלצים לפנות לשכירות בשוק הפרטי, המאופיין בחוסר יציבות ובחוסר ודאות כאמור. לעומת זאת, פיתוח השכירות המוסדית ארוכת הטווח עתיד לספק שירותי דיור בקרבת אזורי התעסוקה והביקוש, גם ללא צורך בקניית דירה והון עצמי גבוה, ובכך לאפשר נגישות לפלח אוכלוסייה רחב ומוביליות חברתית ותעסוקתית.

לנוכח התחדשותה של מגמת עליית מחירי הדיור, עולה הצורך האקוטי בקידום צעדים מגוונים להגדלת היצע הדיור בישראל והנגשתו לאוכלוסיה כולה, ובכלל זה באמצעות פיתוח שוק שכירות מוסדית ארוכת טווח. בשל האפיון של אוכלוסית השוכרים כאוכלוסייה צעירה מהממוצע, בפרויקטים של דיור להשכרה ישנה העדפה מובהקת לדירות קטנות יותר. שכירות מוסדית צפויה להביא להגדלת היצע הדירות באזורי הביקוש, בין היתר בשל אופי המגורים בשכירות המאפשר לתכנן פרויקטי דיור בתמהיל מגוון יותר, הכולל צפיפות גבוהה לעומת פרויקטי דיור למכירה. כך למשל, ניתן לכלול שיעור גבוה יותר של דירות קטנות המיועדות למשפחות צעירות, זוגות צעירים או יחידים, ואף ניתן ליצור מתחמים משותפים בבנין שיחסכו מקום בדירות.

סעיפים 1-6

פוטנציאל הציפוף של פרויקטים להשכרה מוסדית ארוכת טווח אינו ממומש בפועל. במרבית התכניות הקיימות אין התייחסות תכנונית ייחודית לבניינים להשכרה, והתכנון לבניה למגורים בבעלות ולהשכרה הוא זהה. על מנת למצות את פוטנציאל הציפוף של הפרויקטים להשכרה, עבור תכניות המיועדות להשכרה ארוכת טווח מוצע לאפשר לוועדה מקומית עצמאית להגדיל את השטח הכולל המותר לבנייה למגורים עד 100% בתכנית שאישרה ועדה מחוזית, הן במגרש המיועד למגורים והן במגרש המיועד למסחר ותעסוקה, ועד 200% מכמות יחידות הדיור במגרש המיועד למגורים. זאת, לעומת המצב הקיים בו ועדה עצמאית רשאית להגדיל את זכויות הבניה בעד 30%. בנוסף, מוצע להרחיב את סמכותן של ועדות מקומיות עצמאיות גם לתכניות בקרקע שהיא מקרקעי ישראל ללא החרגות.

כיום, ישנו היקף משמעותי של יחידות דיור המיועדות להשכרה ארוכת טווח ששוריינו לצורך כך במסגרת חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014, אך מתחמים אלו אינם מוגדרים על שטח מסוים בתכנית. לכן, מוצע להנחות את רשות מקרקעי ישראל לקבוע מראש את המתחמים המיועדים לשיווק כמתחמים להשכרה ארוכת טווח, על מנת שהחברה הממשלתית דירה להשכיר האחראית על שיווק המתחמים האמורים תוכל למפות את המתחמים הקיימים ולהתאים להם את המענה התכנוני האפשרי להגדלת הצפיפות בכל מתחם. זאת, בהתאם לשיקול ואיזון בין הצורך בביצוע רה-תכנון לשם הגדלת הציפוף, לבין הצורך במענה מהיר למחסור ביחידות דיור לאור משך הזמן הנדרש עבור רה-תכנון.

עוד מוצע להנחות את מטה התכנון הלאומי ואגף התקציבים במשרד האוצר, בהתייעצות עם החברה דירה להשכיר לקדם תהליך תכנוני לשכירות ארוכת טווח, על מנת למצות את פוטנציאל הציפוף ולהתאים את התכנון לפרויקטים להשכרה ארוכת טווח בתכניות חדשות.

שוק השכירות כיום מתאפיין בחוסר ודאות וחוסר יציבות בשכר הדירה. חוזי השכירות הקצרים אשר מקובלים בשוק מאפשרים לבעלי הדירות לפנות את הדיירים בהתראה קצרה או להעלות את שכר הדירה לעתים תכופות. בהתאם לכך, מוצע לתקן את ההגדרה "השכרה לטווח ארוך" בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה, כך שתקופת השכירות לאדם יחיד ומשפחתו תהיה בת חמש שנים לפחות, עם אפשרות להארכת התקופה כך שלא תפחת מעשר שנים במצטבר. עוד מוצע לקבוע כי השוכר יהיה רשאי להודיע על סיום החוזה מדי שנה בהתראה שתיקבע בחוזה, וכי גובה דמי השכירות ומנגנון לעדכוןם נקבעו והוגדרו מראש ביחס לכל תקופת השכירות המצטברת. באופן זה, חוזה השכירות יספק ודאות לגובה שכר הדירה בכל תקופת ההשכרה וייתן בטחון ויציבות לדיירים.

בנוסף, מוצע לאפשר לשר הבינוי והשיכון למנות מנהל לעניין דיור בהישג יד גם מבין מי שאינו עובד משרדו, על מנת שיוכל להתאים את המינוי באופן המיטבי לדרישות התפקיד, כגון לחברה הממשלתית דירה להשכיר האמונה על תחום הדיור להשכרה. זאת, מלבד הסמכות להטלת עיצום כספי אשר תישאר בידי עובד מדינה בכיר.

צעדים אלו יאפשרו להגדיל את היצע יחידות הדיור בישראל באלפי יחידות דיור בשנה ויסייעו ביצירת הכדאיות כלכלית בפרויקטי השכרה ארוכת טווח.

סעיף 7

התשואה מהשכרה של דירות מגורים בישראל הינה נמוכה בהשוואה בינלאומית וכן ביחס לנדל"ן מסחרי מניב בישראל, ועומדת על כ-3% בשנה. אומנם נדל"ן מניב למגורים נחשב להשקעה סולידית ובטוחה יותר ביחס לתשואה המתקבלת ממכירת דירה וביחס לתשואה האלטרנטיבית מהשקעה בנדל"ן מניב לתעסוקה ולמסחר, אך התשואה המתקבלת מהשקעה זו נמוכה באופן משמעותי ביחס להשקעות אחרות. על מנת להגדיל את הכדאיות הכלכלית ולתמרץ יזמים לקידום פרויקטים להשכרה ארוכת טווח, מוצע להתאים את הטבת המס הקיימת כיום בחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן - **חוק עידוד**) עבור פרויקטים להשכרה ארוכת טווח.

היום, בהתאם למסלול ההטבה הקיים בחוק עידוד, חל שיעור מס חברות מופחת בגובה 11% במקום 23% (הנחה שעומדת על למעלה מ-50%) ופחת מואץ בשיעור של 20% בשנה, לבניינים חדשים אשר מחצית משטחם לפחות מיועד להשכרה ל-5 שנים, ובו לכל הפחות 6 דירות המיועדות להשכרה. לאורך השנים נרשמה עלייה במימוש ההטבה בחוק לעידוד השקעות הון עד שבשנת 2020 הגיע לשיא של כ-4,300. אמנם ישנו ניצול של ההטבה הקיימת על ידי יזמים אך מבחינת השוק עולה כי הטבה זו אינה מייצרת שוק שכירות מוסדית ארוך טווח עם תועלותיו הכלכליות והחברתיות. דבר זה נובע בשל המנגנון הקיים המתמרץ החזקה בדירות למשך 5 שנים בלבד, וכן מאחר וההטבה ניתנת לכלל יחידות הדיור בבנין על אף שרק מחצית השטח מחויב להיות בהשכרה. כך, הטבה זו מאפשרת ליזמים ליהנות מעליית מחירים צפויה בשנים הבאות, תוך קבלת הטבת מס משמעותית.

על מנת לתמרץ פרויקטים להשכרה ארוכת טווח, מוצע לבטל את המסלול הקיים ולהגדיר מסלול עבור "בנין להשכרה ארוכת טווח" תוך העמקת הטבות המס במסגרת הוראת שעה. על מנת לזכות בהטבות המס במסלול החדש, על הבנין להשכרה ארוכת טווח להיות בעל 20 דירות לכל הפחות, אשר 80% מהן מושכרות למשך 15 שנים לכל הפחות בהשכרה לטווח ארוך, שבהן חוזי השכירות לתקופה של 5 שנים עם אופציה לתקופה נוספת כמפורט בהצעה.

ההטבות שיינתנו למי שיעמוד בקריטריונים שנקבעו הינם כמפורט להלן:

1. פחת מואץ בשיעור של 20% בשנה.
2. הפחתה של מס חברות כך ששיעור המס יעמוד על 9%.
3. בנין להשכרה ארוכת טווח אשר הושכר לתקופה של 20 שנה לפחות יהיה זכאי להפחתה נוספת במס החברות כך ששיעור מס החברות יעמוד על 6% החל משנת ההשכרה ה-16 ואילך.

מוצע כי בנין מיוחד אשר נבנה על קרקע כשבמסגרת התנאים לרכישתה התחייב הרוכש, לפני המועד הקובע, כי לפחות מחצית מיחידות הדיור שייבנו במקרקעין ישמשו להשכרה למגורים בלבד, לתקופה שלא תפחת מ-15 שנים לא יהיה זכאי להטבות עבור בנין להשכרה ארוכת טווח אך יהיה זכאי להטבות במסלול הקיים כיום בפרק השביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון ובלבד שהוגשה לגבי בקשה לפני המועד הקובע בהתאם להסדר החל על כל בנין אחר במעמד זה. זאת, בהתחשב בכך שהטבות המס במסלול החדש באות לתמרץ השכרה לטווח ארוך, ומי שכבר התחייב מראש להשכרה לטווח ארוך כאמור לא נדרש לתמרץ זה.

בנוסף, מוצע לאפשר למנהלת רשות ההשקעות לאשר גם חלק מבנין כבנין להשכרה ארוכת טווח. עוד מוצע לקבוע כי בעליו של בנין להשכרה ארוכת טווח שנהנה מהטבות המס אך לא עמד בתנאים הנדרשים כמפורט בהצעת ההחלטה, לא יהיה זכאי להטבות ויהיה חייב בתשלום המס שהיה חייב בו אילו לא ההטבה, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מתום שנת המס שלגביה ניתנה ההטבה.

סעיף 8

במסגרת מסלול ההטבה הקיים בחוק עידוד יכול יזם להיכנס בנעליו של יזם אחר ולקבל את הטבות המס הקיימות, כל עוד הוא מתחייב להמשיך לעמוד בתנאי ההשכרה הקבועים בחוק. עם זאת, במסגרת תיקון החקיקה שבוצע בעבר, לא בוצע תיקון מתאים ומקביל בחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 (להלן – **חוק המע"מ**) באופן שמאפשר החלת הפטור ממע"מ גם על היזם החדש שנכנס בנעליו של היזם הראשון. בהתאם לכך, מוצע להחיל את הפטור ממע"מ על מכירתו של בנין להשכרה שמתקיימים לגביה התנאים הקבועים בסעיף 53(ג)(2) לחוק עידוד.

כמו כן, מוצע להחיל את הפטור ממע"מ גם עבור בנין להשכרה ארוכת טווח במסגרת מסלול ההטבה החדש.

סעיף 9

על מנת להרחיב את פעילותן של קרנות הריט ולעודד הקמה של קרנות ריט נוספות שיתרמו להקת היקף יחידות הדיור המיועדות להשכרה ארוכת טווח, יש לבצע את התיקונים המפורטים:

חוק הריטים קובע כי מכירה של דירה לפני שחלפה תקופת ההשכרה הקבועה בחוק תיחשב כהכנסה חריגה ועל כן תמוסה בשיעור של 70%. קביעה זו אינה מאפשרת לקרן ריט להסכים ליזם בעסקאות פינוי-פניו מכיוון שעסקה כזו נחשבת כמכירה וקנייה של נכס. על מנת לאפשר לקרן הריט להסכים לעסקת פינוי-בינוי ולא להוות חסם לפינוי בינוי מוצע כי עסקה זו לא תחשב כעסקה חריגה. עם השלמת תהליך הפינוי-בינוי, תמשיך קרן הריט להשכיר את הדירות למשך השנים הנדרש כחוק בהפחתת התקופה שהשכירה את הדירות טרום תהליך הפינוי-בינוי. באמצעות צעד זה, קרן ריט לא תהווה חסם לפרויקטי פינוי בינוי התורמים להגדלת ההיצע ואף תתרום לכך.

בנוסף, על מנת לאפשר לקרן ריט לבצע רה-תכנון בוועדה מקומית בהתאם לתיקונים שבהחלטה זו, מוצע להאריך את התקופה בה קרן הריט מחויבת להפוך מקרקעין שרכשה למניב במידה והגישה בקשה לתוספת הזכויות בוועדה המקומית.

על מנת להבטיח השכרה ארוכת טווח, מוצע כי החברה הממשלתית לדיור להשכרה תאשר כי יחידות הדיור שבבעלות קרן הריט יושכרו לחוזי שכירות ארוכים בהתאם לדרישה הקיימת בתוספת השישית כפי שמתוקנת בהחלטה זו.

בנוסף, על מנת לייצר וודאות בענף הנדל"ן, מוצע להאריך את חוק הריטים אשר צפוי לפוג בשנת 2023 לתקופה נוספת של 10 שנים.

השפעת ההצעה על מצבת כח האדם אין.

החלטות קודמות של הממשלה בנושא

החלטה מספר 2196(דר/57) מיום 13 בנובמבר 2014.

החלטה מספר 372(דר/8) מיום 12 במרץ 2016.

החלטה מספר 2144(דר/114) מיום 8 בדצמבר 2016.

עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה

עמדת היועץ המשפטי של משרד האוצר תצורף במסגרת חוות הדעת לממשלה לתכנית הכלכלית לשנים 2021 ו-2022.