

8% מעסקות הנדל"ן מדרווחות במחיר נמוך מהאמת – והמדינה מאבדת מיליארדים

מחקר של מכון אלרוב בחן 1.2 מיליון עסקות נדל"ן לאורך 17 שנים – ומצא עיוותים משמעותיים בדיווחים שמועברים לרשות המסים • דיווחי החסר גורעים כ-200 מיליון שקל במוצע מקופת המדינה מדי שנה • מחקר של לשכת שמאי המקרקעין מצא כי גם רישומי גודל הדירות אינם מדויקים

החשודים המידיים: רוכשי דירה ראשונה

בן שחר אומר כי נכון לשלב זה, לא נעשה פילוח של הנתונים על פי ערים, אולם כן נמצא במחקרם כי ככלל, "הנטייה להיות חשוד בת-דיווח לרשות המסים עלתה משמעותית באזורים שמתאפיינים ברמה סוציאקונומית נמוכה, בהם אחוזי הפגיעה לנפש גבוהה יותר; וככל שהמס שצריך להיות משולם הוא גדול יותר. לצד זאת, מצאנו שמשקיעים – בעלי שתי דירות ויותר – נוטים משמעותית פחות לדיווחים חסרים, וכי אלה נעשים לרוב על ידי רוכשי דירה ראשונה". סוגיית העיוותים בדיווחים של עסקות נדל"ן לרשות המסים אי-גנה חרשה. כך למשל, בדיקה דומה לזו שנערכה במכון אלרוב נעשתה על ידי מבקר המדינה ב-2007, אז נבחנו דיווחים של כ-20 אלף עסקות מקרקעין שנמסרו לרשות המסים בין החודשים אפריל-יוני באותה השנה. הנתונים והמחירים שדווחו נבדקו באמצעות שמאי של רשות המסים – שמצא כי כ-17% מהדיווחים המחיר שנמסר היה נמוך במוצע של 30% ממחיר השוק האמיתי.

ב-2015, קיבל הנושא תשומת לב נוספת בדו"ח מבקר המדינה, שם נמתחה ביקורת על יכולת הפיקוח והבקרה המוגבלת של רשות המיס. כמו כן, נמתחה ביקורת על חוסר תיאום בין הגופים השונים בשוק האמנים על איסוף וריכוז נתונים בענף הנדל"ן – שיוצרים חוסרים, סתירות ועיוותים במאגר הנתונים הקיים.

כמו כן, ב-2017 פירסם גם משרד האוצר דו"ח שסקר את הליקויים אליהם התייחס מבקר המדינה סביב סוגיית העיוותים בנתונים, שם נטי ען ל"חשש כי הון שחור רב מושקע בענף הנדל"ן בישראל". את חומרת הנושא וחשיבות הטיפול בו הסבירו בדו"ח של האוצר בכך ש"המאבק בהון השחור, ובפרט זה המושקע בנדל"ן, יכול להגדיל את פוטנציאל הגבייה של מסי מקרקעין, מס הכנסה ומע"מ". כמו כן, לכספים שאינם מדווחים לרשויות המס יש חלק בביקושים בשוק הנדל"ן, והם עלולים להביא לעלייה נוספת במחירי הנדל"ן".

נראה כי בשנה האחרונה העלתה המדינה הילוך במאבק נגד היקפי ההון השחור המושקע בענף הנדל"ן והשפעתו המשמעותית על הענף כולו. כך למשל, במסגרת



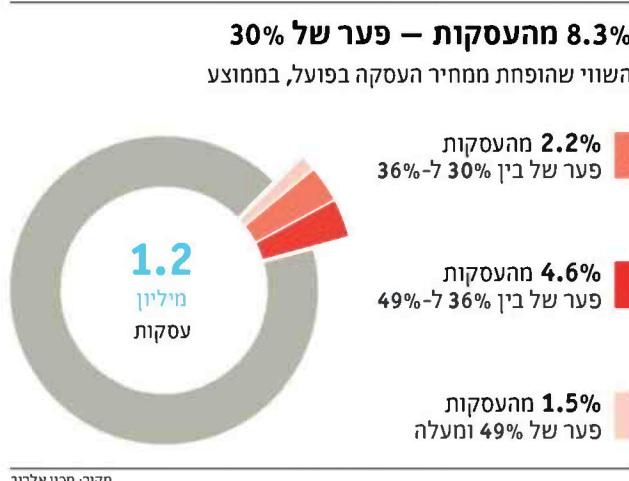
"בעסקות נדל"ן תשלום מס הרכישה ומס שבח מסתכם בסכום משמעותי, ולכן קיים הפיתוי לבצע עבירת מס" צילום: אייל טואג

בימים אלה שוקלים ברשות המסים להטמיע את הנוסחה של מכון אלרוב – בביקורות שנעשות על דיווחי העסקות – שתסייע לגלות רמאויות והעלמות מס

נו כי 8.3% מהעסקות בישראל שבוצעו לאורך השנים האלה – דווחו במחיר חסר, שהיה נמוך ב-30% במוצע ממחיר האמת של הדירה. הדיווחים ב-4.5% מהעסקות היו במצב גרוע עוד יותר – עם הפחתה בדיווח של יותר מ-36% במוצע מהמחיר האמיתי. 1.5% מהעסקות דווחו במחיר ממוצע של 50% פחות ממחיר הדירה בשוק.

בימים אלה, בוחנים ברשות המסים את האפשרות להטמיע נוסחה זו בביקורות ובהליכי פיקוח שנעשים על דיווחי העסקות – כפיילוט שיסייע לרשות המיס לגלות מקרים של רמאויות והעלמות מס.

וליקויים מהותיים בדיווחי המחיר, יצרו החוקרים נוסחה סטטיסטית שבוחנת את היחס בין מחיר הדירה למחיר השוק בתקופות זמן שונות שבהן הדייר נה נמכרה – ואת היקף הפערים ביניהם, תוך התייחסות למשתנים כמו עליית מחירים, הזמן שחלף בין העסקות וכדומה. "פיתחנו נוסחה שלפיה אני חנו יכולים להעריך דיווחים חסרים – כלומר דיווחים על מחיר דירה שהוא נמוך מהמחיר האמיתי שלה", מסביר בן שחר. הוא הוסיף כי "בחנו באמצעות הנוסחה הזו את הנתונים של כל עסקות הנדל"ן שדווחו לרשות המסים מ-1998 ועד 2015. מצאנו



מקור: מכון אלרוב

הערכה סטטיסטית של מחירי השוק בתקופות זמן שונות. בתחומן של 58 ערים אלו בחנו החוקרים כ-51 אלף נכסים שבהם נרשמו מכירות חוזרות – קרי שהנכס נמכר לפחות פעמיים לאורך השנים שנבחנו. על מנת לגלות רמאויות

רשות המסים שוקלת לאמץ את הפיילוט במסגרת המחקר נבחנו כ-1.2 מיליון דיווחים לרשות המסים בשני העשורים האחרונים. כ-58 ערים ברחבי הארץ נבחרו למחקר – כאלה עם ריכוז גבוה של עסקות, שדרכו ניתן היה לייצר

עדי כהן

עיוותים משמעותיים נמצאו ב-8.3% מדיווחי עסקות הנדל"ן שנמסרו לרשות המסים, ונרעו מהקופה הציבורית לפי הערכות של מכון אלרוב. במכון אלרוב לחקר הנדל"ן באוניברסיטת תל אביב, שנחשף לראשונה ב-TheMarker. לפי הערכות, כ-8% מעסקות הנדל"ן שדווחו בשני העשורים האחרונים קיים פוטנציאל ממושי להעלמת מס בשווי ממוצע של 30%. בתוך כך, מחקר של לשכת שמאי המקרקעין מועיד כי עיוותים משמעותיים בנתוני רשות המסים קיימים גם לגבי גודל הדירות. יש לציין כי ענף הנדל"ן כולו נשען על מאגר המידע של רשות המסים, כך שלליקויים בדיווחים יש השפעה אקוטית על מהימנות מודי המחירים שעליהם מסתמך השוק. פרופסור דני בן שחר, ראש מכון אלרוב, הוביל את המחקר עם עמיתיו ד"ר רוני גולן וד"ר אייל סולגניק. הוא אומר ל-TheMarker כי "ממצאי המחקר מהווים אינדיקציה ממשית לכך שרבים מהמחירים המדווחים לרשות המסים בעסקות נדל"ן – אינם דיווחי אמת, דבר שיש לו משמעות רבות על השוק". הוא מסביר כי "במצב שבו יש מחסור באינפורמציה על מחירי השוק – היעילות והוודאות של השוק נפגעות".

בן שחר אומר כי לדיווחים החסרים שנמצאו במחקר של מכון אלרוב יש גם השפעה מהותית ומוכחת על הקופה הציבורית: "הממצאים מראים פגיעה בתשלומי מס רכישה בסדר גודל שבין 2.5%-6.3% מהכנסותיהם. למשל, ב-2016, היו ההכנסות ממס רכישה בישראל בסדר גודל של 1.1 מיליארד דולר – כלומר אובדן הכנסות במס רכישה של 70-28 מיליון דולר במונחים של 2016 בלבד. במוצע, מורבב על 50 מיליון דולר שנגרעים מהקופה הציבורית מדי שנה. לזאת יש להוסיף אובדן הכנסות ממס שבח – לגביהן אין לנו הערכה בשלב זה". בן שחר הוסיף כי "ברור לי שפה ושם יש טעויות בדיווח, אבל לא סביר שזה יהיה המצב במסה כל כך גדולה של עסקות. אני משוכנע שלפחות חלק מזה דווח במכוון".

פערים גדולים ממצאים מדגמיים* ממחקר לשכת שמאי המקרקעין

עיר	שטח כפי שדווח לרשות המסים	מחיר למ"ר כפי שדווח לרשות המסים	שטח על פי בדיקת השמאים	מחיר למ"ר על פי בדיקת השמאים
רמת גן	92 מ"ר + גינת 98 מ"ר	22,223 שקל	92 מ"ר	28,141 שקל
פתח תקוה	82 מ"ר	17,631 שקל	118 מ"ר	12,288 שקל
אשדוד	42 מ"ר	26,766 שקל	102 מ"ר	10,980 שקל
פתח תקוה	57 מ"ר	23,596 שקל	85 מ"ר	15,824 שקל

*כלל העסקאות הללו בוצעו ב-2019

מקור: לשכת שמאי המקרקעין



פרופ' דני בן שחר צילום: עופר וקנין



חיים מסילתי צילום: עופר וקנין

כשגורם מכריז שהמחירים בשוק עלו או ירדו ב-1.5%, הוא לא יודע על מה הוא מדבר. הוא לא יכול לדעת, הרי הוא מבוסס על נתונים מעוותים לחלוטין

גודל הדיירות – באופן המשפיע, בין השאר, על מדדי המחירים בענף, כולל אלה של הלמ"ס. גם העיוותים האלה פוגעים במהימנות המידע בענף, שכן דו"חות הלמ"ס אמורים לשקף את נתוני השוק ועל פיהם נקבעת מדיניות הדיור ומתקבלות החלטות של העוסקים בתחום, של אנשי עסקים ואנשים הקונים ומוכרים דירות. הבדיקה, שממצאיה נחשפו לראשונה בכנס שמאי המקרקעין שהתקיים בסוף החודש שעבר באילת, כללה 200 דירות שני-מכרז ב-2019. בבדיקה נמצא כי

טטיסטיקה נמסר: "הלמ"ס פועל על כל העת לשיפור וטיוב הנתונים שברשותה ובכללם אלה המשמשים לחישוב מדדי מחירי דירות. בשנתיים האחרונות עשתה הלמ"ס כבדת דרך ארוכה בשיפור בסיסי הנתונים ובפרסום מדרים איכותיים."

מדידה שגויה

בתוך כך, מחקר נוסף שערכה באחרונה לשכת שמאי המקרקעין מעיד כי עיוותים משמעותיים בדיווחים לרשות המסים קיימים גם בנתונים על

הדין שלו שמדווח לרשות המסים על העסקה שבוצעה – הפטים שימסרו לרוב יתבססו על נסח הטאבו או טופס הארנונה, ולעתים אף על שיח בין המוכר והקונה בלבד, אמר. לדבריו, "כרבים מהמקרים, הפער בין נתוניו של נכס כפי שמופיעים בנסח הטאבו לבין המציאות – הוא עצום. חלק מזה נובע משינויים שנעשו לאורך השנים בשיטות המדידה והרישום. למשל, בעבר מרפסות מקורות לא נרשמו כחלק מהדירה והיום הן כן. אך מעבר לשיטות הרישום שהשתנו, הגורם העיקרי לפער רים האלה הוא חוסר הקשר בין המישר התכנוני של ענף הבנייה לרישום אצל רשם המקרקעין. מי שמקבל היתר להרחבת שטח הדיירי רה אינו מחוייב לרשום את השינוי אצל רשם המקרקעין (טאבו) וכך נוצר פער בין מה שרשם ברשות המקומית לצורכי ארנונה לרישום אצל רשם המקרקעין."

20% מהרישומים של הלמ"ס על גודל הדירה נמצאו שגויים. כך למשל, דירה בפתח תקוה, שרווחה לרשות המסים על שטח של 82.2 מ"ר – נמצאה בבדיקת הלשכה כבעלת שטח של 118 מ"ר בפועל. על פי רשות המסים, השווי המדווח של מ"ר בדירה זו הוא 17.6 אלף שקל למ"ר, בעוד שבפועל המחיר הוא 12.2 אלף שקל למ"ר. דירה נוספת, באשדוד, שרווחה במעמד מכירתה על שטח של 42 מ"ר ל-2.5 ח"ר – נמצאה במסגרת הבדיקה השמאית כדירת 4 חדרים שפוי צלה ל-3 יחידות דיור, בשטח של 102 מ"ר – יותר מכפול מהשטח המדווח. על פי רשות המסים, המחיר למ"ר בדירה זו הוא 26.6 אלף שקל – לעומת המחיר בפועל שהוא 10.9 אלף שקל בלבד למ"ר.

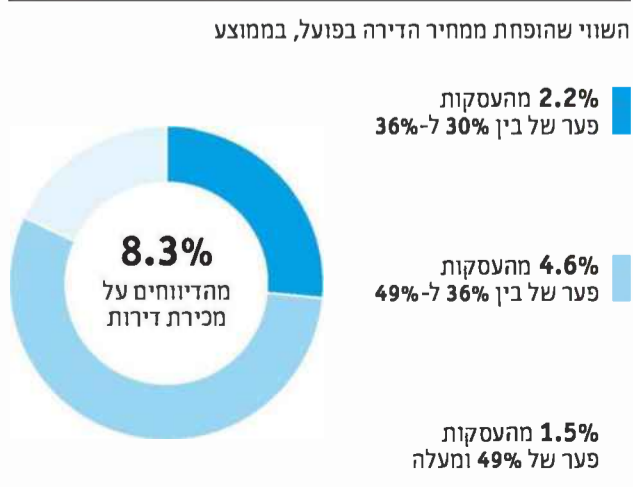
חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, אומר כי "אם היה מדובר על אחוזים בודדים – נחא. אך המשמעות של היקף כזה בעיוותים של נתונים היא מטורפת. למעשה, כשגורם כזה או אחד מכריז שהמחירים בשוק הדיור עלו ב-0.5%, או ירדו ב-1.5% – הוא לא יודע על מה הוא מדבר; הוא לא יכול לדעת, הרי הוא מבוסס על נתונים מעוותים לחלוטין. ובמקרה הזה, אלו הם הנתונים שענף הנדל"ן כולו משתמש בהם ונסמך עליהם – מיזמים ואנשי מקצוע אחרים, דרך הלמ"ס ועד למשרד האוצר."

מסילתי מסביר את הדיווחים הלקויים בפערים בין שיטות המדידה שבהן משתמשים בשוק, וכן באי-מהימנות המידע שקיים גם ברשם המקרקעין (הטאבו) – שעליו מסתמכים רבים מני נתוני הדיירות בדיווחים. "בין אם זה אדם שמוכר דירתו או עורך

עו"ד אלירן רדון, ראש מחלקת מיסוי מוניציפאלי ומקרקעי יש-ראל ושותף במשרד עו"ד גינדי-כספי: "קיימים פערים בשיטות המדידה של שטח הדיירות. יש מדירה לצורך חוק המכר, מדירה לצורך היתר, יש מדירה לצורך רישום בטאבו, ויש מדירה לצורך ארנונה. אלה ארבע שיטות מדידה הולכים עם מה שיש להם או לפי עמים עם מה שטוב להם. נתונים מעוותים, מידע סותר וחוסר וראות יוצרים בלבול, ובשוק הנדל"ן – לטענת מסילתי, "הפתרון הוא יצירת מסד נתונים אחיד לשטח הדיירות. אנחנו מקדמים ברשות המסים הצעה לכלול טופס שמאי בהליך הדיווח על עסקה, שנישום או עורך דין יחוייב להגיש."

בלוף מחירי הדיירות – והמיליארדים האבודים

מחקר ענקי שנערך באוניברסיטת ת"א בדק 1.2 מיליון דיווחים על מכירת דירות שנשלחו לרשות המסים ב-20 השנים האחרונות • לפי המחקר, 8.3% מהם היו כוזבים – והפחיתו 30%-50% משווי העסקה • הערכות: דיווחי החסר גרעו מקופת המדינה כ-200 מיליון שקל מדי שנה – ופגעו במהימנות מדדי המחירים בענף הנדל"ן • עדי כהן 2-3



הרקיע בתל אביב. "חוסר ודאות שיוצר בלבול" צילום: אייל טואג