



מוותרים על הצעירים? הממשלה מנסה לפתות את משקיעי הנדל"ן לחזור לשוק עם הורדת מס רכישה ופיצול דירות ללא היתר עדי כהן 11

הצעת חוק: להתיר פיצול דירות גדולות – בלי היתר בנייה ובפטור מהיטל השבחה

התיקון המוצע מבקש להחיל הליך מזורז לפיצול וילות וקוטג'ים שנחקק ב-2017 – גם על יחידות דיור גדולות בבנייני מגורים • יוזם החקיקה, ה"כ ישראל אייכלר: "זה הזמן להציף את השוק בדירות להשכרה כדי להוזיל את השכירות לרבות צעירים שאינם מסוגלים לשלם שכר דירה"

עדי כהן

האם אנחנו בדרך להגדלת היצע הדירות הקטנות להשכרה? הצעת חוק חדשה שהונחה בשיבוע שעבר על שולחן הכנסת קוראת להתיר פיצול דירות שגודלן יותר מ-100 מ"ר – ללא צורך בהיתר בנייה, ובפטור מהיטל השבחה.

על פי ההצעה, שיוזם ה"כ ישראל אייכלר (יהדות התורה) כהוראת שעה לחמש השנים הקרובות, גודל הדירה החדשה לא יפחת מ-35 מ"ר, והיא תכלול מטבח, שירותים וכניסה נפרדת. את הפטור מתשלום ההיטל לרשות המקומית, המעורר כבר עתה הדים וביקורת עזה בקרב השלטון המקומי, מתנה הצעת החוק בכך שיחידת הדיור החדשה שתיווצר עקב חלוקת הדירה תשמש למגורי שוכרים שאינם קרובים של בעלי הנכס. כך, ההצעה מבקשת לת-

מרץ בעלי דירות גדולות לפצל את נכסיהם בהליך מזורז ולהוסיף יחידות דיור לשוק השכירות, שבו רואה המדינה כלי להורדת מחירי הדירות ופתרון מידי למצוקת הדיור בקרב הזוגות הצעירים.

"דווקא עכשיו, בתקופת הקורונה והקריסה הכלכלית, זה הזמן להציף את השוק בדירות להשכרה כדי להוזיל את דמי השכירות לרבות צעירים שאינם מסוגלים לשלם שכר דירה בתעריף היקר כפי שהוא קיים כיום בשוק השכירות", אמר ל-TheMarker חבר הכנסת אייכלר. בדבריו הסביר להצעת החקיקה הוסיף אייכלר לטעון כי מצוקת הדיור והמחסור החמור בהיצע דירות קטנות לשוכרים, מחייבת היערכות מיידית למציאת פתרונות: "הצפת השוק בקרקעות לבנייה, ככל שהיא יעילה, פתרון נה אינה מיידית. כיום קיימות בשוק עשרות אלפי דירות גדולות שאינן מושכרות, בין השאר עקב העובדה



ישראל אייכלר צילום: מוטי מילרוד



חיים מסילתי צילום: עופר וקנין

שלשוכרים אין אפשרות לממן הזקת דירה גדולה.

אין מדובר בניסיון ראשון של המדינה לעודד את פיצולן של דירות גדולות בשוק. רק לפני שלוש שנים, ביולי 2017, אישרה מליאת הכנסת הצעת חקיקה נוספת בנושא. ההצעה, שיוזם שר הכלכלה דאז אלי כהן, איפשרה הליך מהיר לפיצול בתים צמודי קרקע ששטחם 120 מ"ר לפחות, ללא צורך באישור תוכנית חדשה על ידי הרשות המקומית. על פי אותה הצעה נקבע כי גודל הדירה החדשה לא יפחת מ-45 מ"ר, וכי בעלי הנכס יירדשו בתשלום היטל השבחה מופחת, בשיעור של כ-35%.

הצעת החוק, שאושרה גם אז כהוראת שעה לחמש שנים (שטרם חלפו), נשאה עמה הכטחה מזהירה לתוספת של כרבע מיליון דירות קטנות לשוק השכירות, אולם בפועל הביאה לתוספת זעירה של עשרות דירות חדשות בלבד. ככל הנראה, הסיבות לכישלון המהלך שהוביל כהן נעוצות בעיקרון בהתנגדות של הרשויות המקומיות,

שאינן ששות להוסיף יחידות דיור לשטחן, לצד רתיעה של בעלי הנכסים מהיטלי השבחה הכרוכים בפיצול הדירה ומחוסר האפשרות למכור את היחידות המפוצלות.

"תיקון עוול נוראי"

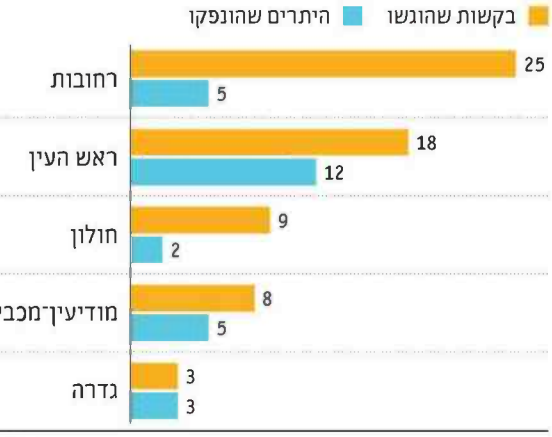
בניגוד להוראה הקיימת, שמי גבילה את האפשרות לפיצול דירה בהליך מזורז לוילות ולקוטג'ים בלבד, תיקון החקיקה המוצע מבקש להחיל את התקנות גם על יחידות דיור גדולות בבנייני מגורים. בק"רבת ה"כ אייכלר טוענים כי מדובר בתיקון "עוול נוראי" שנוצר בחקיקה הקודמת, שבשלה הפך התיקון לחוק ל"מרבץ זהב לעשירים" במידה קום להעניק פתרון של ממש לשוק הדיור. עם זאת, גם תיקון החקיקה המוצע, שבמסגרתו יינתן פטור מהיטל השבחה לבעלי הנכס המפוצל, והוא ייחנה מרמי שכירות חודשיים – הוא מתנת התעשרות לא מבוטלת לבעלי הדירות הגדולות. "המשמעות הכלכלית של הוראת השעה, אם תעבור, היא אדירה", אמר חיים מסילתי, יו"ר

לשכת שמאי המקרקעין בישראל, בהתייחסו להצעת החקיקה. "צריך לזכור שעל פי רוב, מפצלי הדירות הם אנשים שבכעלותם יותר מדירה אחת, ודווקא הקהל הזה יקבל על פי החוק המוצע מתנה ששווה לא מעט כסף. במסגרת הוראת השעה, גם יאפשרו לבעלי הדירות לפצל את הדירה שבבעלותם ובכך להגדיל את ההכנסה החודשית שלהם, וגם יוותרו להם על תשלום היטל השבחה בגין הפיצול. במובן הזה, לדעתי, הצעת החוק חוטאת למטי"רה". להערכתו של מסילתי, היטל השבחה עבור דירה מפוצלת סטנדרטית במרכז הארץ נע היום בטווח של 150-200 אלף שקל בממוצע.

בדבריו התייחס מסילתי גם לחשיבות הגדלת היצע הדירות להשכרה ולחשיבות הגדרתם של תנאי המחיה בדירות הקטנות שיופצלו – סוגיות שהחוק מגדיר עתה לראשונה: "יש חשיבות גדולה לשמירת הקריטריונים שהחוק קובע כתנאי מחיה ראויים בדירות הקטנות, והדבר לא הוסדר עד כה. רואים היום בשוק הרבה מאוד דירות מחולקות עם מטבח ושירותים משותפים לדירות השכונות, ולעיתים שטחן נמוך מ-10 מ"ר. התיקון בא לשלם לזה סוף. כמו כן, אשר לפטור מהיטלי השבחה שכולל התיקון, אין ספק שתהיה פה התכתשות רצינית סביב הצעת החוק

רחוק מהיעד

הרשויות שהובילו במתן היתרי בנייה לפיצול דירות במחצית הראשונה של 2019



מקור: מינהל התכנון

חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין בישראל: "דווקא בעלי דירות רבות יקבלו מתנה ששווה הרבה כסף. במובן הזה, הצעת החוק חוטאת למטרה"

הזאת. ברור לכולם שהשלטון המקומי והוועדות המקומיות לא יאחזו את ההצעה, שכן המשמעות שלה היא הגדלת הצפיפות בערים, ללא קבלת תמורה לרשויות".

"התיקון יגרום לפיצוץ אוכלוסין"

ואכן, בקרב השלטון המקומי נשמעת התנגדות נחרצת למהלך. "אם תיקון החקיקה המוצע יעבור – ולתפישתי הוא לא יעבור – הדבר יגרום לפיצוץ אוכלוסין בלונדון בשכונות מגורים רבות, היות שהן יירדשו להכיל בתוכם מספר תושבים גדול בהרבה ממה שהן יכולות לשאת", טוען איתן אטיה, מנכ"ל פורום ה-15.

לדברי אטיה, "כשמדברים על תוספת של משקי בית ושל תושבים לעיר, צריך לחשוב על ההשפעות שיש לכך על תשתיות הבניין, על התשתיות העירוניות, על כיתות הלימוד בשכונה, על מטראז' השטחים הירוקים שיהיו לכל תושב ועל העומסים התחבורתיים. "פיצול דירות חייב להמשך להיעשות בדרך של הליך תכנוני ורישוי מסודר מול הרשות המקומית, ולא יעלה על הדעת שההליך כזה ייעשה בפטור מהיטל השבחה. לא יקום ולא יהיה".

איתות למשקיעי הנדל"ן: מס הרכישה למשקיעים בדירות יופחת ל-5%

שקל עד 3.8 מיליון שקל יוטל מס של 6%; עבור דירות להשקעה בטווח המחירים 3.8-5.3 מיליון שקל, שיעור המס יהיה 7%; ועבור דירות יוקרה להשקעה, שמחירן גבוה מ-17 מ"ר ליון שקל יהיה שיעור המס 10%. מדובר בצעד שמטרתו להשיב את המשקיעים לשוק הדיור, ובכך להשריד את הקיפאון שהוא שרוי בו. בשנים האחרונות, עול המייסוי הכבד שהטיל כחלון על משקיעי הנדל"ן הביא לירידה חדה בשיעור ההשקעות האלה מסך העסקות בשוק הדיור – מ-29% בתחילת העשור לכ-13% בלבד בשנה שחלפה.

עדי כהן

אם יאושר המהלך שמקדם שר האוצר הנוכחי, תקוצר בקרוב הוראת השעה של כחלון, שאימורה היתה לפוג בסוף 2020. על פי ההוראה הנוכחית, נכון להיום, שיעור מס הרכישה המינימלי לרוכשי דירה שנייה ושלישית הוא 8%, ובדירות שמחירן יותר מ-5 מיליון שקל, תעריף המס מונג אף ל-10%. המהלך שכ"ץ מקדם עתה הוא למעשה חזרה למדרגות המיסוי שחלו על משקיעי הנדל"ן לפני החלתה של הוראת השעה של כחלון. על פי ההוראות הקודמות, שיעור מס הרכישה עבור דירות להשקעה שמחירן נמוך מ-1.29 מיליון שקל יהיה 5%; מ-1.29 מיליון

תוכנית החלוקה החדשה השינוי בהוראה לפיצול דירות

- ההוראה המוצעת
- תחול על כל נכס שגודלו יותר מ-100 מ"ר
- הליך מזורז ללא צורך באישור תוכנית חדשה
- גודל הדירה החדשה לא יפחת מ-35 מ"ר
- לדירה החדשה יהיו כניסה נפרדת, מטבח, שירותים ומקלחת
- פטור מלא מהיטל השבחה

ההוראה הקודמת

- חלה על בתיים צמודי קרקע בלבד
- חלה על נכסים ששטחם יותר מ-120 מ"ר
- הליך מזורז ללא צורך באישור תוכנית חדשה
- גודל הדירה החדשה לא יפחת מ-45 מ"ר
- היטל השבחה מופחת של 35%

ישראל כ"ץ מאותת למשקיעי הנדל"ן לחזור לשוק הדיור: שר האוצר צפוי לאשר בימים הקרובים הפחתה לאלתר של מס הרכישה למשקיעי הדירות והחזרתו לתעריף של 5%, כפי שהיה בתקופת טרום כהונתו של שר האוצר הקודם, משה כחלון. מדובר בצעד דרמטי שמשמעותו צמצום ניכר בגזירות המס שהטיל כחלון על משקיעי הנדל"ן בשוק הדיור במהלך הקדנציה הממשלתית האחרונה, במסגרת הוראת שעה שיוזם במהלך 2018. מטרתו של כחלון היתה להרחיק את המשקיעים משוק הדיור, ובכך לעצור את העלייה המתמדת במחירי הדירות.