RonnenTzur
communication

גלובס נדל"ן
פרינט 30.9.13

יום א'-ב' | כ"ה-כ"ו בתשרי תשע"ד | 29-30 בספטמבר 2013 גלובס

פאנל המיסוי. עו"ד מאיר מזרחי: "קיים ברכישת דירה אתה מגיע למס אבסורדי" (צילום: דויד סאלם)

"סגרנו את מקלט המס"

בכירי המסים והנדל"ן התווכחו בפאנל מיוחד בתועלת ובנחיצות מס הנדל"ן החדשים; מנהל רשות המסים: "אני לא יודע אם זה יצנן ביקושים, אבל זה יקטין שימוש בנדל"ן כאפיק השקעה. אבל הבסיס זה לא המיסוי, אלא הגדלת ההיצע"

מאת אורי חודי

האפיק היחידי שהוכיח את עצמו למיסכון לטווח ארוך הוא נדל"ן, הודות לריבית נמוכה ובלי תשלום על שבח בסוף הדרך. זה רק הוסיף שמן למדורת המחירים במהלך השנים, לכן מצאנו לנכון להשוות את המיסוי על הנדל"ן למיסוי על אפיקים אחרים. אין ספק שיצירת מקלט מס, שבו הכול פטור – גם המס על הרווח וגם המס על הדיבידנדים (דמי השכירות), הייתה לא מוצדקת ולא שוויונית. זו השעה הנכונה לשינוי שנעשה כעת במיסוי". את הדברים אמר משה אשר, מנהל רשות המסים, בכנס בנישא התיקונים החדשים במיסוי נדל"ן והשלכותיהם שערך מרכז פישמן לנדל"ן בביה"ס למנהל עסקים באוניברסיטה העברית. הכנס ניסה לעשות סדר בשפע שינויי המס שהתבצעו לאחרונה במסגרת חוק ההסדרים – בראשם ביטול הפטור ממס שבח לרוכשי דירות להשקעה וייקור מס הרכישה לדירות יוקרה (מדרגות חדשות, 8% ו-10%) ולזרים.

האם המסים החדשים הם שיביאו את המפנה במחירי הדיור? אשר לא ממש משוכנע: "אני לא יודע אם זה יצנן את הביקוש, אבל זה יקטין את השימוש בנדל"ן כאפיק השקעה. אנשים גם ימכרו דירות וחן יחליפו ידיים כדי למכס את הפטור ממס שבח. אבל יחד עם זאת, הבסיס זה לא המיסוי, אלא הגדלת ההיצע".

"שחקנים מבולבלים"

עו"ד מאיר מזרחי, מומחה במסים, אופטימי יותר פחות: "השפעת המסים על שוק הנדל"ן מעטה. הייתה הוראת שעה ב-2011 עד 2012, נתנו פטורים לגמי שימכור דירות, אבל זה לא השפיע על המכירות. גם בתמ"א 38 ובפינוי בינוי יש פטורים, אבל התחום לא פרץ קדימה".

לדברי מזרחי, הבעיה המרכזית היא שהשוק לא יודע איך להתייחס לכל השינויים: "השחקנים בשוק מבולבלים. יש הוראת שעה או לא? יש הקלות או לא? היום ברכישה דירה אתה מגיע למס אבסורדי, עד 10% מס רכישה, וזה נראה לי מוגזם. אלה מספרים הזויים. אנשים משלמים מסים על העבודה ואחר כך עם מה שנשאר רוצים לקנות דירה, ואז לוקחים מהם מע"מ ומס רכישה".

אבל בעוד עיני כולם נשואות להנגלת היצע הדירות, קשה לשאוב עידוד ממספרים שמעידים על שפל בהתחלות בנייה.

"משרד השיכון אכן נכשל בהנגלת ההיצע", הודה מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, שלמה בן אליהו, "אבל כאשר מסיבות שונות ההיצע לא מספק את הביקוש, השאלה היא מה עושים.

מנכ"ל משרד השיכון: "משרד השיכון אכן נכשל בהנגלת ההיצע. אבל כאשר מסיבות שונות ההיצע לא מספק את הביקוש, השאלה היא מה עושים אז. האם צריך להשוות את המסים בין כל האפיקים דווקא כשהשוק בוער?"

האם צריך להשוות את המסים בין כל האפיקים דווקא כשהשוק בוער? זה הרי מעלה את המחירים. אם מעלים מע"מ, מחיר המוצר עולה. כך גם עם יתר המסים. בשנים האחרונות עלו המחירים ב-40% וכך גם תקבולי המסים".

בן אליהו התייחס לגדירות על משקיעים: "אני לא מבין את העליהום הגדול עליהם. זה אדם שקונה דירה לבן שלו. הם מייצרים עוד סוג מגורים בבעלות או בשכירות. רק היצע מייצר דירה ואני לא רוצה להגביל את שוק השכירות. כבראה שלא מבינים שאם לא יקני דירות להשקעה, שוק השכירות ייעלם".

לדברי נשיא התאחדות בוני הארץ, ניסים בובליל, "תמיד מחפשים אשמים ועכשיו מצאו את המשקיעים. אם הם זרים, אפילו יותר. ממשלת ישראל מצאה את אויבי העם: הצרפתים, שהיו היחידים שתמכו בנו באינתיפאדה, או יהודי ארה"ב, שתומכים בנו בקונגרס. בהם פוגעים ועוד רגע גם יטילו עליהם 20% מס רכישה".

לבובליל אין ספק מדוע חזרים פעם אחר פעם לענף הנדל"ן. לדבריו, "התפקיד של רשות המסים הוא לגבות מקסימום מס ותמיד היה הכי קל ובזה לקחת את המס מהנדל"ן. זה רק שינוי במחשב. אבל אני מזכיר לכולם שבקיץ 2011 יצאו אנשים לרחובות, ואני בטוח שהם יצאו שוב, כי זה לא נכון ולא צודק. 40% מהזוגות הצעירים לא יכולים היום לרכוש דירה. זה המצב בשטח והקבלן מוסיף את המסים למחיר הדירה, כי אם הוא לא ירוויח הוא לא יבנה. לכן המחירים ימשיכו לעלות ונתר לי רק לקוות שלא ישפלו בזה אחרי הפיצוץ, אלא רגע לפניו".

יו"ר לשכת השמאים, אוהד רנוס, ציין לכך ביוור סמכויות בין שרים הוא מקור המשבר: "כל אחד מטפל בגזרה שלו ואין מי שמכוון את כל הסירה. בעוד המדינה גובה אחוז נכבד ממחיר דירה, אם במיסוי ואם בקרקע, אין לה שליטה אמיתית בכמות הבנייה. הקבלנים מחליטים אם באקלים העסקי הזה, של השלת מסים שונים, זה הרבה הנבון. אני לא יודע אם ההשלכות נבחנו עד הסוף ועכשיו השוק כבר נכנס לסוג של סחרור. למשרד השיכון יהיה קשה יותר לשווק ולמכור קרקעות, בעיקר במעגל השני והשלישי". ●

הכנסות ממסי מקרקעין

מיליוני שקלים

	סה"כ מסי מקרקעין	מס רכישה	מס שבח	מס רכוש ומס מכירה*	שיעור מסי הנדל"ן מסך גביית המס
2005	4,839	2,502	1,634	704	3.0%
2006	4,945	2,764	1,653	528	2.8%
2007	5,743	3,084	2,203	456	3.0%
2008	5,565	3,067	2,336	162	3.0%
2009	4,740	2,897	1,755	88	2.7%
2010	6,596	4,025	2,496	75	3.4%
2011	7,303	4,126	3,075	102	3.5%
2012	5,885	3,722	2,103	61	2.7%
1-7/2013	4,374	2,769	1,552	53	3.1%

*מס רכוש ומס מכירה בוטלו לפני מספר שנים ומדובר בגביית חובות היסטוריים