



7 אוגוסט, 2016

לכבוד,

[takzivim@mof.gov.il](mailto:takzivim@mof.gov.il) - אגף תקציבים באוצר -

**הנדון: הצעתכם בדבר מס ריבוי נכסים**

מכובדיי,

אתכבד לפנות אליכם בנושא הנדון, כלהלן:

משנת 2008 ועד עצם ימים אלה, מצויה מדינת ישראל במה שקרוי "משבר דיור חריף", במסגרתו עלה שווי הנכסים הממוצע שבידי הציבור בלמעלה ממאה אחוזים. לזכות הממשלה המכהנת ניתן לומר שמשרד האוצר, בראשות השר משה כחלון, עושה מאמצים כבירים לטיפול בנושא, שעד כה לא נשאו פרי, ואת התוצאות נקווה לראות בעתיד.

די אם נציין את ההשקעות האדירות בתחום התחבורה, בקידום פיתוח שטחי הציבור ובמציאת פתרונות דיור מוזלים לבני מעמד הביניים.

התכניות הנ"ל אשר נתמכו על ידי אגף התקציבים באוצר, לצד קידום תכנון אגרסיבי וכלים נוספים, ולצד מינויים מוצלחים דוגמת ראש מטה הדיור, יו"ר ועדת הרפורמות והממונה על נושא הדיור באגפכם (העושים לילות כימים בקידום מעשי של פתרונות ראויים למשבר) - מקדשים את המטרה.

לשכת שמאי המקרקעין חזרה והתריעה לאורך השנים כי בשוק הנדל"ן הישראלי אין ולא יהיו פתרונות קסם. שוק הנדל"ן בישראל מורכב וקשה והשינויים מתרחשים בו באיטיות, גם בתקופות של ירידות מחירים, והיו גם כאלו.

ברבות השנים ומעת לעת, חווינו גם ניסיונות והצעות שלא נמצא בהם פתרון לבעיה ועלה מהן ניחוח פופוליסטי, שאינו מן העניין.

כזו הייתה תכנית מע"מ 0 שזכתה להתנגדות עזה, גם מצד גורמים מקצועיים באגפכם.

כזו היא גם ההצעה הנדון אשר הוגשה לאחרונה להערות הציבור.

מבלי להיכנס לטיעונים משפטיים וחוקתיים כבדי משקל ואשר להם השפעה על אפשרות יישום החוק, להלן התייחסותנו המקצועית להשלכות החמורות הנובעות ממנו:

באינטרנט [WWW.LANDVALUE.ORG.IL](http://WWW.LANDVALUE.ORG.IL) E-mail: [landvalu@netvision.net.il](mailto:landvalu@netvision.net.il)

בית המהנדס, דיזנגוף 200, ת.ד. 2000 תל - אביב 61019, טל. 03-5277642, 03-5225969 פקס. 03-5239419

P.O.BOX 2000, TEL-AVIV 61019 ISRAEL TEL. 03-5225969, 03-5277642 FAX. 03-5239419



1. **חשש לעלייה במחירי השכירות** - הסיבה העיקרית לפרוץ המחאה החברתית בשנת 2011 הייתה שוק השכירות הגואה. ילדינו הצעירים, אותם אלה שגם במחירי 2011 לא חלמו על רכישת דירה, ראו כיצד מחירי השכירות עולים כל העת וסוגרים על אופק חייהם בארץ. עם התגברות תסכולם וייאושם, יצאו לרחובות. מאז ועד היום עלו מחירי השכירות ואנו מצויים גם היום, בשוק של משכירים. במצב דברים זה, כל שינוי רגולטיבי "משחק" לידי משכירי הדירות ומספק בידיהם תחמושת להעלאה נוספת של שכר הדירה. את התופעה הזו חווינו היטב בכל פעם שעסקו בהתערבות בגובה שכר הדירה, בחוק שכירות הוגנת (יוזמה שנעצרה בסופו של דבר ובצדק רב ע"י שרת המשפטים - הגב' איילת שקד). אתם בוודאי גם מודעים לתלונות הרבות מצד שוכרי דירות, על כוונת בעלי הדירות שלהם להעלות להם את שכר הדירה, על מנת "להגן על עצמם" מפני אותה ההתערבות. כך גם בהצעת החוק בנדון - לא רק בעלי שלוש דירות ויותר ינסו להעלות את שכר הדירה בכל הדירות שבבעלותם, כולם ינסו. כך פועל שוק משוכלל ואין כל סיבה שהפעם יפעל אחרת. ושוב, תיפגע האוכלוסייה הרגישה ביותר בישראל, אוכלוסיית שוכרי הדירות.
2. **חשש לצמצום שוק השכירות** - אם אכן מטרת החוק תושג, וכתוצאה מכך עשרות אלפי דירות יפלטו לשוק למכירה, יצטמק היצע הדירות להשכרה בלפחות 10%. כל עוד לא תעמיד המדינה פתרון חליפי לכל אותם שוכרים, ברור שגם מי שאינו מושפע מהחוק (בעלי שתי הדירות שמתוכן אחת מושכרת), יעלה את דמי השכירות כתוצאה מהביקוש הגובר.
3. **חשש להקטנה נוספת בהיקף התחלות הבנייה** - מה עושה כל בעל עסק שלומד שהמדינה, ברגולציית מיסוי, מעוניינת לצמצם משמעותית את קהל לקוחותיו? הוא מייצר פחות! הצעת החוק הזו מהווה מתכון בטוח להקטנת היצע הדירות החדשות, שבתורו יביא שוב לעליות מחירים.
4. **חשש לפגיעה בפריפריה** - בעוד ובאזורי הביקוש יגלגלו משכירי הדירות את המיסוי הנוסף לפתחם של שוכריהם, הרי שבפריפריה, היכן שהביקוש לדירור נמוך יותר, קיימת סכנה כי אישור הצעת החוק יביא להיצף נכסים בשוק, ויפגע גם שווי הנכסים של תושבי המקום. וכך, ישיג החוק תוצאה הפוכה לזו המוצהרת, של העמקת פערים בין פריפריה ומרכז.



5. **הצעת החוק המוצעת אינה מטפלת במשבר הדיור, לא במישרין ולא בעקיפין** - זאת, מהטעם הפשוט כי במידה ותעבור, לא תתווסף ולו דירה אחת לשוק הנדל"ן הישראלי. הדבר היחיד שעשוי להתרחש בתיאוריה הוא, ששוכר דירה יפנה מקומו לבעל דירה חדש, שבהכרח חזק כלכלית יותר ממנו.

6. **הצעת החוק המוצעת לוקה בחוסר שוויון קיצוני** - שאינו מוסיף דבר לצמצום הפערים בחברה הישראלית. כך, בעלים של דירה יחידה ששוויה 5 מיליון ש"ח לא משלם שקל אחד מס בעוד חברו המחזיק ב-3 דירות ששווין הכולל 3 מיליון ש"ח, ישלם כ-20 אלף ש"ח לשנה. כך, בעלים של 3 דירות ששווין הכולל 30 מיליון ש"ח ישלם 18 אלף לש"ח לשנה, בעוד חברו המחזיק ב-3 דירות ששווין הכולל 5.4 מיליון ש"ח ישלם אף הוא 18 אלף ש"ח לשנה. וכך, מי שמחזיק ב-5 דירות מגורים ישלם על שלוש דירות, בעוד שחברו המחזיק רק בשתיים השוות פי שניים מהשווי הכולל שלו, לא ישלם מאומה.

7. **הצעת החוק המוצעת אינה מידתית** - הצעת החוק אינה מבחינה בין משכירים לכאלה שאינם משכירים. קיימות סיבות רבות ומגוונות מדוע מעדיפים הורי בני מעמד הביניים להותיר נכסים על שםם, בעוד ילדיהם עושים בהם שימוש. הסיבה השכיחה ביותר היא הרצון להבטיח את עתידם הפנסיוני ולעיתים האישי, עם הגיעם ל"גיל השלישי". מה שתעשה הצעת החוק, במידה ותהפוך לחוק, היא העברת הנכסים בפועל לילדים, על כל המשתמע מכך. אין מקום לעניות דעתי, להתערבות המדינה ולסיכון עתידם של הורי בני מעמד הביניים, אשר החליטו להשקיע את כספי הפנסיה שלהם במה שנחשב עד לאחרונה מטרה ציונית. מה החלופה? שהממון ממימוש הדירה השלישית יועבר להשקעה בחו"ל?

ולסיכום, בדברי ההסבר של הצעת החוק כתבתם: "...מס זה יתרום הן לחלוקת הכנסות נכונה יותר במשק ולצמצום אי השוויון, והן יהווה תמריץ עבור בעלי הנכסים למכור את הנכס, מה שיגדיל את היצע הדירות בשוק המשני, ויביא להפחתת רמת המחירים." במשפט זה טמונים כל הפרדוקסים והעדר הבנת המהלך עד תום.



-4-

אם ימכרו בעלי הדירות את דירתם השלישית ואילך, כיצד הדבר יתרום לחלוקת הכנסות שווה יותר? כיצד יגדל היצע הדירות שהצעת החוק לא מייצרת ולו דירה אחת נוספת? נראה כי התשובה טמונה ב- 800 מיליון ש"ח שיזרמו לקופת המדינה, אך תשובה זו חשובה ככל שתהיה, רק תקצין את תמונת המצב העגומה בשוק כיום.  
לאור כל האמור לעיל, אני קורא לכם לשקול מחדש את עמדתכם ולהסיר את ההצעה בנדון מחוק התקציב.

בכבוד רב,  
  
אוהד דנוס - יו"ר  
לשכת שמאי מקרקעין בישראל

העתק:

מר משה כחלון - שר האוצר.