



18.5.2014

לכבוד,

משרד האוצר - רשות המיסים - מח' חקיקה
משרד המשפטים - היועץ המשפטי לממשלה - מח' ייעוץ וחקיקה

ג.א.נ.,

**הנדון: הערות לתזכיר הצעת חוק מס ערך מוסף (הטבה במס
בעסקה לרכישת דירת מגורים מוטבת), התשע"ד-2014.**

להלן הערות לשכת שמאי מקרקעין בישראל, הארגון היציג של שמאי המקרקעין במדינת ישראל, לתזכיר הצעת החוק בנדון:-

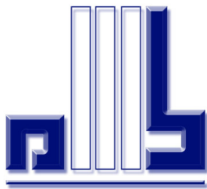
כללי ודברי ההסבר להצעה

1. לסעיף ב – "מטרת החוק המוצע והצורך בו" – לטעמנו, ראוי להעמיד דברים על דיוקם. עיקר צעדי הממשלה למן החל המשבר בתחום מחירי הדיור בשנת 2011 היו בתחום צינון הביקושים, אם בגזירות מיסוי בענף ואם בהגבלות שונות על נוטלי המשכנתאות. הצעדים שנקטו בתחום ההיצע לא שינו מאומה עד כה וחלקם טרם רקמו עור וגידים (תכניות הבניה להשכרה) או כשלו (וד"ל).
אנו בדעה כי אכן הצעדים כולם יחלו להשפיע, אם בכלל, בטווח הארוך אך לדעתנו, הצעת החוק הנדונה, מעבר לסיוע נקודתי שתעניק לפלחים מסוימים באוכלוסיה, אליהם היא מכוונת, לא תביא לכל הפחתה או הורדה במחירי הדיור, לא בטווח המיידי וגם לא בטווח הארוך.
הטעם העיקרי לכך הוא שהיא אינה מרחיקת לכת מספיק ולא הוכח כי היא כוללת בחובה מסה קריטית מספקת של דירות אשר עשויה באמת לחולל שינוי.
מעבר למגבלה על אוכלוסיית היעד למתן ההטבה, נושא ערכי שהוא בתחום סמכות שלוש רשויות השלטון (ממשלה, כנסת ובית המשפט העליון) שברור שגם ייבחן על ידן, **ההטבה במתכונתה הנוכחית מייצרת העדפה ברורה ליוזמים וקבלנים, בשולחה את מקבלי ההטבה לרכוש אך ורק דירות הנמכרות לראשונה ואינה כוללת את עיקר שוק הדירות, שהוא שוק הדירות "יד שנייה"**.
אין ספק כי בעשותה כן, הצעת החוק מנתבת הלכה למעשה את עיקר הביקושים בטווח הקצר לשוק מצומצם יחסית (רק כ- 22,000 דירות במלאי הדירות החדשות שטרם נמכרו ולא כולן במחיר של עד 1.6 מ' ש"ח) וכל מה שתעשה, מעבר לסיומו המהיר של מלאי זה לטובת הקבלנים המחזיקים בו, הוא עליה דרמטית בביקושים שתביא לאחריה עלייה גם במחירים בשוק העיקרי, שהוא שוק היד השנייה.
בכך ימצאו עצמם מרבית אזרחי המדינה נפגעים פעמיים, פעם ראשונה בכך שאינם נכללים בהטבה כלל ופעם שנייה בכך שפעולת הממשלה תביא בסופו של יום לעליות מחירים נוספות באזורי ביקוש מסוימים.
כמו כן, חשוב לזכור כי דירות "חדשות" נמכרות בערכי שווי הגבוהים בכ- 10%-15% מדירות יד שנייה בסביבתן. הפניית הביקושים של מי ש"אין לו" דווקא לדירות יקרות יחסית, מצמצמת דרמטית את היקף ההטבה ובמקרים מסוימים אפילו תאיין אותה.

באינטרנט E-mail: landvalu@netvision.net.il WWW.LANDVALUE.ORG.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



זאת ועוד, בעוד עניין הדרת אוכלוסיות מסוימות מקבלת ההטבה הינו נושא ערכי שכאמור, חוקיותו וגבולותיו ייבחנו בהמשך על ידי הכנסת ובית משפט העליון, הרי שהדרת שמאי המקרקעין מהצעת החוק מנוגדת לחקיקה קיימת במדינת ישראל.

בהתאם לחוק שמאי מקרקעין, תשס"א-2001, פרק חמישי, יוחד העיסוק בשמאות מקרקעין לשמאי מקרקעין המוסמכים בהתאם להוראות החוק ולאחר תהליך הכשרה ארוך ומקצועי וזאת, במטרה לשמור ולהגן על אזרחי ישראל מפני פגיעה קשה בקניינם, העשויה לנבוע מהערכות שווי שגויות אותן היה חשש שיקבלו ממי שאינו שמאי מקרקעין.

החלפת עבודת שמאי המקרקעין האיכותית, בעיבוד נתונים סטטיסטיים אותו מבצע מחשב בהתאם לנוסחה שהוכתבה מראש, טובה ומדויקת ככל שתהיה, אינה יכולה, בלשון המעטה, להוות תחליף לעבודת שמאי המקרקעין ונראה כי גם אינה תואמת את הוראות החוק או את רוחו.

אי לכך, קיים חשש כבד שבמידה ותיושם הצעת החוק כפי שהוצגה, יקרה בוודאות את אשר חשש ממנו המחוקק כשייחד את עריכת שומות המקרקעין לשמאי המקרקעין - טעויות אקראיות רבות העשויות למנוע מציבור נרחב מלקבל את ההטבה מחד ולייצר רווח לא מידתי לאחרים מאידך.

עמדת הלשכה היא על כן, שאין מקום ליצירת מושג חדש בשוק הנדל"ן - "ערך מ"ר דירתי", אשר שמו מעיד עליו יותר מכל - יצירת מונח חדש אשר אינה מציג שווי אמיתי והוגן כי אם פשרה שנועדה ליצור מראית עין של שיוויון בפני החוק, מקום שאינו בנמצא.

ויוטעם כי אין בדברים כל ביקורת על עבודת השמאי הממשלתי הראשי אלא נהפוך הוא.

נראה כי נוכח הנסיבות אשר נכפו עליו (שיקולי יעילות ומהירות מן הסתם), הפתרון שהגה הינו הטוב ביותר שניתן היה לחשוב עליו.

עם זאת, קביעת מקדמים כלליים וגורפים למרכיבי נכסים בכל הארץ בנוסחה, כמו גם הסתמכות על בדיקה סטטיסטית ממוחשבת בלבד והתעלמות ידועה ומכוונת מראש מהמרכיבים הייחודיים של כל נכס ונכס, בהכרח יביאו לתוצאה שגויה בכל הטבה, פעם תוך קיפוח מקבליה ופעם אחרת, העשרתם מעבר למה שהתכוונו מנסחי החוק.

במרבית המקרים, אפליה זו תתקיים באותו פרויקט עצמו, בין רוכשים שונים.

הצעתנו בנושא ברורה ומתבקשת - הערכת שווי פרטנית לכל נכס נמכר, תוך התייחסות לכל מרכיביו הייחודיים ולעסקאות השוואה רלוונטיות, שתצורף לחוזה המכר של הדירה ותיבדק על ידי עובדי אגף השומה.

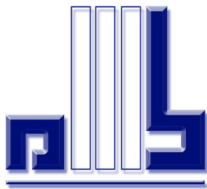
ממילא את מרבית החוזים הנערכים כיום מלוות הערכות שווי פרטניות, אם לצרכי היזם או לצרכי המשכנתא, כך שגם שיקולי המהירות והיעילות לא יפגעו.

2. ומהכלל לפרט ובהמשך לכל האמור לעיל, להלן הערות הלשכה לסעיפי תזכיר הצעת החוק בנדון:

3. לסעיף 1 - (הגדרות)

"בנייה רוויה" - מוצע להוסיף לאחר המילה "בנייה" את המילה "בצפיפות" ולאחר המילה "לדונם" את המילה "נטו".

יתכן ויש מקום להעלות את מספר היחידות משש לשמונה. במצב הנוכחי גם קוטגיים טוריים עשויים לזכות בהטבה.



"דירת מגורים מוטבת" – ההגדרה כדירת מגורים הנמכרת לראשונה מובנית. עם זאת, נוצר מצב אבסורדי שבמידה והיזם/קבלן החזיק בדירה גם 10 ו-20 שנה ולא מכרה, עדיין תזכה הדירה להיכלל בהגדרה, בעוד דירות בנות שנה, אשר עברו יד אחת כבר לא . מוצע לכלול בסעיף כל דירה שבנייתה הסתיימה בחמש השנים האחרונות גם אם לא נרכשת מקבלן (ניתן לחשב זיכוי יחסי ממע"מ לגיל הדירה) או לחילופין ולמצער, להגביל את גיל הדירות הנמכרות לראשונה לעד 5 שנים.

(1) (א) - מוצע למחוק את הסיפא של ה-600,000 (לא צוין המטבע) לרוכש זכאי. אין זה ראוי שחקיקה ראשית תכלול פיקציות אשר כמעט שאינן בנמצא בשוק הנדל"ן. במידה ולא מעוניינים לתת הטבה למי שלא עשה שירות צבאי או שירות לאומי-אזרחי צריך לכתוב זאת בבירור ולא ליצור מכשול בפני היועץ המשפטי לממשלה, האמור להגן את הוראה שהינה בבחינת אות מתה מבחינה מעשית, במועד כתיבתה.

(1) (ב) – בהמשך לכל האמור והמפורט בהרחבה בסעיף 1 לעיל, עמדת הלשכה היא כי ראוי למחוק את כל האמור בסעיף זה ולכתוב תחת זאת – "המחיר בהתאם לחוות דעת שמאי מקרקעין אשר אושרה על ידי השמאי הממשלתי הראשי".

לחילופין ולמצער, להוסיף בסעיפי משנה (2) (3) (4) בסיפא "הצמוד/ים/ות בפועל לדירה" וזאת, על מנת למנוע לאקונה הקיימת בתזכיר הצעת החוק, שבשום מקום לא רשום שתוספות אלה, לתחשיב סכום המטרים בדירה, חייבות להימכר בפועל לרוכש הדירה.

"רוכש זכאי" – לנוכח הסכום הבלתי מציאותי של 600,000 ₪, ראוי לבטל הגדרה זו כליל ולהעביר את ההתניות המופיעות בה להגדרת "רוכש מוטב". לחילופין ולמצער, לבטל את סעיפי משנה (3) ו-(4) שלא ברורה מטרתם. כלום מנסחי החוק מבקשים להעניש את כל מי שרכש דירה בתום לב טרם מתן ההטבה ורוצה לזכות בה. או שמא הם מעוניינים שימשיך לשלם שכר דירה עד סיום הליכי אישור הצעת החוק. מכל מקום, תוצאת ההוראות הנ"ל הינן הדרת אוכלוסיות נוספות מקבלת ההטבה, אוכלוסיות להן נועדה ההטבה בדיוק.

(1) (ב) (6) – ניתן לאחד את סעיפי משנה (ב) ו-(ג) ולקבוע מגבלת גיל של 35 שנה בלבד.

"שטח דירה" – רצוי לשנות ל"שטח הדירה" מאחר והצעת החוק עוסקת בנכסים ספציפיים.

4. לסעיף 5 "תנאי לעסקה למכירת דירה החייבת במס בשיעור אפס" – שימת לב מנסחי החוק לכך שהסעיף בניסוחו הנוכחי מאפשר עסקאות "שכר מכר" ולמעשה עקיפת המגבלה אליה מכוונים (מכירה רק בעבור 5 שנים).

5. לסעיפים 8-9 "פרסום רשימת גושים לעניין ערך מטר מרובע דירתי" ו-"קביעת ערך מטר מרובע דירתי" – בהמשך לכל האמור והמפורט בהרחבה בסעיף 1 לעיל, עמדת הלשכה היא כי ראוי למחוק את כל האמור בסעיפים אלה, המתארים מנגנון ממוכן להערכת שווי דירות מגורים שאין לו אח ורע באף מדינה מתוקנת בעולם המערבי ומהווה פגיעה קשה באזרחי ישראל, על דרך של אפליה והעדפה.



-4-

לחילופין ולמצער, במידה ולא תתקבל עמדתנו, אנו מציעים תיקונים בנוסח סעיפי המשנה כלהלן:-

9. (ג) – לנוכח השינויים התכופים בשוק הנדל"ן הישראלי, רצוי לעדכן את רשימת הערכים מידי חצי שנה ולא מידי שנה.

9. (ד) – ניסוח סעיף זה מעיד יותר מכל על אקראיותו והשגיאות הרציפות והמובנות שיתקיימו במונח "ערך מ"ר דירתי" והצורך הדחוף לשנותו.

9. (ה) – להשלמת טענות הלשכה בנושא, בא סעיף זה ומבטל למעשה את הקשר שבין שווייה האמיתי של הדירה לגובה ההטבה. באותה המידה ניתן היה לקבוע הטבה בסכום אחיד.

6. לסעיף 10 "ערך מטר מרובע גולמי" - עמדת הלשכה היא כי ראוי למחוק את כל האמור בסעיף זה, המתאר מנגנון מקצועי לכאורה, המהווה בבחינת ה"רע במיעוטו" לקביעת ערך מקורב וממוצע שבהגדרה הינו שגוי.

לחילופין ולמצער, במידה ולא תתקבל עמדתנו, אנו מציעים תיקונים בנוסח סעיפי המשנה כלהלן:-

10. (א) – מוצע לכלול גם עסקאות יד שנייה וזאת, על מנת שההטבה לא תאויין כליל. כאמור, בהתאם לניסוח הצעת החוק כפי שפורסם בתזכיר, קיימת הפניית מקבלי ההטבה ליוזמים/קבלנים. הדירות הללו יקרות ביחס לדירות שנייה בכ- 10%-15% ולכן, קיים תמריץ שלילי מובנה למימוש ההטבה ביחס לדירות יד שנייה.

הכללת עסקאות יד שנייה תאלץ את היוזמים/קבלנים להפחית מחירים וזאת, על מנת להיכלל בהטבה ותשפר את מצבם היחסי של מקבלי ההטבה.

בנוסף, ככל שתידחה הצעתנו לקבוע את גובה ההטבה רק על בסיס שומה, ויותר על כנו המנגנון הסטטיסטי המופיע בסעיף 10, הרי כי אז – לשם בחינה בעיני איש מקצוע האם התוצאה הסטטיסטית סבירה ביחס לנתוני השוק בסביבה, מוצע כי לכל הפחות יוסף ס"ק 10. (א) (5) – "עמדו בבדיקת סבירות שמאית שערך השמאי הממשלתי הראשי".

10. (ב) – ובהתאמה מוצע להוסיף גם ס"ק 10. (ב) (3) – "עמדו בבדיקת סבירות שמאית שערך השמאי הממשלתי הראשי".

הנני לרשותכם למתן כל הבהרה, ככל שיידרש הדבר, ואודה עבור זימוננו לכל צוות אשר ייקח חלק במלאת הצעת החוק נשוא התזכיר על מנת שנוכל לתרום מניסיונו ומומחיותנו, או לפגישה לשם הצגת עמדת הלשכה.

בכבוד רב,

אוהד דנוס

יו"ר לשכת שמאי מקרקעין בישראל

באינטרנט E-mail: landvalu@netvision.net.il WWW.LANDVALUE.ORG.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