

9.92x31.16	1	עמוד 25	כותרת - כלכליסט	11/05/2015	47793480-2
ירון טיקוצקי עורך די - 224350					

## רפורמות במיסוי נדל"ן

עו"ד ירון טיקוצקי



# מיסוי וטעייה

העלאת מס הרכישה תרחיק את המשקיעים מהשוק, אבל העלאת מס שבח ומס הכנסה על דמי שכירות עלולה לסבך שוכרים וזוגות צעירים

◀ הספקולציות בדבר תוכנית 0% מע"מ – שממנה נותרו זיכרונות דהויים בלבד – הביאו לקיפאון בשוק הנדל"ן ב-2014. מאז הפשיר הקיפאון ורוכשי הדירות להשקעה זינקו בחזרה פנימה.

כעת, בפתחה של ממשלה חדשה שהדיוור יהיה משימתה העיקרית, ניכר שאנשי משרד האוצר כבר הניחו תוכנית על השולחן בלשכת השר משה כחלון. מסתמן כי פקידי האוצר מעוניינים להוציא לפועל את ההמלצות של כלכלני בנק ישראל, קרן המטבע הבינלאומית ומומחים נוספים, ולהי עלות באופן דרמטי ומיידי את המסים – בראש ובראשונה את המיסוי על השקעות בנדל"ן. התוכנית היא להטיל מס רכישה גבוה, להנמיך את תקרת הפטור ממס שבח (כלומר, הוא יחול על יותר בעלי דירות), וגם להעלות את מס הכנסה על שכירות מדירות ולהחיל אותו על כל סכום השכירות (כיום ממוסה רק התמורה מעל 5,000 שקל בחודש). הכוונה של משרד האוצר בכל הצעדים הללו היא אחת – להכריח את רוכשי הדירות להשקעה משוק הדיור לאלטרנטיבות אחרות. במציאות של ריבית אפסית וריביות נמוכות בשוק איגרות החוב, ניפוץ בועת הנדל"ן הוא בהחלט משימה לא פשוטה.

**פתרונות המיסוי  
מנסים להתמודד  
עם הקטנת ביקושים  
בשעה שעל המדינה  
להשקיע יותר  
בצעדים שיביאו  
להגדלת ההיצע**

האם מדובר בצעדים מתאימים ונכונים? האם יהיו להם, אם ייושמו, השלכות חיוביות על שוק הנדל"ן בארץ? התשובות לשאלות אלה אינן חד-משמעיות. אין פתרונות קסם וההתייחסות שונה לכל סוג מס: לגבי מס רכישה, כיום דירות יחידות עד כ-1.6 מיליון שקל פטור רות ממס זה, ועל דירה נוספת בסך כ-1.6 מיליון שקל פטור כ-0.6%. ההצעה להכפיל את שיעור המס פי שניים ויותר בהחלט יכולה לסייע בהבריחת רוכשי הדירות להשקעה, מכיוון

שהמשמעות היא התייקרות של דירה כזו בכ-100 אלף שקל. זה פער שייקח למשקיע הרבה יותר זמן לסגור, כי גם המס על השכירות עולה וגם מס השבח. היתרון בצעד כזה הוא שאינו משפיע על זוגות צעירים המבקשים לרכוש דירה ראשונה. עם זאת, ייתכן שצעד דרסטי שכזה יחזק את המגמה הקיימת ממילא של משקיעים הרוכשים דירות על שם ילדיהם כדירה יחידה.

לגבי מס שבח המצב שונה. באוצר מעוניינים להפחית את רף הפטור לדירה ראשונה, העומד על 4.5 מיליון שקל. לצעד כזה לא תהיה השפעה על רוכשי הדירות להשקעה, שממילא משלמים מס שבח גם על דירות זולות יותר, אבל תהיה לו השפעה כפולה ושלילית על בעלי דירה יחידה: הם לא המשקיעים שצריך להבריח מהשוק, וכל צעד שגורם למוכר פוטי נציאלי לחשוב פעמיים ואולי לוותר פוגע בשוק.

בכל הנוגע להעלאת מס הכנסה על השכירות מדירות, המצב מורכב יותר. זהו צעד שלכאורה הופך את ההשקעה בנדל"ן לפחות כדאית. אבל יש כמה הסתייגויות – ראשית, לא ברור מה יהיה היקף דיווחי האמת למס הכנסה ואולי יהיו "חוזים כפולים" – כלומר שוכר ומשכיר שמצייגים חוזה במחיר נמוך, ובמציאות השוכר משלם סכום גבוה יותר. שנית, במציאות שלנו, גם במקרה של תשלום מס כחוק, כוחו של בעל הדירה גבוה בהרבה מכוחו של השוכר, וסביר שהמשכיר יגלגל את מלוא המס או רובו על גב השוכר.

לסיכום, נראה שמלבד הצעד הראשון בנוגע למס רכישה, שעשוי להשיג פיע באופן חד וממוקד על רוכשי הדירות להשקעה, צעדים אחרים עלולים ליצור השפעה מעורבת או אפילו להזיק. כל הפתרונות הללו מנסים להי תמודד עם הקטנת ביקושים בשעה שעל המדינה – ומשרד האוצר בפרט – להשקיע יותר בצעדים שיביאו להגדלת ההיצע. בכל מקרה, מכיוון שניכר כי צעדים אלה נמצאים בדיונים מתקדמים במסדרונות האוצר, גם המשקיעים וגם הזוגות הצעירים נדרשים לכלכל את צעדיהם בתבונה ולתכנן מראש את ההתנהלות של רכישת דירה.

הכותב הוא שותף מייסד במשרד דורון טיקוצקי המתמחה בנדל"ן ובמיסוי נדל"ן