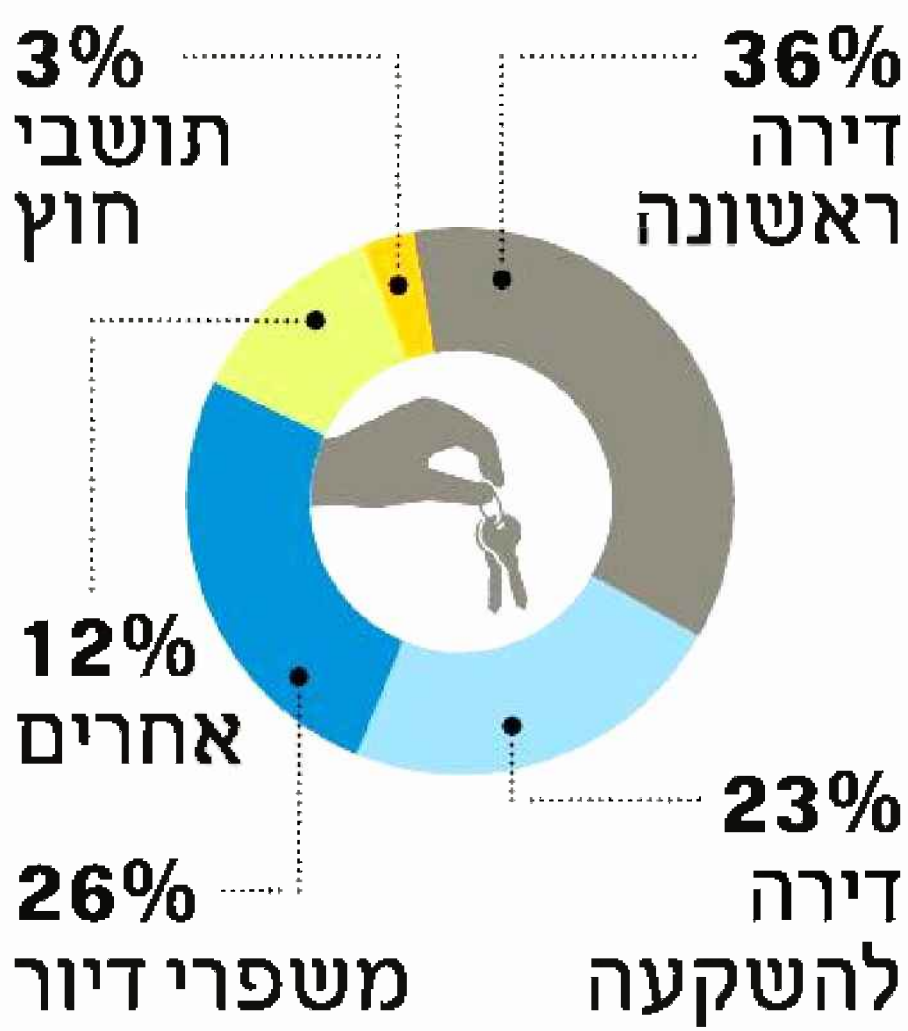


12.55x24.77	31	עמוד 6	הארץ - the marker	08/05/2013	36888268-9
דורון טיקוצקי צדבובים משרד עורכי הדין - 224350					

שוק הדיור: ביטול פטורים ומדרגת מס חדשה לדירות יוקרה אריק מירובסקי 6

שוק הדיור ב-2012



תקציב 2014-2013

www.themarker.com

מכה למשפרי הדיור: יספגו עלייה של עשרות אלפי שקלים במחירי הדירות

על פי תוכנית האוצר: יבוטל פטור שניתן כיום למשפרי דיור עד לדירות במחיר של 1.47 מיליון שקל, והם יחויבו בתשלום מס של 3.5% משווי הדירה • מומחי נדל"ן מזהירים: עיקר הנטל ייפול על מעמד הביניים ומחירי הדירות יוסיפו לעלות

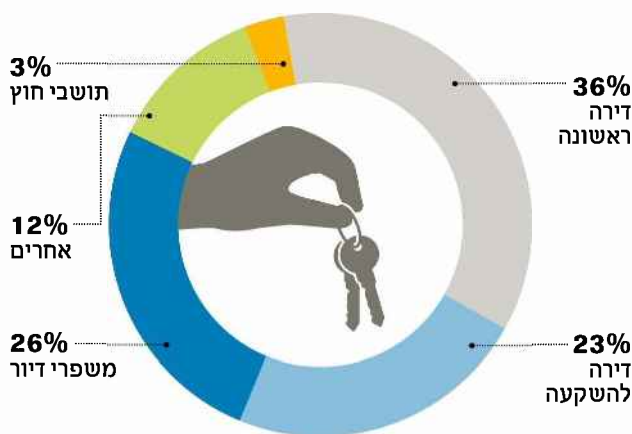


דיור בלי השגה חלק מהגזירות החדשות בתקציב המדינה בתחום הנדל"ן

הנפגעים	המהות	השינוי
בעלי שתי דירות - גם כאלה שאינם משקיעים	בעלי שתי דירות ויותר נהנים כיום מפטור, אם הם מוכרים דירה בכל ארבע שנים, ונהנים מפטור על דירת המגורים שלהם. זה יבוטל, ומכירת הדירה הראשונה - תמוסה	ביטול פטור ממס לבעלי יותר מדירה אחת
משפרי דיור	העלאת מחירי הדירות למשפרי הדיור בעד 51.5 אלף שקל	ביטול פטור ממס רכישה למי שהיתה לו דירה; הטלת מס רכישה מינימלי של 3.5%
תושבי חוץ	ביטול פטור ממס שבח וביטול ההטבות הגלומות במס רכישה	ביטול פטורים והטבות מס לתושבי חוץ
בעלי דירות ששוות יותר מ-5 מיליון שקל	פטור חלקי ממס שבח ומדרגת מס רכישה חדשה של 8% עבור דירות ששוות יותר מ-5 מיליון שקל	הטלת מיסוי על דירות יוקרה

הטבלה נערכה בסיוע ע"ד ניר הורנשטיין, שותף ומנהל תחום מיסוי נדל"ן במשרד אלטר עורכי דין. מקור: משרד הבינוי והשיכון

דירה למכירה התפלגות שוק הדירות ב-2012



אריק מירובסקי



התוכנית שהיגיש האוצר כדי ללדת רשימה של מכות על שוק הנדל"ן, שזוכות לביקורת מצד מומחי נדל"ן. המכות יתבטאו בעיקר במיסוי כבד שיוטל על משפרי דיור מהמעמד הבינוני, המחזיקים בשתי דירות ויותר, גם אם אינם משקיעים, בעלי נכס יוקרה ורוכשי הדירות תושבי החוץ.

בניגוד להערכות שקרמו לפי רסום הצעת החוק, שלפיהם עיקר הנושאים בנטל יהיו משקיעים ותור שבי חוץ, נראה כי הנפגע העיקרי משינוי המסים יהיה דווקא מעמד הביניים. ההחלטה לבטל את הפטור ממס רכישה לרוכשי דירות, שבבעלותם היתה בעבר דירה, תפגע בעיקר במשפרי דיור, שייאלצו לשלם מס רכישה במדרגה מינימלית בשיעור של 3.5%. כיום הם נהנים מפטור ממס עד לדירה במחיר של 1.47 מיליון שקל.

המשמעות של צעד זה היא העיגול לאת מחירי הדירות למשפרי דיור בשיעור של 3.5%, אם ירכשו דירות במחירים של עד 1.47 מיליון שקל, וב-51.5 אלף שקל, לכל מי שרוכש דירות יוקרה יותר. מדובר בסעיף

משמעותי ביותר, שעשוי להשפיע על שוק הדיור, משום שמספרם של רוכשי הדירה היחידה, שאינה די-רתם הראשונה, הגיע לכ-27 אלף בשנה שעברה. בסך הכל, הגיע הנכס שלהם מכלל שוק הדירות בשנה שעברה ל-26%, כך שכל אחד שירכוש דירה בעתיד, יצטרך לשלם עליה תוספת מחיר של עד 51.1 אלף שקל. באוצר צופים שצעד זה לבדו יוסיף לקופת המדינה 1.05 מיליארד שקל.

ציבור נוסף שייפגע הוא ציבור המחזיקים בשתי דירות ויותר, ללא הבחנה אם מדובר במשקיעים או בכאלה שאינם משקיעים. עליהם נקבע כי יבוטל הפטור ממס שבח, שכיום ניתן להם אחת לארבע שנים, ושהחל משנה הבאה יוטל עליהם מס בשיעור של 25% מהשבח. מדובר בשינוי שנדרש כמה שנים, ואף נכ"ל בגירסה המקורית של "תוכנית הפטישים", של שר האוצר הקודם, יובל שטייניץ. ואולם עקב לחצי חברי כנסת מהקואליציה הקודמת, בוטל צעד זה.

סעיף זה גם נוגד את דעתו של גניד בנק ישראל, סטנלי פיישר, שהתבטא באחרונה בזכות הצורך להגביל את הפטורים ממס שבח

את דירות המגורים שלהם. עו"ד ורו"ח ירון טיקוצקי ממשרד דורון טיקוצקי צדריה משרד אלטר עורכי דין, פגיעה ישירה במעמד שמפלטו של שר האוצר הצהירה כל הזמן שהיא רוצה לשפר את מצבו. אני מסופק אם הצעד הזה וצעדים אחרים יכניסו כל כך הרבה מסים לאוצר. המסים החדשים יגרמו לאנשים לא למכור דירות, במיוחד לא דירות של בני מעמד הביניים בסכומים של עד 3 מיליון שקל, ובסופו של דבר זה יפגיע בכיוון של הקטנת ההיצע. מדברים על הגדלת ההיצע, אבל בנק ישראל, עם ההגבלות השונות

על פי השינוי, תיתוסף למס רכישה מדרגה נוספת עבור דירות שמחיריהן גבוהים מ-5 מיליון שקל. אלה ייחשבו לדירות יוקרה, וימוסו לפי מדרגת מס של 8%. בעלי די-רות יוקרה ימוסו גם במס שבח גם אם יעמדו בקריטריונים לפטור, על ההפרש שבין מחיר העסקה לרף מי-שינוי נוסף הוא ביטול הפטורים והטבות המס שמהם נהנו עד כה תר-שבי החוץ. מעתה, על כל דירה שירכשו בישראל, ישלמו מסי רכישה ושבח, גם אם מדובר בדירה יחידה. אם בתוך שנתיים מרכישת הנכס יחליטו לעלות לישראל - תתוקן שומת מס ורכישה שלהם בהתאם.

למשקיעים, והמליץ להגדיל את האורכה בין הפטורים מארבע שנים כנהוג כיום, לשבע שנים. האוצר עושה כעת צעד נוסף קדימה, ומ-בטל כליל את הפטור.

מיסוי של דירות יוקרה
 שני שינויים בולטים נוספים בחוק מיסוי מקרקעין יזכו ודאי ליותר אהרה. כיום מדרגות מס רכישה מסתיימות בכ-1.8 מיליון שקל, כך שיוצא שמי שרוכש דירה ב-2 מיליון שקל, נמצא באותה מדרגת מס של זה שרוכש דירה ב-20 מיליון שקל.

על כל דירה שירכשו תושבי חוץ בישראל הם ישלמו מסי רכישה ושבח, גם אם מדובר בדירה יחידה. אם יעלו בתוך שנתיים לישראל - תתוקן שומת מס ורכישה בהתאם

שהטיל על המשכנתאות, הקטין ביקושים, והאוצר עם הצעדים הנ"כחיים שלו יקטין את ההיצע. נשיא התאחדות בוני הארץ, נסים בובליל, אמר כי "שר האוצר יורה לכל הכיוונים, והפעם הוא מכוון לקהל בוחרים שלו - מעמד הביניים. מדוע מישוהו שעובר די-רה, עקב הגדלת משפחה או מעבר עבודה, ישלם מס? זו גזירה קשה שאנו נלחם בה".

עו"ד ניר הורנשטיין, שותף ומנהל תחום מיסוי נדל"ן במשרד אלטר עורכי דין, ומנהל תחום מיסוי נדל"ן במשרד רד אלטר עורכי דין, מכנה חלקים מהמהלכים האלה "עונש". לדבריו, "המסים החדשים יצרו פגיעה, התי-מרמרות והתנגדות בקרב האוכי-לוסייה, כי מי שייפגע מהם יהיו בעיקר בני מעמד הביניים, שלא היו אמורים להיפגע".

הוא מוסיף כי "מס רכישה של 3.5% לכל מי שאי פעם היתה לו דירת מגורים הוא מס דרקוני ולא מוצדק, והוא פוגע ישר במעמד הביניים, ובמיוחד ברוכשי הדירות הזולות, שעד כה לא הגיעו למדרג-גת המס הראשונה. אדם שגר בדירת 3 חדרים, ומשפחתו גדלה, יצטרך לשלם מחיר גבוה יותר על הדירה בגלל המס? זה נראה לי צעד מוזר ותמוה. זה סעיף איום ונורא בעיני".

הוא טוען גם כי ניתן "להבין את הצעד השני, שנועד הפוך את אפיק ההשקעה בדירות לאטרקטיבי פחות מהיום, אבל מדובר בצעד דרמטי, שיקשה על בעלי כמה דירות למכור

כך. החוק אינו מבדיל בין משפר דיור לבין אדם שהיתה לו דירה בעבר. שניהם ימוסו, בעת הרכישה ב-3.5% מס רכישה, מהשקל הראשון של מחיר הדירה.

ברשותי דירה, שבזמנו עלתה 3 מיליון שקל, ואילו שוויה כיום גבוה מ-5 מיליון שקל. האם כשאמכור אותה, אחוייב במס שבח לפי דירת יוקרה? חוץ מזה, למרות מחירה הגבוה, הדירה אינה יוקרתית.

אולי היא אינה יוקרתית מנקודת ראות של שוק הנדל"ן, אבל מבחינת המס החדש, הפרמטר היחיד שקובע יוקרה הוא מחירה. דירתך נחשבת ליוקרתית, כי ההגדרה של דירת יוקרה לפי החוק תקפה לגבי מחיר המכירה ולא מחיר הרכישה. עם זאת, אם מדובר בדירתך היחידה, תחוייב במס רק על חלקו של המחיר שגבוה מ-5 מיליון שקל, בעוד שעל היתרה תקבל פטור.

שאלות ותשובות אריק מירובסקי

מה לעשות עם הדירה שקיבלתי בירושה?

בעת פטירתה, והיא היתה זכאית אז למכור אותה בפטור ממס שבח, תוכל למכור את הדירה הזו בפטור ממס שבח.

אחי מתכנן לתת לי דירה במתנה. האם העסקה תהיה פטורה ממס שבח?

כדאי לכם למהר משום שהחוק החדש מצמצם את מתן הפטור למתנות בין קרובים. כיום אתה יכול ליהנות מפטור ממס, בעת קבלת דירה במתנה על ידי קרוב מש-פחה, אך זה יצומצם מאוד עם אישור החוק, ורק מתנה שתינתן בין בני זוג, צאצאים או הורים וסבים וסבתות. מתנות בין אחים לא ייהנו מפטור.

אני לא משפר דיור. היתה לי דירה בעבר, ואולם מכרתי אותה לפני עשור בשעשיתי רילוקישן לחו"ל. האם אצטרך לשלם מס רכישה גבוה על דירה חדשה שאני מתכנן לרכוש עכשיו?

הדירה הזו בפטור ממס שבח. אחי מתכנן לתת לי דירה במתנה. האם העסקה תהיה פטורה ממס שבח? כדאי לכם למהר משום שהחוק החדש מצמצם את מתן הפטור למתנות בין קרובים. כיום אתה יכול ליהנות מפטור ממס, בעת קבלת דירה במתנה על ידי קרוב מש-פחה, אך זה יצומצם מאוד עם אישור החוק, ורק מתנה שתינתן בין בני זוג, צאצאים או הורים וסבים וסבתות. מתנות בין אחים לא ייהנו מפטור.

אני לא משפר דיור. היתה לי דירה בעבר, ואולם מכרתי אותה לפני עשור בשעשיתי רילוקישן לחו"ל. האם אצטרך לשלם מס רכישה גבוה על דירה חדשה שאני מתכנן לרכוש עכשיו?

« כיצד ישפיעו המסים החדשים על שוק הדירות? »

התשובה מורכבת, אבל כשהמסים עולים והביקושים קשיחים - המחירים נוטים לעלות. הצעד יגרום לעלויות רכישת הדירה למשפרי הדיור לעלות בעשרות אלפי שקלים, מה שילחץ לכיוון של העלאת מחירי-ים. ייתכן מצב שבו מוכרי דירות שיהיו יו-במס שבח גדול יבטלו את כוונתם למכור את הדירות, ואז היצע הדירות יקטן - צעד שעשוי לבוא לידי ביטוי בעלויות מחיריים. מה שבטוח זה שאם החוק הממשלתי יאושר, שוק הנדל"ן צפוי להיות תזויתי מאוד בע-תיד הקרוב, מה שילחץ שוב לכיוון של עליות מחירים.

יש לי דירה בבעלותי, וכבתי המנוחה הורישת לי דירה. מה מעמדי?

אם זו היתה הדירה היחידה של סבתך