

21.44x34.1	1	17	עמוד	הארץ - the marker	14/09/2016	55108943-5
224350 גושתן צדברויס משרד עורכי הדין ע"ז ירון טיקוצקי - 224350						

פורסמה נוסחת שווי הדירה בחוק דירה שלישית – והביקורת גוברת

הנוסחה מבוססת על מחיר ממוצע של מטר רבוע, ומשקללת מדדים סוציו-אקונומיים ואת המרחק מתל אביב • בענף הנדל"ן אומרים שהנוסחה הסבוכה אינה משקפת שווי אמיתי, וכך גם ההסתמכות על צו הארנונה בחישוב שטח הדירה

אריק מירובסקי

נוסחת שווי הדירה

$$V = 15,148 (1.49 - 0.2362P - 0.01037S + 0.0238P^2 + 0.0066S^2 + 0.0042PS)$$

S - מדד חברתי-כלכלי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
 = 15,148 מחיר מ"ר ממוצע בישראל

V - שווי של מ"ר בדירה
 P - מקדם הפריפריאליות שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה



לטענת האוצר, הנוסחה מנבאת בצורה מהימנה את שווי הדירה צילום: אייל טואנג

האם חוק ריבוי נכסים, המוכר יותר כ"חוק שלוש הדירות" שייך זה שר האוצר משה כחלון, צובר תאוצה בדרך לאישור או בדרך ליציאה מספר החוקים? תזכיר החוק שפורסם בימים האחרונים מעורר תהיות ומוותח ביקורת נוספת לביקורת הקיימת, וזאת על רקע פרסום נוסח שלו שכולל את אופן חישוב שווי הדירות.

רישמו לפניכם: $V = 15,148 (1.49 - 0.2362P - 0.01037S + 0.0238P^2 + 0.0066S^2 + 0.0042PS)$
 זאת נוסחת שווי הדירה אותה רוצים באוצר להעביר במסגרת החוק. $V =$ שווי מטר רבוע בדירה; $P =$ מדד הפריפריאליות היישובי שפירסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס); $S =$ המדד החברתי-כלכלי של היישוב המדובר, אף הוא לפי פרסום הלמ"ס.

ומה אומרת הנוסחה? 15,148 שקל הוא מחיר מ"ר ממוצע בישראל, ועל כן נוסחת המס מבוססת עליו. השימוש בשני הנתונים הסטטיסטיים מבוסס על עבודות אקדמיות, שהראו כי יש מובהקות בין מיקומו הגיאוגרפי של יישוב והדירוג הסוציו-אקונומי שלו לבין מחירי הדירות בו. הרצליה וכפר תבור, למשל, נמצאות באשכול סוציו-אקונומי דומה, ואולם מדד הפריפריאליות, שבעיקרו מבוסס על מרחק היישוב מתל אביב, נותן עדיפות גדולה להרצליה – ולכן שווי הדירות בה גבוה בהרבה מאשר בכפר תבור.

ככירים באוצר טוענים שהכיונה המקודרת בחוק היתה להתבסס על טבלאות השומה שהשמאי הממשלתי ערך עבור חוק מע"מ 0% של יאיר לפיד, לשעבר שר האוצר. להערכתם, מרבית העבודה כבר נעשתה, וצריך היה רק לעדכן את הטבלאות. ואולם אז הבינו, ככל הנראה, שמדובר בכמות אדירה של עבודה, שלא השמאי הממשלתי ולא רשות המסים יוכלו לעמוד בה. כמו כן, יש רגליים לסברה ש"עלי דירות רבים היו מערערים על

שווי הדירות שנקבע להם, ומהר מאוד ועדות ערר למיסוי ובתי המי שפט היו מתמלאים בתיקים. לאור זאת החליטו לגבש נוסחה שתחליף את כל עבודת הנמלים הזאת. נוסחה זאת, סבורים באוצר, מנבאת בצורה מהימנה את שווי של מטר רבוע בדירה בישראל. את התוצאה צריך לכפול במספר המי טרים שמצויינים בחיובי הארנונה ברשויות המקומיות, והרי לכם שווי הדירה הכולל שממנו צריך לחשב אחוז – שהוא גובה המס שיוטל על בעל הדירה.

"אין התחשבות בשווי האמיתי של הדירה"

בענף הנדל"ן דוחים את ההערכות האלה מכל וכל. "הנוסחה הזאת מדמה עיר שכל הנכסים שלה דומים בשוויים,

והשוני שלהם הוא רק בשטח. אם תיקח דירות ששטחיהן דו-מה בצפון תל אביב ובדרום תל אביב, הנוסחה תקבע להם כמעט את אותו גובה מס. קח שתי דירות שוות – אחת חדשה והשנייה דירה ישנה ולא מושקעת – בעליהן ישלמו את אותו מס", אומר עו"ד רון שגיב ממשרד יאיר בנימיני, שמתמחה במי שוט. "זה לרעתי העיוות העיקרי. אין כאן שום התחשבות אמיתית בשווי האמיתי של הדירות".

עו"ד ירון טיקוצקי ממשרד דורון טיקוצקי, שמתמחה אף הוא במיסוי, אומר כי "כלל בסיסי מקובל בדיני מסים הוא: keep it simple. ואכן היה קל ופשוט לייצור מנגנון פשוט. אין שום קדושה במס של 10% על הכנסות מהשכרה למגורים (ובוודאי שלא בפטור). לגיטימי בהחלט היה להעלות את המס על הכנסות מהשכרת דירות מגורים ל-15% (ברומה להכנסה מנכס בחו"ל) או אף לשיעור מעט גבוה יותר. "במקום זאת, יוצרים מנגנון מורכב ומסובך ליישום, שיצריך קעין. בעלי דירות שלא יגישו

עריכה של עשרות אלפי שומות של שווי הדירות שעליהן יוטל המס המיוחד. והשיטה עצמה היא בעייתית, שכן היא מסתמכת מחד גיסא על נתון שווי למ"ר – נתון שרירותי שספק עד כמה ניתן לרדת בו לרור לוציות מדויקות; ומאידך, על שטח דירה כפי שנמדד על ידי הרשות המקומית לצורכי ארנונה – נתון שכל בר דעת יודע שהוא רחוק מאוד מלהיות מדויק ותואם את המציאות בשטח".

על פי החוק, עד 30 ביי נואר בכל שנה יגישו בעלי הדירות הצהרות שיכללו פרטים ביחס לכל דירות המגורים שבבעלותם, הדירות שבהרו למסות, סכום המס ודרך חישובו. רשות המסים תהיה רשאית בתוך שנה לאשר את ההצהרה או לקבוע שומה מטעמה, במקרים שבהם ברשות שוכנעו שהצהרה אינה נכונה. לבעלי הדירות תהיה אפשרות לערור על גובה המס, ברומה לאפשרויות העררים על מיסי מקרר-קעין. בעלי דירות שלא יגישו

הצהרות בזמן ייקנסו, ועלולים אף לעמוד בפני תביעה פלילית. "מה הם מצפים מהאזרח שיעשה? ב-30 בינואר כל אחד צריך להצהיר על גובה המס שלו. כמה אנשים יודעים לחי שב את הנוסחה הזאת? כמה מהם יודעים מה הם המדדים האלה? כמה יודעים היכן לחפש אותם?", תוהה השמאי ערי צביקל.

דווקא לעניין זה, אומרים באוצר, כי ברשות המסים מתכי וונים לבנות טבלאות באינטרנט, שבהן ניתן יהיה להזין את הכי תובת ואת שטח הדירה, ולקבל את גובה המס. אולם לצביקל תהיה נוספת: "ומה שטח דירה לפי ארנונה? יש עיריות שבהן שטח דירה כו"ל שני שלישים משטח פרגולות ויש כאלה שלא; יש כאלה שכו"ל ללים מרפסות ויש כאלה שלא. ידוע כבר מזמן שהמידות העירוניות אינן מדויקות ואינן אחידות. ועוד דבר: הגדרת משלם מס הוא 'בעל זכות במקרקעין'. בחוק המקרקעין, בעל זכות במ"קרקעין כולל גם שוכרי דירות. האם גם הם ימוסו? זה מצחיק".

המס, כך מגדירים הוגיו בת"זכיר חוק ההתייעלות הכלכלית, "יגלם את הנטל בעודף שאחזיקה זאת (של שלוש דירות; א"מ) יוצרת על המשק, ובאופן שמעורר את מחזיקי כמה דירות למי כור את נכסיהם, ובכך להגדיל את היצע הדירות בשוק המשני, ולהפחית את רמת המחירים. ואולם חישובים שונים מראים כי אחת הבעיות העיקריות של משקיעים שירצו למכור דירות היא מס השבח שיוטל עליהם.

הערכה דומה ניתנה בסקירת הנדל"ן של יולי שנעשתה על ידי הכלכלן הראשי באוצר, שגם בה ניתנה הערכה שביטולי פטור ממס השבח בתקופת לפיד פגעו ברצון של המשקיעים לרדל את מלאי הדירות שברשותם. "אני לא מתנגד לשימוש בנוסחה הזאת, כי אני מתכוון להתנגד לחוק כולו, שכל מטרתו לקויה ושוגויה", מגיב יו"ד לשכת הש"מאים אוהד רנוס. לשכות הש"מאים ועורכי הדין הודיעו כבר כי הן רואות בחוק הזה חוק לא חוקתי שעלול לגרום לעיוותים. תזכיר החוק צפוי לעלות מחר על סדר יומה של ועדת השרים לתוכנית הכלכלית ל-2017-2018.

ברשות המסים מתכוונים לבנות טבלאות באינטרנט, שבהן ניתן יהיה להזין את הכתובת ואת שטח הדירה ולקבל את גובה המס שיוטל על בעל הדירה