

עורכי דין, שמאים ורואי חשבון: "ביטול הפטור ממס שבח יגרום לעלייה במחירי הדירות"

13.4.2010 | 07:02 מאת אריק מירובסקי

<< בעוד שלשכת שר האוצר [מכחישה את הכוונה לבטל את הפטור ממס שבח על דירות להשקעה](#), עורכי דין, רואי חשבון ושמאים מאוחדים בדעתם כי הצעד המוצע לא יועיל לשוק הנדל"ן ואף לא יגדיל את הכנסות המדינה ממסים בשיעורים שאותם צופים במינהל הכנסות המדינה (כמיליארד שקל).

"שוק הדירות פורח ומשגשג כיום בגלל הפטור", אמר יו"ר לשכת השמאים, ארז כהן. "התערבות ממשלתית במצב הקיים תהיה גרועה משתי סיבות. ראשית, היא תגרום להאטה במספר העסקות, מאחר שאנשים יקנו פחות דירות להשקעה - מבלי שההיצע יגדל ומבלי שהתופעה תלווה בירידות מחירים. בעלי דירות יתנהגו כפי שנהגו בסוף 2008 ותחילת 2009, כשהיה חשש גדול מהשפעות המשבר העולמי על הכלכלה הישראלית - הם 'נכנסו לבונקר' ודחו את מכירת דירותיהם. "בעיה נוספת שנתחיל להיתקל בה קשורה לאמת בדיווח",

הוסיף כהן. מרגע שיבוטל הפטור תתחיל תעשייה של דיווחים לא אמיתיים, ומערכות של חוזים כפולים - לשלטונות המס וחוזים אמיתיים; אף פעם לא נדע מה היה המחיר האמיתי של הדירה".

רו"ח יגאל גוזמן, נשיא לשכת רואי החשבון ושותף במשרד BDO זיו האפט, מתנגד אף הוא ליוזמת האוצר. "השקעה בנדל"ן למגורים היא אחד מאפיקי החיסכון של אזרחי המדינה", אמר. "היוזמה תנחית מכה אנושה על החיסכון של מאות אלפי משקיעים שלוקחים משכנתאות - ורוכשים דירה שנייה כדי להבטיח את הפנסיה שלהם. האם האוצר רוצה לדחוף עוד אנשים אל הבורסה,

"המחירים יעלו, היצע הדירות יקטן"

מה אומרים בענף הנדל"ן על הרפורמה במס שבח



יגאל גוזמן

נשיא לשכת רואי החשבון "היוזמה תנחית מכה אנושה על החיסכון של מאות אלפי משקיעים שרוכשים דירה שנייה כדי להבטיח את הפנסיה שלהם. האם האוצר רוצה לדחוף עוד אנשים אל הבורסה?"



ארז כהן

יו"ר לשכת השמאים "הרפורמה תגרום להאטה במספר העסקות, מאחר שאנשים יקנו פחות דירות להשקעה - מבלי שההיצע יגדל ומבלי שהתופעה תלווה בירידות מחירים"



יוחאי הורביץ

עו"ד המתמחה בנדל"ן "לא מדובר במס החל על עשירים בלבד. ההצעה תכביד על כל שכבות האוכלוסיה וגם על רשויות המס, שכן היא תגרוור חובת דיווח מיותרת ומחלוקות על שיעור המס"



צבי שוב

עו"ד המתמחה בנדל"ן "הטלת מס של 20% על השבח במכירת דירות תפחית באופן משמעותי את הסחירות של הנדל"ן - שכן אנשים יימנעו מפעילות, בזמן שכבר כיום יש מחסור גדול מאוד בדירות"



עו"ד עייל גבון

במקום שישקיעו
בנדל"ן סולידי?

"מעבר לכך, אני בספק אם ביטול הפטור יצנן את מחירי הדירות", הוסיף גוזמן. "יש לי הרגשה שהמיסוי דווקא יגרום לעליית מחירים, מאחר שמשקיעים ירצו לפצות את עצמם על ההפסד בגין המס, ויעלו מחירים באופן אוטומטי. הניסיון למתן את הביקושים באמצעות הטלת מסים נוספים מעיד על חשיבה לא כלכלית. הרי הממשלה הנוכחית חרתה על דגלה את הפחתת מסים. כדי למתן את העלייה במחירי הדירות, המדינה צריכה לפעול להפשרת קרקעות מסיבית, להפוך את תמ"א 38 למשתלמת יותר, ולהקל על הביורוקרטיה".

גם סגן נשיא התאחדות הקבלנים, איציק אמסלם, סבור שהטלת המס לא תביא לירידת מחירים. "בעלי דירות יימנעו ממכירת הדירות שבבעלותם - וכך לא יהיה פתרון למלאי הדירות המצטמצם", אמר אמסלם. לדבריו, ב-2009 הגיעו הכנסות המדינה ממסי נדל"ן ליותר מ-10 מיליארד שקל.

"הביקוש לדירות נובע כיום מהפער בין הגידול במספר משקי הבית הזקוקים לדירות לצורך מגורים, לבין התחלות הבנייה בפועל", הסביר אמסלם. "הניסיון להוציא את המשקיעים מהשוק לא יביא לפתרון הבעיה. זהו פתרון מלאכותי, שלא ישפיע על מחירי הדירות - אלא רק יגדיל את המיסוי על הענף, שכבר כיום הוא אחד מהממוסים בישראל".

"מקצצים בלחם במקום בשמנת"

עורכי דין ורואי חשבון המלווים את ענף הנדל"ן שותפים אף הם לדעה כי ביטול הפטור אינו צעד מועיל. עו"ד צבי שוב סבור שההחלטה תפגע במעמד הביניים ותגרום לעלייה במחירי הדירות, כתוצאה מהיעדר סחירות בדירות. "הטלת מס השבח תפחית באופן משמעותי את הסחירות של הנדל"ן, שכן אנשים יימנעו מפעילות", אמר. "שר השיכון נלחם על הגדלת היצע הדירות כדי להוריד מחירים, החלטת האוצר תעשה את ההפך".

לטענת שוב, תוכנית האוצר מקצצת בלחם, במקום בשמנת. "אדם מהמעמד הבינוני שרכש דירה להשקעה בבאר שבע בכמה עשרות אלפי דולרים לא ימכור אותה, מכיוון ש-20% מס השבח הם למעשה כל החיסכון שעשה במהלך השנים", הסביר שוב. "יש לזכור כי על תחום הנדל"ן מוטלים גם היטל השבחה ומס רכישה. הפתרון הוא הפעלה של החוק על דירה שנייה ויותר, שמחירה גבוה מסכום כלשהו שמשרד האוצר ינקוב בו מראש. כך מעמד הביניים לא ייפגע, מכיוון שהוא לא רוכש את הדירות כנדל"ן מניב, אלא כירושה לילדיו או כתוכנית חיסכון בסכומים קטנים".

עו"ד אסף ישועה ממשרד גולדמן ברון התקומם על ריבוי המסים שעמם נאלץ להתמודד הציבור. "דירות מגורים אינן פטורות ממס בפועל, שכן עם רכישתן משלם הקונה מס רכישה בשיעור של עד 5% ממחיר הדירה. 5% האלה שקולים למס של 20% על הרווח הריאלי מדירה שהיתה ברשות המוכר במשך עשר שנים לפחות. ביטול הפטור עלול למוטט את ענף הנדל"ן, ולגרום לפגיעה בהיצע הדירות המושכרות. יתרה מכך, בעלי הדירות ינסו להבריח נכסים לקרובים, כדי שאלה ימכרו בשבילם דירות בפטור ממס".

עו"ד יוחאי הורביץ, שותף במשרד ד. מירקין ושות', טוען כי בטווח הקצר ההצעה תיצור עיוות בשוק הנדל"ן והיצע מלאכותי של דירות למגורים. מעבר לכך, ההצעה תכביד על הציבור ועל רשויות המס, משום שהיא תגרור חובת דיווח מיותרת ומחלוקות על השבח שממנו נגזר המס. "הנפגעים מביטול הפטור יהיו אנשים מכל שכבות האוכלוסייה; לא מדובר במס שחל רק על עשירים", הסביר. "מי שרכש דירה שלא באזורי הביקוש, בעד חצי מיליון שקל, עשוי להיפגע".

לדברי עו"ד ירון אלי, ממשרד גרוס, קלינהנדלר, חודק, הלוי, גרינברג ושות', אם הצעת האוצר תתקבל לא מן הנמנע שנראה עליות מחירים בשוק השכירות. "בעלי הדירות עשויים להעלות את מחירי השכירות כדי לגלגל על השוכרים חלק מהמס הנוסף שהם עתידים לשלם", הסביר. "גם אם כוונת המחוקק היתה להרע

את מצב בעלי ההון, האוכלוסיות החלשות עשויות להיפגע".

