

אי חידוש מס רכישה למשקיעים יגדיל משמעותית את הכנסות המדינה

אנו בעיצומו של מיתון עמוק ועל המדינה לפעול בדרכים יצירתיות לממן את הוצאותיה - אמנם המדינה תקבל הכנסה נמוכה יותר בגין כל עסקה, אולם יהיה בכך תמריץ לביצוע עסקאות ולהגדלת ההכנסה הכוללת

שגיב רון|02/07/2020



לאחרונה נחשף כי שר הבינוי הטרי, יעקב ליצמן, מציג לבטל את מס הרכישה המוטל על משקיעים בנדל"ן בפריפריה, ובמקביל להשאיר את שיעור המס הגבוה על משקיעים במרכז הארץ. מס הרכישה עליו מדבר ליצמן, החל על משקיעי נדל"ן בגין רכישת מגורים, עומד כיום על 8% ו-10% בהתאמה, ונקבע במסגרת הוראת שעה שמסתיימת בסוף השנה.

כתבות נוספות בנושא:

[< תכניות המטרו מתקדמות בצעדי ענק - בעלי נכסים עשויים להיפגע](#)
[< "ביטול מס הרכישה להשקעה, עשוי להוריד את מחירי השכירות"](#)

הוראה זו נקבעה במטרה לרסן את "בולמוס רכישת הדירות שגורם להתייקרות משמעותית", כך לדברי שי באב"ד, מנכ"ל משרד האוצר היוצא, בשנת 2015, עת אושרה ההוראה. כיום, חמש שנים אחרי, ניתן בוודאות לומר כי צעד זה, כמו גם תוכנית מחיר למשתכן, שדחקו את המשקיעים מחוץ לשוק הדירה, לא השיג את המטרה המבוקשת. לא כל שכן, נגיף הקורונה, שגרם לנזק כלכלי כבד, כזה שהכלכלה הישראלית לא ידעה מעולם – גרם להאטה במשק שהביאה לירידה בגביית המיסים, וצפויה להעמיק עוד יותר.

על כן, על המדינה לפעול בדרכים יצירתיות על מנת לממן את המיתון העמוק והרחב. אחת הדרכים לעשות זאת היא באמצעות עידוד המשקיעים בתחום הנדל"ן בכלל והמגורים בפרט (שהרי כבר מסתמן כי שוק המשרדים צפוי לירידה משמעותית), שעשוי להגדיל בצורה ניכרת את הכנסות המדינה ממכירת קרקעות וממסים המשתלמים בגין כך, ובכך לסייע במימון ההוצאה בשל הקורונה.

הפעולות הכלכליות הנדרשות בתקופת המשבר דורשות הגדלה ניכרת של ההוצאה הציבורית ושל הגירעון (ישראל חורגת מהיעד שהציבה כבר למעלה משנה). כך, בחודש מאי בלבד נרשם גרעון שיא של 17.9 מיליארד שקלים ואילו הכנסות המדינה צנחו מטה ב-23.1%. למעשה, הגירעון השנתי חופף את התחייבויות הממשלה ומשרד האוצר להוצאה של 100

מיליארד שקלים בגין משבר הקורונה. זאת, כאשר במקביל הירידה בגביית המיסים צפויה להעמיק בחודשים הבאים, מפני שחלק ניכר מהגבייה נעשה באיחור, בגין פעילות בחודשים קודמים, בהן הוטלו מגבלות על הפעילות העסקית.

אחת הדרכים לממן את המיתון היא באמצעות עידוד משקיעי הנדל"ן לחזור לשוק באמצעות שיווק קרקעות במכרזים פתוחים (בעניין זה כבר הודיע שר האוצר החדש כי בכוונתו לזנוח את תכנית 'מחיר למשתכן') וכן באמצעות הסרת חסמי המיסוי הגבוה על אותם משקיעים. בדרך זו יכולה המדינה להרוויח הן מהכנסות מכירת קרקעות במחירים גבוהים והן מהכנסות מכלל המיסים שישולמו בעקבות מכירת הקרקעות (מס חברות, מע"מ ומס רכישה).

הוראת השעה המדוברת, כמו כל ניסיונות פיסקאליים אחרים שנעשו בשנים האחרונות על מנת להוריד את מחירי הדירות - לא השיגה את יעדה, לא במרכז ולא בפריפריה. לאור המצב הנוכחי, יש מקום לגרום לאותם משקיעים, אשר נושאים עיניהם לתחילת שנת 2021, לבוא ולבצע כבר בשנת המס הנוכחית השקעות בנדל"ן למגורים, וזאת, בין היתר, באמצעות קיצור הוראת השעה בעניין מס רכישה למשקיעים בדירות מגורים והבאתה לסיומה.

אי חידוש הוראת השעה על מס רכישה למשקיעים - צפוי להגדיל משמעותית את הכנסות המדינה. במידה והוראת השעה על מס הרכישה לא תוארך, יחזור המס לעמוד על 5%/6%/7%. אמנם משמעות הפחתת שיעור מס הרכישה החל על משקיעי נדל"ן כבר כיום הינה הפחתת סכום המס הנגבה פר עסקה, אולם יהיה בכך להמריץ ולעודד את שוק משקיעי הנדל"ן בדירות מגורים כך שבסך הכל סכום המס שייגבה יהיה גבוה יותר לאור ריבוי העסקאות הצפויות.

הכותב הינו עו"ד שגיב רון, שותף במשרד בנימיני ושות' ומתמחה במיסוי מקרקעין