

11.11.14 - כתבה ראשית והפניה מהשער

# רוצים דירה ללא מע"מ באר שבע? אתם מוגבלים ל-1.1 מיליון שקל

הצצה ראשונה לנתוני השמאי הממשלתי: אלו מחירי המקסימום  
לדירות חדשות שעליהם תוכלו לקבל פטור ממע"מ

עופר פטרסבורג | עמ' 3



# דירה ב-1.6 מיליון ש"ש? אי אפשר לבנות על זה

רוצים דירה בלי מע"מ? ברוב הערים המחיר המקסימלי שיאפשר ליהנות מההטבה נמוך מהרף שנקבע • האוצר: המחירים יעלו בטווח הקצר

## מחירי המקסימום שיזכו בהטבת המע"מ

 <b>יהוד ואשדוד &lt; 1.4 מיליון שקל</b>	 <b>נס ציונה &lt; 1.5 מיליון שקל</b>	 <b>נוף שלם (ת"א) ואור יהודה &lt; 1.3 מיליון שקל</b>	 <b>ינה &lt; 1.2 מיליון שקל</b>
 <b>קריית גת &lt; 950 אלף שקל</b>	 <b>עפולה &lt; 850 אלף שקל</b>	 <b>אשקלון ובר שבע &lt; 1.1 מיליון שקל</b>	 <b>עזר &lt; 750 אלף שקל</b>

צילום: אבי חוקה, צופר פטרסבורג, דרור קליין, דניאל גורן, אבי חוקה, שרון אור, חגי ציון

לבנו, אמר כי "אנחנו מעריכים שבטווח הקצר ב-2016-2015, דירות שעולות 1.7 מיליון שקל יימכרו במחיר של עד 1.6 מיליון שקל ויזכו בהטבה, ואם המחיר למ"ר עולה על המחיר הממוצע האזורי בלא יותר מ-5%, הקבלן יפחית את המחיר כדי לעמוד במגבלה".

לבנו סירט את התנאים למימוש ההטבה:

1. מאפייני הידיעה: בנייה רוויה של לפחות 6 יחידות דיור לזונה במבנה של לפחות 2 קומות; שטח הידיעה נע בין 60 מ"ר ל-150 מ"ר בבנייה רוויה; המחיר כולל מע"מ הוא עד 1.6 מיליון שקל (לרוכש מוטב ששירת בצבא) או עד 950 אלף שקל (לזכאי שלא שירת); והמחיר למ"ר הוא עד המחיר הממוצע הארצי.
2. הזבאיא להטבה: הורה לליד אחד לפחות או מעל 35 גיל, וזו שאין ולא הייתה בעלותו דירה מ-1995. מי שימכור את הידיעה תוך 5 שנים יחויב בתשלום המע"מ.

לבנו הוסיף כי ב-2013 היו בסך הכל 133 אלף עסקאות, מהן 47 אלף דירות חדשות. מתוכן רק 8,837 דירות עמדו בתנאים להטבה.

ח"כ בועז טופרובסקי (יש עתיד) אמר בדיון כי "אם תהיה עליית מחירים היא תהיה לפרק זמן מוגבל בלבד, מיד לאחר אישור החוק, אך המחיר ירם יתחילו לרדת בתוך חודשים ספורים. החוק ישיג את מטרתו ומחירי הדירות יירדו".



כאלה, ומאחר שהדירות הן לפחות בגודל של 120 מ"ר - הן גם יקרות מהרף המקסימלי של החוק. אתמול נערך בוועדת הכספים דיון על חוק מע"מ אפס. לפי הערכות בוועדה, מחירי הדירות יעלו בטווח הקצר עם אישור החוק. הסיבה: הקד פאתן של אלפי עסקאות בחודשים האחרונים מאז ההכרזה על הכוונה לחוקק את החוק.

לפי הערכת אנשי אגף הכנסות המדינה באוצר, עלות החוק השנתית נאמדת ב-2 מיליארד שקל. באוצר מעריכים שב-2015 ייהנו למעלה מ-13 אלף דירות מההטבה. לעומת זאת, מנכ"ל משרד השיכון והבינוי, גרוב לחמן, העריך שמרובר ב-11 אלף דירות בעלות של 1.81 מיליארד שקל.

סגן הממונה על הכנסות המדינה באוצר, אבי

אפס לא עומד במבחן המציאות היום מול הציפי הרירות והועם, ומול מנגנון החישוב של השמאי הממשלתי. מחיר של 1.6 מיליון שקל כמעט לא קיים ברוב הערים, על סמך המחיר הממוצע שב קבע למ"ר דירתי". ואכן, מהחישובים עד כה עולה שמחיר ממוצע לדירה שתעבור בקריטריונים עד מר על 1.2 מיליון שקל.

לדברי יו"ר לשכת שמאי המקרקעין אוהר דגוס, "הבעיה היא שבמקומות הכוללים לא בונים דירות יוקרה ענקיות כי אין להן ביקוש, ובאזור רים היקרים אין מספיק דירות קטנות שיכולות להיכנס לחוק המע"מ מאחר שהקבלנים התרגלו לבנות דירות גדולות. אין בישראל מקום שבו המחיר למ"ר דירתי יהיה בדיוק 16 אלף שקל וישקף מוצר שכיח של דירות 4 חדרים 100 מ"ר".

התוצאה: ההטבה תהיה נמוכה משמעותית מ-240 אלף שקל, שהם מרכיב המע"מ בדירה ששווייה 1.6 מיליון שקל.

בחלק גדול מהערים עדיין לא הושלמה העבר דה של 60 השמאים, מאחר שמרובר בערים עם הפרשי מחירים משמעותיים באזוריהן השונים, ובהן ירושלים, מודיעין, ראש העין, חיפה ונתניה. עוד לא ברור אם ערים רבות אחרות יוכלו בחוק בגלל אזורי הבנייה הרבים ושני המחירים ביניהם. דירות 100 מ"ר בהרדשהרון לדוגמה, היו נכללות בחוק, אלא שכרגע לא נבנות דירות

מאת **עופר פטרסבורג וגד ליאור**

רוצים לרכוש דירה ללא מע"מ בבאר שבע או באשקלון? תילצו להגביל את החיפוש שלכם למחיר של 1.1 מיליון שקל. ל"יריעות אור דנות" הגיעו נתונים על מחירי המקסימום לדירה חדשה שנקבעו על ידי השמאי הממשלתי הראשי, טל אלדרוטי, בכמה ערים.

בין היתר נלבע כי מחיר המקסימום לדירה חדשה בנס ציונה יעמוד על 1.5 מיליון שקל, ביהוד ובאשדוד על 1.4 מיליון שקל, באור יהודה ובכפר שלם בתל אביב על 1.3 מיליון שקל, ביבנה עד 1.2 מיליון שקל, בבאר שבע ובאשקלון עד 1.1 מיליון שקל, בקריית גת עד 950 אלף שקל, בעפולה עד 850 אלף שקל, בחצור הגלילית עד 800 אלף שקל, ובעזר עד 750 אלף שקל.

לדברי שר השיכון, אורי אריאל, חוק מע"מ אפס יעבור בקריאות שניה וישלישית בכנסת עד יום רביעי הבא, 19 בנובמבר.

צביקנט הידיו מעריכים כי כ-50 אלף זוגות צעירים ממתנים לחוק ונערכים לרכוש כ-8,000 דירות שזכאיות להטבה. בניגוד להערכות הקודמות, מחיר הגג שנקבע ברוב המכריע של הערים נמוך בהרבה מ-1.6 מיליון שקל.

גורמים באוצר אמרו אתמול כי "הרף הע"מ של 1.6 מיליון שקל שנקבע בחוק מע"מ