4.8.16

ידיעות אחרונות

צילום: מרדכי כהן

על הכוונה: משקיעי הנדל"ן, דירה להשכרה

סערת מיסוי הנדל"ן

כוונת האוצר לחייב בעלי 3 דירות ומעלה במס של עד 18 אלף שקל בשנה גררה תגובות חריפות בענף, ובראשן טענה שהמהלך יביא לזינוק בשכר הדירה

מאת **גד ליאור ועופר פטרסבורג**

סערה בשוק הנדל"ן. כוונתו של שר האוצר, משה כחלון, להטיל מס חדש על משקיעים בעלי 3 דירות ומעלה, גרמה למבול של תגובות חריפות בענף, ובראשן הערבה שמי חידי שכר הדירה יזנקו.

■ מהו המס המתוכנן?

חוק ההסדרים ל־2017־2018, שיובא לאישור הממשלה ביום חמישי הבא עם התקציב הדו־שנתי, כולל מס חדשני שיוטל על בעלי 3 דירות לפחות. לפי העיכה, מרוכז בכ־50 אלף איש, המחזיקים כ־160 אלף דירות, הרוכז, לטענם הדירה הראשונה ברוב המקרים, מושכרות. המס נועד להכניס כסף לקופת המדינה, ונם להפ־חות את הבראות ברכישת דירות רבות. מזי שבבעלותו שתי דירות בלבד לא "יענש".

■ מהו שיעור המס?

1% משווי הדירה, עד לתקרה של 1,500 שקל בחודש. כך, בעל דירה בשווי 1.5 מיליון שקל, או בעל דירה בשווי 3 מיליון, ישלמו מס זהה – 18 אלף שקל בשנה לכל דירה. מי שמחזיק דירה שלישית ששווה מיליון שקל, ישלם רק 1,400 שקל בחודש.

■ איך ייקבע ערך הדירה לצורך הטלת המס?

את השווי יקבע השמאי הממשלתי על סמך נתוני הלו"ס, בהתאם למיקום ולשטח המ"ר.

■ יש לי 3 דירות בשווי שונה. אוכל לקבוע על איזו מהן לשלם את המס?

בעל הדירות יכתיב על איזו דירה לשלם, אח־רת תעשה האת רשות המסים – רק תבחר בדירה הזולה ביניהן.

■ ואם יש לי חלקי דירה? למשל, בנכס שירשתי יחד עם אחיי?

אם האחיזה היא לפחות כשליש מהדירה, הדבר ייחשב לבעלות.

ומה לגבי בני זוג?

אם אחת רשומה על שם הבעל ושתיים על שם האישה, לצורך המס הם ייחשבו כבעלי 3 דירות.

■ כמה כסף צפוי המס החדש להכניס למדינה?

600 מיליון שקל בשנה. אלה אמורים לצמצם את אוכדן ההכנסה בעקבות הפחתת מס ההכנסה לבעלי הכנסות נמוכות ובינוניות, והפחתת מס החברות.

■ מה הסיכוי שזה יאושר בכנסת בכלל?

רבים צפויים להתנגד, מחשש שמחירי השכי־רות יעלו. הדבר הוצע בממשלה הקודמת בידי יו"ר הסוכנות הלאומית לכלכלה, פרופ' יוגיו קגרל, ושר האוצר הקודם, יאיר לפיד, פסל אותו על הסף בשל כך.

■ יש גם בעייתיות מבחינת גודל הדירות?

בהחלט. בגלל התקרה של 1,500 שקל, המס יהיה שווה לדירות יקרות וחלות. כך יהיה עדיף להחזיק בדירות גדולות. גם הקבלנים, שעוד־ עים לקח יעדיפו לבנות ולשכור דירות גדולות יותר לשמקיעים.

■ יש למס משמעות חברתית?

באוצר אומרים שהוא יצמצם את אי־השוויון. נטען, כי בתוך 8 שנים, בעלי הדירות נהנו מע־ ליית מחירים מסרבעת של 104%; עשרה של ציבור בעלי הדירות, גבוה פי 15 מזה של ציבור השוכרים, והתכנסה הממוצעת של משפחה עם 3 דירות ויותר, גבוהה פי 3 לפחות מזו של משפחה ללא בעלות כזו.

■ אכשור יהיה לחמוק ממנו?

בקלות. פשוט לרשום דירה אחת על שם הבן, אחת על שם הבת או האחות וכך הלאה. כן ניתן יהיה להעביר את הדירות לבעלות חברות בע"מ של הבעלים, וכך המס יקטן.

■ בהתחלה דיברו על סכום מס אחר.

תחילה נבחנה הטלת מס של 10,000 שקל בשנה על בעלי 3 דירות, 22 אלף על בעלי 4 דירות, ו־37 אלף על בעלי 5 דירות. בעת הוחלט שהמס ייגבה על פי שווי הנכס, לכן המס בחצעה הראשונה גבוה יותר.

■ אז אולי בכלל למכור את הדירה־להשקעה שלי?

חוק ההסדרים כולל גם סעיף על מכירת דירה להשקעה. רשות המסים תאפשר מינואר למוכר כזה לשלם רק 30% מס שבח ובמקום 25%, אך אז לא יוכל לקזז עוד הוצאות שנגרמו לו על הדירה, כמו שיפוצים, ריבית על המס־ כנתה וכדומה.

"הבולשביזם חוזר"

התנועות בענף בהחלטה, כאמור, לא איחרו לבוא. כך, שמואל בן־אריה, מנהל השקעות ראי־ שי בקבוצת פיניה, אמר כי "המס החדש יעשה רק רעש. בגלל התקרה שלו, הוא לא 'יוציא' כסף מהשוק וריק יגרום להמרת דירות קטנות בגדולות. מי שחסך לקראת פריישה 4.5 מיליון שקל, ותיכנן לקנות 3 דירות של 1.5 מיליון שקל, ולחיות מכספי השכירות, יקנה 2 דירות 4.5 חדרים ב־2.25 מיליון האחת. הקבלנים, שי־ כיבו לאן הולך הכסף, יבנו פחות דירות קטנות, האז הן יתייקרו. בחלון צריך להפסיק להתעסק בבר הביקוש, ולהבין כי הפתרון סטון רק בכרי ויל היצע הדירות".

שמאי המקרקעין ארז כהן אמר: "הבולשביזם חוזר. האוצר מכניס את היד לעומק הכיס של הציבור. הוא יבריח את המשקיעים שקיר נותרו בשוק, ובמקום להרוויח מיליארד שקל כפי שהוא מתב־ נן, יגרום נזק כלכלי כבה הנזר לך יזיק בריוק לקהל שכחלון רוצה לעזור לו, אבנת צעירים הגרים בשכירות. רמי השכירות יעלו – הן כי יהיו פחות דירות להשכרה, והן כי בעלי הדירות הבתרות יגלגלו את המס החדש על השוכרים". גם עו"ד ליאת קיסרי, שהתמה במשרד ברנע רשות, הדגישה כי "בעלי הדירות ימצאו תבונני מס ודרכים יצירתיות להסוך במסים, או יגלגלו את ההוצאות לשוכרים".

לדברי אוהד רגוס, יו"ר לשכת שמאי המקר־ קעין, "זאת תוכנית פופוליסטית ולא מדיניות, שלא מוסיפה ולו דירה אחת לשוק, ואין בה דבר פרט להעשרת האוצר. מאוזרי הביקים המס יגולגל לשוכרים, כשכם בעלי 2 דירות יתפסו 'טרמס', ויעלו מחירים. בעלי 3 דירות בשווי 10 מיליון שקל האחת ישלמו 18 אלף שקל בש־ נה, בדיוק כמו בעלי דירה שלישית בשווי 1.9 מיליון שקל. המס גם לא מביא בחשבון בעלות בדירות שכלל אינן מושכרות. במקרים אלו האוצר 'יכריח' את הבעלים להעביר את הדירה על שם מי שגר בה, בדרך כלל ילדיו".

gadl@yedioth.co.il

צילום: עדכון קלוזנר

הגר וזשה כחלון. באוצר מקווים ל־300 מיליון שקל בשנה

עורך: עידן מסולה
מיקום: יעקב פישמן 37, תל אביב, 61581
כתובת אלקטרונית: calcalist@yedioth.co.il