

שלחו להדפסה

גודל פונט

חדשות נדל"ן

נדלניסט

כשהמס יעלה הסולידיות תיעלם העלאת מס הרכישה תוביל את המשקיעים בנדל"ן לאפיקים ספקולטיביים ומסוכנים הרבה יותר

רם יולוס

09:04, 20.05.15

8 תגובות

בחודשים האחרונים נשמעו לא מעט קריאות להעלאת מס הרכישה על דירות מגורים לצורכי השקעה. העמדה הרווחת בקרב פקידי האוצר הנה שיש להציב בפני ציבור המשקיעים הפוטנציאליים חסמי כניסה שימנעו או יצמצמו את ביצוע ההשקעה, וזאת במטרה להוריד את מחירי הדירות כך שיהוו יעד מציאותי לזוגות צעירים.

העמדה הזו מציגה גישה פופוליסטית המתעלמת מהמצב הקיים של היעדר היצע קרקעות לבנייה; מהשפעת הבירוקרטיה בהליכי התכנון והבנייה על מחירי הדיור; ומההשפעה הפוטנציאלית לקביעה כאמור על קופת המדינה, כמו גם על התנהלות האזרחים בניהול חסכונותיהם. כל זאת מבלי שניכנס לשאלה אם יש בהעלאת מס רכישה כדי לייקר את עלויות העסקה ובכך להפחית את מצוקת הדיור, ומבלי להיכנס לקשר המפוקפק שבין העלאת מס רכישה על דירות יקרות ובין הפחתה של מחירי הדיור התואמים לצורכי זוגות צעירים.

השקעה בנדל"ן ככלל ובדירות מגורים בפרט נתפסת כאפיק השקעה סולידי, המאפשר ליהנות בד בבד מעלייה בערך הנדל"ן ומתשואה מדמי השכירות. עם ירידת שיעור הריבית בשנים האחרונות, ובהיעדר שיקולי מס, הופכת ההשקעה בדירות המגורים אטרקטיבית יותר אל מול החלופות של פיקדונות בבנקים, חסכונות ו/או איגרות חוב הנותנים כיום תשואה זניחה, ואף אל מול השקעה בשוק ההון — שאמנם מאפשרת תשואה אטרקטיבית, אך דורשת ידע וכרוכה בלא מעט סיכון. חלופה נוספת העומדת בפני משקיעים היא השקעה במניות בחו"ל, אולם אף היא כרוכה בסיכון לא קטן ודורשת ידע ומנגנון לניהולה.

במישור היבטי המס, כיום השקעה בדירת מגורים כרוכה בעלויות עסקה שאינן קיימות באפיקי השקעה אחרים. משקיע המעוניין לרכוש דירת מגורים להשקעה בשווי של כ-2 מיליון שקל יאלץ לשלם מס רכישה בסכום של כ-100 אלף שקל, בתוספת מס שבח בגין הרווח בעת מכירת הדירה. לעומת זאת, השקעה בנכס בשוק ההון לא מחייבת עלויות עסקה בדמות מס בעצם הרכישה, ובעת מימוש הנכס בשוק ההון ישולם מס רווח הון בשיעורים דומים. כלומר, העלאת מס הרכישה לשיעור המוזכר בימים האחרונים תביא להגדלה נוספת של עלות עסקאות בשוק הנדל"ן באופן משמעותי. יתרה מכך, היא תביא לייקור עלות הרכישה הכוללת — אשר עשויה להיות מגולגלת לגובה שכר הדירה — וכך זוגות צעירים שאין ברשותם כסף לרכישת דירה יספגו מכה נוספת. עוד ראוי להזכיר לעניין זה, כי שיעורי מס הרכישה על דירה להשקעה עלו בעבר, וכי העלאה זו לא הביאה להצפה של דירות פנויות לשוק ולהורדת מחירי הדירות.

מכאן, בהיעדר חלופות השקעה רלבנטיות אחרות, נראה כי יצירת חסם על השקעה בדירות מגורים מהווה התערבות מכוונת של משרד האוצר. התערבות זו תביא להפניית ציבור המשקיעים להשקעה בשוק ההון, ולהשקעה בנכסים בחו"ל באפיקי השקעה ספקולטיביים ומסוכנים.

מעבר מכך, העלאת שיעור מס הרכישה על דירה נוספת אף עלולה לפגוע דווקא במעמד הביניים בפריפריה. הסיבה לכך נעוצה בעובדה שאדם המתגורר בפריפריה ובבעלותו דירת מגורים יצטרך לשלם מס בשיעור גבוה בהרבה על הדירה הנוספת שאותה ירכוש,

וזאת אף שסכום שתי הדירות יחדיו אינו מגיע לערכה של דירה אחת באזור מרכז הארץ. כלומר, העלאת שיעור מס הרכישה אף עלולה להעמיק את הפערים החברתיים, ולהבריח משקיעים פוטנציאליים בשוק הנדל"ן בפריפריה.

עלינו לתהות מדוע המדינה אינה מעודדת קשת מגוונת של אפיקי השקעה סולידיים לשמירה על כספו של הציבור, השייך כאמור ברובו למעמד הביניים.

הכותב הוא עו"ד ושותף במשרד יולוס גזית ושות', המתמחה בדיני מסים