

שלחו להדפסה

גודל פונט

נדלניסט

## "התנאים לקבלת הטבה במס שבח בחוק ההסדרים אינם ריאליים"

לפי ההצעה, מי שימכור קרקע עם תוכנית לבנייה של לפחות 10 דירות יחויב במס שבח של 25%. מומחי מס: "הוראת השעה היא לשלוש שנים, אבל זה פרק הזמן הממוצע שבנק ישראל קבע שלוקח לקבל היתר בנייה"

עומרי מילמן ותומר גנון  
21:06, 05.08.15

התיקון המוצע בחוק ההסדרים להגדלת היצע הדיור בקרקעות פרטיות באמצעות הטבת מס אינו אפקטיבי ולא ייושם בפועל. כך נטען בפנייה דחופה שנשלחה היום (ד') לראש מטה הדיור, אביגדור יצחקי, אותו מינה שר האוצר, משה כחלון, לרכז את תחום הדיור. לדברי הפונים, עוה"ד גלעד ברון ונעם שרעבי ממשרד ברון ושות' המתמחים במיסוי, מטרת החוק היא אומנם מבורכת, אולם הזמן הרב לקבלת היתרים ואישורי בנייה, כפי שעולה מדו"ח בנק ישראל, לא יאפשר בפועל ליהנות מחלון ההזדמנות שיווצר.

חלק נכבד מחוק ההסדרים שאושר ביום שלישי בממשלה עסקו בדיור, בניסיון להקל את הליכי הבנייה והגדלת היצע. הרפורמות שאושרו במסגרת החוק צפויות לעלות יחד עם התקציב לכנסת בסוף החודש.

"בחוק ההסדרים מוצע לקבוע הוראת שעה חדשה לתקופה של 3 שנים", נכתב בפנייה, "במסגרתה יחיד שימכור קרקע עם תוכנית לבניית לפחות 10 דירות מגורים, יחויב במס שבח בשיעור של עד 25%. מדובר בשיעור מס הנמוך משמעותית לבעלי קרקעות שנקנו בשנות השישים והשבעים. מתן ההטבה מותנה בעמידה במספר תנאים, כגון מספר הדירות הנבנות, תאריך רכישת הקרקע, בנייה תוך זמן קצוב ועוד".

לטענת עוה"ד ברון ושרעבי, לאור ניסיון העבר הצעת החוק במתכונתה הנוכחית אינה אפקטיבית. "בשנת 2011 חוקקה הוראת שעה דומה. עם זאת הכשל העיקרי בה, אשר יעכב גם את הזכאות והאפקטיביות, הינו התנאי לפיו על הבנייה להסתיים בתוך 36 חודשים. תקופה אשר לפי ההצעה המעודכנת אף צומצמה לכ-28 חודשים לגבי מספר מתחמים".

"במדינת ישראל, בה לפי הדו"ח השנתי של בנק ישראל ל-2014 הזמן הממוצע לקבלת היתר בנייה הוא 3 שנים, והזמן הממוצע לבנייה לאחר קבלת היתר בנייה הוא עד שנתיים וחצי, דרישה לסיום בניה עד קבלת טופס אכלוס מיום המכירה בתוך 28 חודשים – אינה ריאלי. אנו סבורים שחקיקה שכזו דווקא תגרום לעליית מחירים נוספת. זאת מכיוון שבעלי קרקעות ויזמים רבים לא יצליחו לעמוד בתנאי האמור ובשל כך יחויבו בתשלום מס שבח בשיעורים ניכרים".

אחת המטרות המוצהרות של שר האוצר כחלון בתקציב הקרוב היא לפתור את משבר הדיור, דרך מספר צעדים. בניהם גם הגבלת מסגרת הזמן בו זכאים משפרי דיור למכור את דירת הישנה בפטור ממס שבח משנה וחצי לשנה. יורשים שקיבלו דירה ממי שהיה זכאי לפטור ממס שבח, יוכלו להיות זכאים לפטור רק אם ימכרו את הדירה תוך שנתיים.