

FUNDER
כל הקרנות - מכל הזוויות

כסף גדול משקיעים ב Large Cap

חיפוש

בחר ענף | בחר מנהל השקעות | בחר מנהל קרן

קרנות נאמנות | תעודות סל | קרנות השתלמות וגמל | פנסיה | לשכת יועצי השקעות | פוליסות חסכון

מומחי מיסוי נדל"ן: הדרישה לסיום בנייה בתוך 28-48 חודשים לשם קבלת הטבת המס אינה ריאלית

04/08/2015

איתי שלוסברג



עוד גלעד ברון

לדברי עורכי הדין גלעד ברון ונעם שרעבי (ר"ח) הזמן הממוצע להשלמת פרויקט בנייה בישראל הוא כ-66 חודשים בממוצע ועל כן יש לתקן במהרה את הוראת השעה.

טיוטת חוק ההסדרים כוללת רפורמה בשוק הנדל"ן שמקורה ברצון של שר האוצר להזרים לשוק הדיור כמה שיותר דירות מגורים, בטווח הקצר, מתוך הנחה שהגדלת היצע תביא לירידה במחירי הדיור. בחינת הוראת שעה לעידוד מכירת קרקעות בידי יחידים מלמדת שהמודל המוצע אינו ריאלי ופרק הזמן הנדרש לקבלת ההטבה אינו מעשי.

אחת ההצעות המוצעות בחוק ההסדרים הינה לקבוע הוראת שעה חדשה לתקופה של שלוש שנים, במסגרתה יחיד שימכור קרקע עם תכנית לבניית לפחות 10 דירות מגורים, יחויב במס שבח בשיעור של עד 25%. שיעור מס הנמוך משמעותית לבעלי קרקעות שנקנו בשנות השישים והשבעים. תנאי עיקרי בהצעה הוא סיום הבניה בתוך תקופה של 28-48 חודש מיום המכירה, תלוי במספר הדירות שייבנו.

לדברי עורכי הדין, גלעד ברון ונעם שרעבי (ר"ח) ממשד ברון ושות', המתמחים במיסוי, הוראת שעה זו, דומה במהותה, להוראות השעה אשר חוקקה בשנת 2011 בשם "חוק מיסוי מקרקעין (הגדלת היצע של דירות מגורים - הוראת שעה), התשע"א - 2011" ובהחלט אמורה להמשיך ולהוות כלי אפקטיבי, לעידוד התחלות בניה חדשות, כל עוד, יופקו הלקחים והשינויים הנדרשים שנלמדו במסגרת הוראת השעה הקודמת לענין זה.

כמו בהצעה הנוכחית, גם בהוראת השעה הקודמת, מטרת החוק היתה עידוד בניית דירות מגורים והגדלת היצע הדירות בשוק.

לדברי עו"ד רח"ח שרעבי, הכשל העיקרי שהיה בהוראת השעה הקודמת היה התנאי לפיו על הבניה להסתיים בתוך 36 חודש. כשל זה לא רק שלא תוקן אלא אף הוחמר ובהצעה המעודכנת תקופת הבניה צומצמה עד ל- 28 חודשים, לגבי מתחמים של עד 25 יח'.

לדברי עו"ד שרעבי (ר"ח), במדינת ישראל, בה לפי הדוח השנתי של בנק ישראל לשנת 2014 הזמן הממוצע לקבלת היתר הבניה הוא שלוש שנים, והזמן הממוצע לבנייה לאחר קבלת היתר הבניה הוא עוד שנתים וחצי, דרישה לסיום בניה עד לקבלת טופס 4 מיום המכירה בתוך 28 חודשים היא דרישה לא ריאלית.

ועל כן, לטענת עו"ד שרעבי וברון ממשד ברון ושות' - חקיקה שכזו, ככל שלא יופקו במסגרתה הלקחים הנדרשים, היא זו שכשכולם מדברים על הצורך בהורדת המחירים, דווקא תגרום לעליית מחירים נוספת, כיוון שבעלי קרקעות ויזמים רבים לא יצליחו לעמוד בתנאי האמור ובשל כך יחויבו בתשלום מס שבח בשיעורים ניכרים.

לדברי עו"ד שרעבי המטרה של בניית יחידות דיור תושג גם ללא תנאי סיום הבניה שהרי ברור שיזמים מעוניינים לבנות ולמכור כמה שיותר מהר, ודי בכך שיינתן תמריץ לבעל הקרקע למכור את הקרקע ליזם.

לכן מציע עו"ד רח"ח שרעבי שהתנאי יוסר לחלוטין מהוראת השעה שאם לא כן, תהפוך הוראת השעה לאות מתה ולחילופין תשרת רק טייקונים שמחזיקים בקרקעות לבניית אלפי יחידות דיור, שהרי התנאי לא קיים במכירת קרקע שלפי התכנית ניתן לבנות עליה יותר מ 1,000 יחידות דיור.

לדברי עורכי הדין ברון ושרעבי, בחלק ניכר מהעסקאות אשר כן קודמו וכן יצאו לפועל, בסיוע ולאור הוראת השעה, היזמים והקבלנים, לקחו על עצמם את ההתחייבות לעמוד בתנאים הנדרשים בהוראת השעה, בכדי לאפשר לבעלי הקרקעות, אשר מכרו והתקשרו בעסקאות, בין בעסקאות מכר ובין בעסקאות קומבינציה - ליהנות מההקלה במס שבח.

הנתונים, המידע, הדעות והתחזיות המתפרסמות באתר זה מסופקים כשרות לגולשים. אין לראות בהם המלצה או תחליף לשיקול דעתו העצמאי של הקורא, או הצעה או שיווק השקעות או ייעוץ השקעות. תעודות סל, קופות גמל, קרנות פנסיה, קרנות השתלמות או כל נייר ערך אחר או נדל"ן - בין באופן כללי ובין בהתחשב בנתונים ובצרכים המיוחדים של כל קורא - לרכישה ולא יבצעו השקעות ולא יפעלו או עסקאות כלשהן. במידע עלולות ליפול טעויות ועשויים לחול בו שינויי שוק ושינויים אחרים. כמו כן עלולות להתגלות סטיות בין התחזיות המבואות בסקירה זו לתוצאות בפועל. לכותב עשוי להיות עניין אישי במאמר זה, לרבות החזקה ולא יבצע עסקה עבור עצמו ולא עבור אחרים בניירות ערך ולא ימציא פיסנסיים אחרים הנזכרים במסמך זה. הכותב עשוי להימצא בניגוד עניינים. פאנדר אינה מתחייבת להודיע לקוראים בדרך כלשהי על שינויים כאמור, מראש או בדיעבד. פאנדר לא תהיה אחראית בכל צורה שהיא לנזק או הפסד שיגרמו משימוש במאמר/ראיון זה, אם יגרמו, ואינה מתחייבת כי שימוש במידע זה עשוי ליצור רווחים בידי המשתמש.

[צריכים משכנתא!?](#)

1,000
* ליועצים תודות *

* מסחר שנערך בחודש יוני עולה כי כ-1,000 יועצי השקעות בנקאיים ובנכסים לאתר ולאפליקציית FUNDER כל יום!