מייצגים במיסוי מקרקעין

למייצגים שלום, 27.7.21

<u>מצ"ב הצעה לתיקון חוק מיסוי מקרקעין</u> (שבח, רכישה), התשכ"ג – 1963

מי שרוצה להעיר הערות מתבקש לשלוח למייל שלהלן התייחסותו בדחיפות. PniotZibur@mof.gov.il

<u>סעיף 1א - להצעה</u>

1) השנוי הדרמטי הראשון – ביטול הטבות המיסוי הלינארי מוטב לדירת מגורים שנבנתה על קרקע. כלומר, היתר שלא יוצא עד 31.12.2024 יפסול את הזכאות למכור את הדירות שייבנו ליחיד בהתאם לסעיף 48א(ב2) (לינארי מוטב).

יש פה ניסיון ליצור הגדלת היצע דירות על ידי האצת הוצאת היתרים, ואז מי שלא יצליח להוציא היתר, מכירת הדירה תתחייב במס מלא.

<u>סעיף 1ב - להצעה</u>

2. לחייב להגיש הכל מקוון, הסמכת שר האוצר.

<u>סעיף 1ג - להצעה</u>

3) השינוי המשמעותי הנוסף, הוא שינוי 49ג(1) לעניין מס שבח ומס רכישה – קצור תקופת ההמתנה ל 12 חודשים.

<u>סעיף 2 - להצעה</u>

4) מס הכנסה – הליך דיווח על דירה מושכרת גם אם היא מתחת לתקרת הפטור – להכניס לרשת המס את כל בעלי הדירות שמשכירים ויש להם הכנסה.

דורית גבאי, רו"ח

מייסדת ויו"ר פורום

מייצגים במיסוי מקרקעין

מיסוי מקרקעין- צעדים לתיקון עיוותי מס ולהגדלת היצע הדיור

מחליטים

על מנת להגדיל את היצע יחידות הדיור וכדי לתקן עיוותי מס קיימים המביאים לעליית מחירי הדירות:

1. לתקן את חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן – **חוק מיסוי מקרקעין**), באופן הבא:
   א. לתקן את סעיף 48א כך שיקבע כי מי שרכש קרקע לבניית דירת מגורים, ומוכר דירת מגורים אשר בנה עליה לא יוכל ליהנות מחישוב מוטב של מס השבח לפי סעיפים 48א(ב2) או 48א(ב3) לפי העניין (ליניאריות חדשה), אלא אם הוציא היתר בנייה לדירה, כמשמעותו בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עד ליום 31 בדצמבר 2024.
   ב. לתקן את סעיף 76א לחוק מיסוי מקרקעין כך ששר האוצר באישור וועדת הכספים יוכל לקבוע שיש להגיש באופן מקוון כל מסמך הנדרש להגיש לפי אותו חוק.
   ג. לקצר את התקופה בה מי שרכש דירה יוכל להחזיק בדירת מגורים אחרת שהייתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה, אך להיחשב כבעלים של דירה יחידה:
      1) לקצר את התקופה בסעיף 49ג(1) לחוק מיסוי מקרקעין בה יראו את הדירה הנמכרת כדירת המגורים היחידה שבבעלות המוכר גם אם יש לו, בנוסף על הדירה הנמכרת, דירת מגורים שנרכשה כתחליף לדירה הנמכרת ל-12 חודשים שקדמו למכירה.
      2) לקצר את התקופה בסעיף 9(ג1ג)(2) לחוק מיסוי מקרקעין שלאחר רכישת דירה בה מי שמכר דירת מגורים אחרת שהייתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה יהנה משיעורי מס רכישה עבור רוכש דירה יחידה ל-12 חודשים.
2. לקבוע בחוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), התש"ן- 1990, חובת דיווח מקוונת ליחיד שיש לו דמי שכירות מתחת לתקרה. חובת הדיווח תהיה שנתית ותכלול פרטים לגבי הדירה וגובה דמי השכירות ששולמו בעדה.

דברי הסבר

רקע כללי

לסעיף 1א

ביום 5 באוגוסט 2013 פורסם חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו– 2014), התשע"ג-2013. בסעיף 43 לחוק האמור תוקן חוק מיסוי מקרקעין. במסגרת אותו תיקון בוטלה הוראת הפטור ממס שבח שהייתה קבועה בסעיף 49ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין, וחלה על מוכר דירה שבבעלותו יותר מדירת מגורים אחת. מנגד, נקבע באותו תיקון שלמי שבבעלותם יותר מדירת מגורים אחת יחושב מס השבח במכירת דירה לפי ה"חישוב הליניארי המוטב", כך ששבח שייוחס לתקופה שעד יום 1 בינואר 2014 יהיה פטור ממס שבח, ואילו שבח שייוחס לתקופה שמהמועד האמור ואילך יחויב במס שבח בשיעור שנקבע בחוק מיסוי מקרקעין.

למרות שמטרתו של התיקון היה להקל עם מי שהיו בעלי דירות מגורים במועד התיקון כך שיהיו פטורים ממס על השבח שנצבר לפני התיקון, ובדומה למצב החוקי שחל לפני תיקון מס' 76, התיקון לא הגביל את החישוב הליניארי המוטב כך שיחול רק על זכות במקרקעין שהייתה דירת מגורים במועד כניסת החוק לתוקף. על כן, גם מי שבמועד התיקון היה בעלים של זכות במקרקעין שהיא קרקע (אשר לא היה יכול לקבל פטור במכירתה לפני התיקון) יכול ליהנות במכירת הזכות מהחישוב הליניארי המוטב, ובלבד שבונה על הקרקע דירת מגורים לפני המכירה.

לפיכך, מוצע לתקן את סעיף 48א(ג) לחוק מיסוי מקרקעין כך שיקבע כי מוכר זכות במקרקעין שהיא דירת מגורים, לא יוכל להנות מהחישוב הליניארי המוטב, אלא אם הוציא היתר לבניית הדירה עד ליום 31 בדצמבר 2024.

בשל הרצון לעודד בניית דירות על קרקע פנויה ובכדי לאפשר לבעלים של קרקעות כאמור אשר הייתה להם ציפייה ליהנות מהחישוב הליניארי המוטב לממש את ציפייתם זו, מוצע לתת פרק זמן למי שבבעלותו קרקע כאמור להוציא היתר בנייה לשם בניית דירת מגורים, ואם יעשה כן, יקבל במכירתה את המסלול הליניארי המוטב.

לסעיף 1ב

סעיף 76א לחוק מיסוי מקרקעין קובע כי שר האוצר באישור וועדת הכספים רשאי לקבוע כי הצהרות לפי סעיפים 73 עד 76, כולן או חלקן, בקשה לתיקון שומה לפי סעיף 85, הודעת השגה לפי סעיף 87 ומסמכים כאמור בסעיף 96, יוגשו באופן מקוון. ישנם הצהרות וטפסים נוספים שיש להגיש לפי סעיפים אחרים בחוק, אבל לפי נוסח הסעיף היום שר האוצר, באישור וועדת הכספים לא יכול לחייב את הגשתם באופן מקוון. זאת בניגוד לסעיפים המקבילים בשאר חוקי המס (כדוגמת פקודת מס הכנסה, וחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976), שבהם אין הגבלה על מספר מסוים של הצהרות וטפסים שרק אותם מוסמך שר האוצר, באישור וועדת הכספים, לקבוע שיוגשו באופן מקוון. מוצע להתאים את נוסח חוק מיסוי מקרקעין לשאר חקיקת המס ולקבוע ששר האוצר, באישור וועדת הכספים, יהיה רשאי לקבוע אילו טפסים יוגשו באופן מקוון מבין כלל הטפסים שבחוק. ויובהר, שבעת התקנת התקנות הקובעות כי טופס ספציפי יוגש באמצעים מקוונים בלבד, הקביעה תיבחן לאור אמות המידה הקבועות בהנחיית היועץ 1.2500 לעניין גיבוש הסדרים דיגיטליים.

לסעיף 1ג

ביום 29 במרץ 2016 התקבל תיקון 85 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) אשר קבע בהוראת שעה קיצור ל-18 חודשים של משך הזמן שמשפרי דיור יכולים להחזיק במקביל בשתי דירות להיחשב כבעלי דירה יחידה לפני שמכרו את דירתם הישנה. הוראת השעה פקעה ביום 6 ביולי 2021 ולאחר מכן משך התקופה חזר לתקופה של 24 חודשים כלשון החוק.

מתן האפשרות ליהנות מהטבות המיסוי לדירה יחידה תוך החזקה בשתי הדירות לתקופה ממושכת מתמרצת את משפרי הדיור להמתין לעליית מחירי הדיור לפני שמוכרים את דירתם הישנה. דבר זה מביא למלאי גדול של "דירות בהמתנה", מקטין את היצע הדירות הזמינות בשוק ומביא לעליית מחירי הדירות. לצד זאת, לפי מחקר של הכלכלנית הראשית במשרד האוצר משפרי דיור המחזיקים ב"דירה בהמתנה" מאופיינים בהכנסה גבוהה מאוד למשק בית אשר מגיעה בממוצע לכפי שתיים ממשק בית ממוצע בישראל. זאת האיתנות הפיננסית הנדרשת על מנת להחזיק לפרק זמן ארוך בשתי דירות מגורים.

מכאן שהתקופה הארוכה הקיימת כיום בחוק המאפשרת ליהנות מהטבות המיסוי המיועדים לבעלי דירה יחידה, גם אם מחזיקים בשתי דירות למשך שנתיים, מיטיבה עם משקי בית בעלי הכנסות גבוהות ופוגעת בזוגות צעירים המעוניינים לרכוש דירה לאור ההשפעה השלילית על מחירי הדירות. לפיכך מוצע לקצר את התקופה ל-12 חודשים.

עוד מוצע כי ייקבעו הוראות תחילה בהתאם להוראות אשר נקבעו בתיקון מס' 85.

סעיף 2

חוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), התש"ן- 1990, פוטר הכנסות מהשכרת דירת מגורים עד לגובה התקרה הקבועה בחוק. נוסף על כך, מי שהכנסתו מהשכרת דירת מגורים נמוכה מהתקרה אינו נדרש לדווח על ההכנסה שלו משכר הדירה כלל (למעט מי שחייב בהגשת דוח שנתי מסיבות אחרות). לפי ההערכות, בעלי דירה רבים נהנים מהכנסה אשר אינה אמורה להיות פטורה לפי החוק, אך מסיבות שונות הם אינם מדווחים על כך וישנם פערי גבייה להכנסות המדינה של עשרות מיליון ש"ח. החלת חובת דיווח תקשה על המשך העלמות המס, שכן בעלי הכנסה משכר דירה יימנעו מהצהרה כוזבת לרשויות המס בדבר גובה ההכנסה שלהם ממקור זה.

יובהר כי ככלל, כל אדם מחויב לדווח על כלל הכנסותיו לרשויות המס אם לא נוכה מהן מס במקור בשיעור המרבי – ואילו הפטור מדיווח מהווה חריג לכלל, נוכח הנתונים שלעיל ולצורך הגברת האכיפה מוצע להחיל את כלל הדיווח גם על הכנסות פטורות.

יצוין, שיתרון נלווה לקבלת דיווח על הכנסות אלה הוא שיהיה ניתן לקבל החלטות מדיניות ברמת המקרו לגבי שוק השכירות על בסיס מידע מהימן. כיום, לגורמים השונים בממשלה אין מידע בדבר הכנסות מהשכרת דירת מגורים, למעט במקרים בהם בעל הדירה מדווח על הכנסה גבוהה מהתקרה או במקרים בהם בעל הדירה בוחר במסלולי מס אחרים. מוצע שסעיף זה יחול החל משנת 2022.

תקציב
השינויים המוצעים צפויים להביא לעלייה של כ-500 מיליון ש"ח בהכנסות המדינה ממיסוי מקרקעין בהבשלה מלאה.

בחלוקה לפי שנים:
שנת 2022 – 100 מיליון ש"ח;
שנת 2023 – 250 מיליון ש"ח;
שנת 2024 ואילך – 500 מיליון ש"ח.

השפעת ההצעה על מצבת כוח האדם
אין.

החלטות קודמות של הממשלה בנושא
אין.

עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה
עמדת היועץ המשפטי של משרד האוצר תצורף במסגרת חוות הדעת לממשלה לתכנית הכלכלית לשנים 2021 ו-2022.