

הצעת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 96), התשפ"ב-2021

תיקון סעיף 9

1. בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963¹ (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 9 –

(1) בסעיף קטן (ג1) –

(א) בפסקה (1), ברישה, במקום "ביום כ"ה באב התשע"ג (1 באוגוסט 2013) או לאחריו" יבוא "בתקופה שמיום כ"ה באב התשע"ג (1 באוגוסט 2013) עד היום שלפני יום תחילתו של חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 96), התשפ"ב-2021";

(ב) אחרי פסקה (1) יבוא:

"(א1) על אף הוראות פסקה (1), במכירת זכות במקרקעין שהם בניין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים, שנעשתה ביום תחילתו של חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 96), התשפ"ב-2021, או לאחריו, ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

(1) על חלק השווי שעד 5,348,565 שקלים חדשים – 8%;

(2) על חלק השווי העולה על 5,348,565 שקלים חדשים – 10%";

(ג) בפסקה (2), ברישה, במקום "על אף הוראות פסקה (1)" יבוא "על אף הוראות פסקאות (1) ו-(א1)";

ד ב ר י ה ס ב ר

לפי נתוני משרד האוצר, הפחתת שיעור מס הרכישה במסגרת תיקון 95 הביאה לעלייה חדה במספר דירות המגורים הנרכשות לצורכי השקעה, הן במונחים כמותיים והן כשיעור מסך העסקאות בשוק זה. שיעור הרכישות של דירות מגורים שנעשו בידי משקיעים מאז הפחתת מס הרכישה כאמור עלה לכ-20% מסך העסקאות בשוק הדיור לעומת שיעור של כ-13% מסך העסקאות כאמור בחודשים שלפני ההפחתה. במקביל נרשמה האצה בקצב עליית מחירי הדירות על פי מדד מחירי הדירות שעורכת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. כך בשנים עשר החודשים שחלפו מאז הפחתה זו של שיעור מס הרכישה (בתקופה שמילוי 2020 עד יולי 2021), עלו מחירי הדירות בשיעור של 9.2% – שיעור העלייה הגבוה ביותר במחירי הדירות מאז שנת 2010.

מגמה זו מתיישבת עם נתוני משרד האוצר בנוגע להשפעה של העלאת מס הרכישה על משקיעים במסגרת תיקון 81. עם העלאת מס הרכישה על המשקיעים, חלה ירידה בביקוש לרכישת דירות שהתבטאה בהתמתנות משמעותית של קצב עליית מחירי הדירות. נוסף על כך, עם העלאת המס כאמור, החלה לראשונה מגמה של יציאת משקיעים משוק הדיור (כלומר, מספר הדירות שמכרו משקיעים עלה על מספר הדירות שרכשו משקיעים). כך

שוק הדירות למגורים מאופיין בהיצע קשיח בטווח הזמן הקצר, בלא אפשרות להתאים את ההיצע לשינויים בביקוש לדירות כאמור. בהתאם לכך, שינויים בביקוש מובילים באופן ישיר לעלייה של מחירי הדירות. נתוני העבר מצביעים על כך שעלייה בביקוש לדירות מגורים להשקעה מייצרת "ביקוש עודף" אשר בא על חשבון רכישות של דירות מגורים בידי זוגות צעירים. עלייה זו בביקוש לדירות מגורים גורמת לעלייה במחירי הדירות ודוחקת את הזוגות הצעירים אל מחוץ לשוק.

ביום ח' באב התש"ף (29 ביולי 2020) פורסם חוק התכנית לסיוע כלכלי (נגיף הקורונה החדש – מענק חד-פעמי) (הוראת שעה ותיקוני חקיקה), התש"ף-2020. סעיף 17 לחוק האמור תיקן את חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963 (להלן – החוק), באופן שהפחית את שיעור מס הרכישה שחל על רוכשי דירות מגורים, אשר הדירה הנרכשת אינה דירתם היחידה (להלן – תיקון 95). על רוכשים אלה חל עד לאותו תיקון, שיעור מוגדל של מס רכישה מכוח הוראת שעה שנכנסה לתוקף ביום ו' בתמוז התשע"ה (23 ביוני 2015), במסגרת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 81 והוראת שעה), התשע"ה-2015 (להלן – תיקון 81). וללא ביטולה במסגרת סעיף 17 האמור, הייתה אמורה לעמוד בתוקף עד תום שנת 2020.

¹ ס"ח התשכ"ג, עמ' 156; התש"ף, עמ' 331.

(2) בסעיף קטן (ג2), בהגדרה "המדד הבסיסי" –

(א) במקום "בסעיף קטן (ג1)" יבוא "בסעיף קטן (ג1)(1) ו-(3)";

(ב) בסופה יבוא:

"לעניין תיאום הסכומים הנקובים בסעיף קטן (ג1)(א1) – המדד שפורסם

ביום ב' בשבט התשפ"א (15 בינואר 2021)."

2. סעיף 9 לחוק העיקרי, בנוסחו בסעיף 1 לחוק זה, יחול על מכירת בניין או חלק ממנו תחולה שהוא דירת מגורים שנעשתה ביום תחילתו של חוק זה או לאחריו.

ד ב ר י ה ס ב ר

על חלק השווי שעד 5,348,565 שקלים חדשים, ומס רכישה בשיעור של 10% על חלק השווי העולה על סכום זה.

העלאת המס כמוצע לעיל צפויה למתן את הביקוש לרכישת דירות בידי משקיעים ולסייע בבלימת עליית מחירי הדירות בתקופה זו. צעד זה נלווה לצעדים נוספים להגדלת היצע יחידות הדיוור בשוק ויחד ייתנו פתרון לביקוש הגובר ויביאו ליציבות מחירים בטווח הארוך.

העלאת המס תחול, על פי המוצע, על מכירת בניין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים, שנעשתה מיום פרסום החוק המוצע ואילך.

מאז שנת 2016 ועד הפחתת מס הרכישה על המשקיעים במסגרת תיקון 95, ביולי 2020, נגרעו מ"מלאי" הדירות שבידי משקיעים כ-26 אלף דירות, שרובן ככולן נרכשו בידי מי שזו דירתם היחידה. כאמור, מגמה זו נעצרה ביולי 2020, כתוצאה מרכישות מוגברות של דירות בידי משקיעים.

לנוכח העלייה הניכרת בביקוש לרכישת דירות מגורים והעלייה במחיריהן, שהחלה כאמור מאז הופחת מס הרכישה במסגרת תיקון 95, ביולי 2020, מוצע לתקן את סעיף 9(ג1) לחוק מיסוי מקרקעין ולקבוע כי במכירת זכות במקרקעין שהיא דירת מגורים, לגבי מי שזו אינה דירת המגורים היחידה שלו, יחול מס רכישה בשיעור של 8%