

הכנסת העשרים וארבע

יוזמת: חברת הכנסת נעמה לזימי

פ/24/3658

הצעת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מיסוי הכנסה מהשכרת דירה למגורים), התשפ"ב-2022

1. תיקון סעיף 122. בפקודת מס הכנסה¹ (להלן – הפקודה), בסעיף 122 –

(1) בסעיף קטן (א), בסופו יבוא "; אם היו לו שתי דירות כאמור ומעלה ישלם 15%";

(2) אחרי סעיף קטן (א) יבוא:

"(2א) על אף האמור בסעיף קטן (א), יחיד שהייתה לו בשנת מס הכנסה מדמי שכירות מחמש דירות ומעלה, ישלם עליה מס בשיעור של 25%".

דברי הסבר

עליית מחירי הדיור היא מהגורמים הראשיים של יוקר המחיה בישראל. כשליש מהכנסתו של משק בית בישראל מושקעת בהוצאות על דיור ובכלל זאת שכירות, משכנתא וכדומה. עבור משקי בית רבים בישראל, וביניהם באופן בולט זוגות צעירים, רכישת דירה היא בגדר יעד בלתי אפשרי וזאת בין היתר בשל העובדה כי משקיעים רבים רוכשים דירות לצורך השקעה, ולא לשם מגורים. רכישה של דירה לצרכי השקעה, כלומר להפקת רווח מהשכרתה, היא אחד הגורמים המרכזיים לעליית מחירי הדיור. היתרון של אפיק השקעה זה על פני אפיקי השקעה אחרים הוא שיעורי המס הנמוכים על ההכנסות מהשכירות, וזאת בעוד ששיעור המס המוטל על רווחי הון ממניות הוא 25%. שיעורי המס הנמוכים כאמור יוצרים תמריץ להשקיע דווקא בנדל"ן.

יודגש כי מרבית המשקיעים, אשר רוכשים דירות למטרות השקעה, מגיעים באופן טבעי ממעמד סוציו-אקונומי מבוסס יותר מאשר אלו שזקוקים לדירה למגורים, ולכן גם מסוגלים להציע סכומי כסף גדולים יותר עבור הדירה, ובכך מעלים באופן ניכר את מחירי הדיור והשכירות.

היות שעליית מחירי הדיור מקשה ומגבילה את האפשרות של רבות ורבים בחברה הישראלית לממש את הזכות הבסיסית לדיור, ראוי כי המחוקק ייתן דעתו על העלאת שיעורי המיסוי וכן הורדת התמריץ להשתמש בדירות כמכשיר פיננסי לייצור רווח כלכלי, ככלי לעצירת עליית מחירי הדיור ולהנגשת האפשרות לרכישת דירה לכלל האוכלוסייה.

¹ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 6, עמ' 120.

כיום, בעל דירה רשאי לשלם מס בשיעור של 10% על כלל הכנסותיו מהשכרת דירות למגורים. שיעור מס זה נמוך משמעותית מהמס המוטל על הכנסות מרווחי הון אחרים. לפיכך, מוצע לחייב את כלל המשכירים דירות למגורים, שבבעלותם שתי דירות ומעלה במס אחיד בשיעור של 15% על כלל הכנסותיהם מהשכרת דירות למגורים. כמו כן, מוצע לקבוע כי לגבי בעל הכנסה מהשכרת חמש דירות מגורים ומעלה יחול מס בשיעור של 25%, בדומה למס המוטל על רווחי הון. כפועל יוצא מכך ייווצר תמריץ מוגבר עבור מי שיש בעלותו דירות רבות שהוא משכיר לצורך מגורים, למכור אותן וכך להוסיף דירות נוספות לשוק.

הוגשה ליו"ר הכנסת והסגנים
והונחה על שולחן הכנסת ביום
ו' באדר ב' התשפ"ב (09.03.2022)