



החטיבה לתכנון וכלכלה

י"ט בכסלו תשפ"ג

13 בדצמבר 2022

סקירת הכנסות ממיסוי מקרקעין ועסקאות נדל"ן בשנים 2013 - 2022

1. עיקרי הדברים

- בסקירה זו מוצגות התפתחויות בשוק הנדל"ן ותגובת השוק לצעדי מיסוי מקרקעין, כפי שהם משתקפים בנתונים על עסקאות נדל"ן והכנסות ממיסוי מקרקעין לשנים 2013-2022. הנתונים יוצגו לפי פילוחים שונים, כגון: אזורי מיסוי מקרקעין, סוגי נכסים, שיעורי מס שבח ומס רכישה ועוד.
- **הכנסות ממיסוי מקרקעין נטו (בניכוי החזרים) בעשרת החודשים הראשונים של שנת 2022 הגיעו ל- 21.7 מיליארד, לאחר שבשנת 2021 כולה הסתכמו ב- 20.8 מיליארד ₪. מדובר בשיעור גידול ריאלי של 41% בהכנסות ממס רכישה ו- 22% בהכנסות ממס שבח בתקופה ינואר – אוקטובר 2022 לעומת ינואר – אוקטובר 2021. עיקר הגידול נרשם בתחילת השנה. גידול זה התמתן במהלך השנה, ובחודשים ספטמבר – אוקטובר 2022 ירדו ההכנסות ממס רכישה ב- 27% וממס שבח ב- 7% לעומת התקופה המקבילה 2021.**
- בינואר - יוני 2022 הסתכמה הגבייה החודשית הממוצעת של מס רכישה על דירות השקעה בכ- 290 מיליון ₪, עם 1,695 רכישות דירות השקעה בממוצע לחודש. בתקופה המקבילה ב-2021, נגבו 382 מיליון ₪ בממוצע לחודש עם 2,610 עסקאות בממוצע לחודש. מנתונים אלה עולה כי **לאחר העלאת מס הרכישה, ירדה הגבייה ממס רכישה על דירות השקעה בשיעור נומינלי של 24% כתוצאה מירידה של 35% בעסקאות.**
- עיקר ההכנסות ממס רכישה נגבה מרכישת דירות - 52% בשנת 2021. מתוכן 31% מדירות השקעה, 14% מרכישת דירה יחידה ו- 7% מדירות ב"המתנה" (משפרי דור). חלק משמעותי נוסף מהכנסות מס רכישה נובע מרכישת קרקעות - 33% בשנת 2021. ההכנסות ממסים מרכישת בניינים מהוות 12% מכלל ההכנסות ממס רכישה ו- 3% הנותרים נובעים מפעולות באיגוד מקרקעין.
- **הכנסות ממס רכישה על דירות השקעה עלו משמעותית בשנת 2021 לעומת השנים 2019-2020. לצד זאת, גם ההכנסות ממס רכישה על דירות יחידות (על השווי מעל התקרה הפטורה) ועל קרקעות עלו כתוצאה מעלייה הן ברמת המחירים והן בכמות העסקאות. הכנסות ממס על רכישת בניינים מסחריים עלו אף הן בצורה משמעותית לעומת שנים 2019-2020 וזה משקף עליה בפעילות בנדל"ן עסקי.**
- **המקור העיקרי לגביית מס שבח, הוא ממכירת קרקעות שמיועדות לדיור – 6.7 מיליארד ₪ בשנת 2021 שמהווים 53% מסך הגבייה. מכירת בניינים מסחריים מהווה עוד 22%, 2.8 מיליארד ₪. כ- 15% ממס שבח נגבה ממכירת דירות מגורים: 11% ע"י אנשים פרטיים ו- 4% ע"י חברות. שינוי מהותי בשנת 2021 חל בפעולות באיגוד אשר היוו רק 4% ממס שבח בשנת 2020, עלו ב- 2021 ל- 8%.**

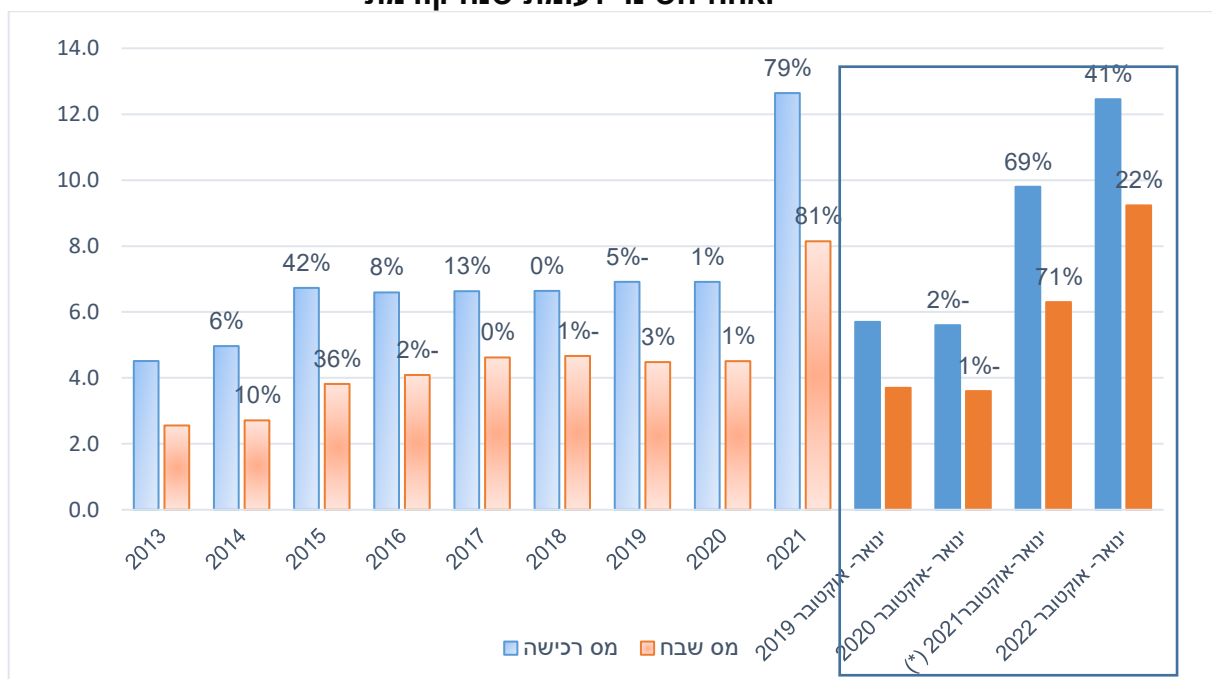
- ב- 2021 מכירות של דירות השקעה עלו ב- 49% ומכירות של דירה יחידה עלו ב- 56%. גם פה יוזכר כי בשנת 2021 היה היקף עסקאות חריג, בין היתר בעקבות הביקוש הגבוה לדירות טרם העלאת מס רכישה למשקיעים.

2. הכנסות ממיסוי מקרקעין בשנים 2013 – אוקטובר 2022

- הכנסות ממיסוי מקרקעין נטו (בניכוי החזרים) בעשרת החודשים הראשונים של שנת 2022 הגיעו ל- 21.7 מיליארד ₪ (12.5 מיליארד ₪ במס רכישה ו- 9.2 מיליארד ₪ במס שבח), לאחר שבשנת 2021 כולה הסתכמו ב- 20.8 מיליארד ₪. מדובר בשיעור גידול של 41% בהכנסות ממס רכישה ו- 22% בהכנסות ממס שבח בתקופה ינואר – אוקטובר 2022 לעומת ינואר – אוקטובר 2021. חשוב לציין כי בתקופה המקבילה בשנת 2021 בהשוואה לשנת 2020 נצפה גידול משמעותי אף יותר, בשיעורים של 69% בהכנסות ממס רכישה ו- 71% בהכנסות ממס שבח. בהשוואת ההכנסות בכל שנת 2021 לעומת שנת 2020 קיים גידול של 79% ו- 81% בהכנסות ממס רכישה ומס שבח בהתאמה.

במהלך שנת 2021 הינו עדים לרמת פעילות גבוהה בשוק הנדל"ן, הן בדירות למגורים והן בנדל"ן עסקי. זאת לאחר משבר הקורונה בשנת 2020 ולאחר התמתנות יחסית בקצב הפעילות בענף בשנים 2017 – 2019. הפעילות הגיעה לשיאה בחודש נובמבר 2021, טרם העלאת מס הרכישה על דירות השקעה, ומאז הלכה ופחתה מבחינת כמות עסקאות, אך לא מבחינת רמת המחירים.

תרשים מס' 1 - הכנסות ממס רכישה ושבח לשנים 2013 – אוקטובר 2022, במיליארדי ₪ ואחוז השינוי לעומת שנה קודמת



(*) אחוז השינוי בינואר – אוקטובר 2021 מוצג לעומת ינואר – אוקטובר 2019.

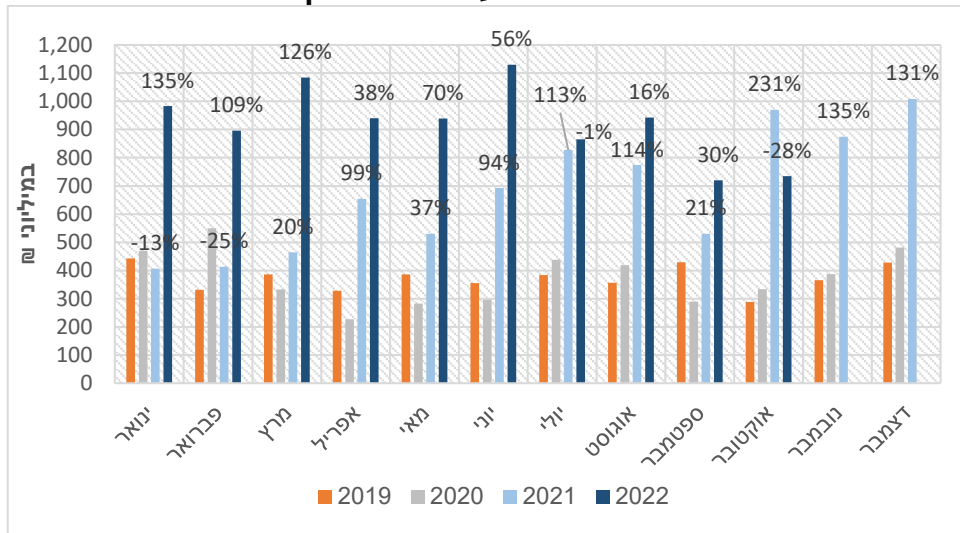
הכנסות ממס שבח ומס רכישה בפירוט חודשי

- בחודשים ינואר – מרץ 2022 נצפו הכנסות גבוהות במיוחד ממס שבח אשר נובעות בחלקן הגדול מעסקאות רבות שבוצעו בטרם העלאת מס הרכישה למשקיעים בשנת 2021. כך גם בהכנסות ממס רכישה בינואר 2022. שיעורי השינוי בהכנסות ממס שבח ומס רכישה בחודשים אלה לעומת חודשים מקבילים ב- 2021 עברו את ה- 100%. בהמשך השנה, שיעורי הגידול הולכים ומתמתנים והחל

מחודש אוגוסט אנו עדים לירידה של 11% בהכנסות ממס רכישה. בחודשים ספטמבר – אוקטובר 2022 מגיע שיעור הירידה ל- 27% בהכנסות ממס רכישה ו- 7% בהכנסות ממס שבח. יצוין כי עדיין מדובר בהכנסות גבוהות בהשוואה לשנים קודמות, וכי הירידה הנה בהשוואה לתקופה עם הכנסות גבוהות במיוחד בספטמבר – אוקטובר 2021. באוקטובר 2021 היה זינוק חד בהכנסות ממס שבח, בשיעור של 248% ו- 198% בהכנסות ממס רכישה בהשוואה לאוקטובר 2019, תקופת טרום קורונה. מעבר להשלמת עסקאות ודיווחים מחודש ספטמבר, ניתן לייחס את הזינוק החד לתגובת השוק לצפי להעלאת מס הרכישה למשקיעים.¹

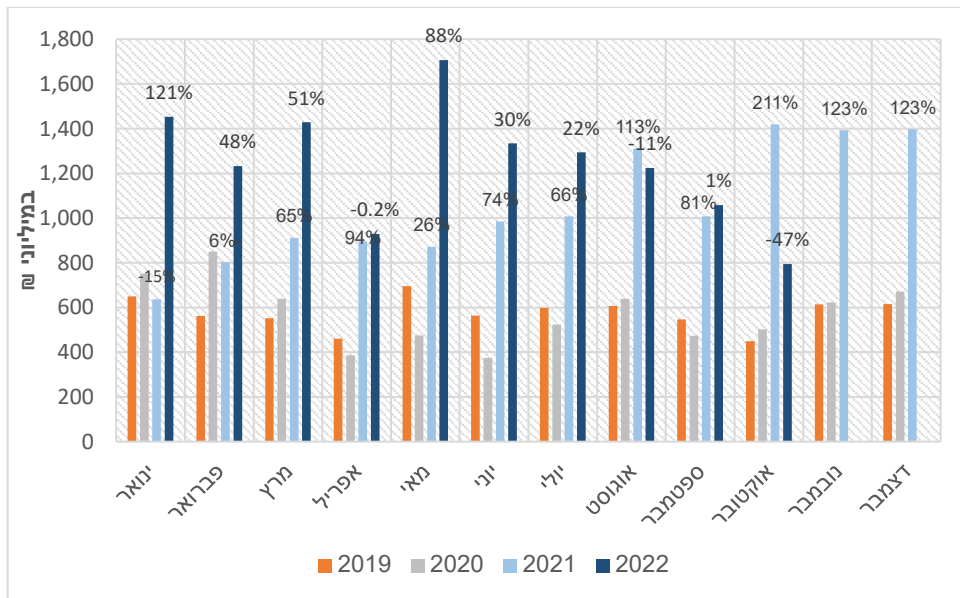
תרשים מס' 2 - הכנסות חודשיות ממס שבח בתקופה 2019 – אוקטובר 2022

אחוז השינוי כל חודש בשנת 2022 לעומת חודש מקביל בשנת 2021



תרשים מס' 3 - הכנסות חודשיות ממס רכישה בתקופה 2019 – אוקטובר 2022

אחוז השינוי כל חודש בשנת 2022 לעומת חודש מקביל בשנת 2021



¹ ב- 29.07.2020 הסתיימה הוראת השעה של מס רכישה בשיעורים של 8%-10% ברכישת דירות השקעה (דירות שאינן יחידות) ושיעור המס חזר לשיעוריו הקודמים לפי מדרגות של 5%-10%. ב- 28.11.2021 הועלה שיעור המס לרמה של 8%-10%.

• **שיעורי שינוי בהכנסות ממס שבח בתקופה ינואר – אוקטובר 2022 לעומת ינואר –**

אוקטובר 2021 לפי אזורי מיסוי מקרקעין

ניתן לראות בטבלה מטה כי ברוב אזורי מסמ"ק ההכנסות ממס שבח עולות בשיעורים משמעותיים ברבעון 1 2022 לעומת הרבעון המקביל 2021, ברבעון שני נרשם גידול מתון יותר שהופך לקיטון בחודשים יולי - אוקטובר 2022 לעומת התקופה המקבילה 2021. אזורים עם שיעורי גידול חדים במיוחד ברבעון ראשון הם: נתניה, רחובות, מרכז, תל-אביב (שיעורי שינוי מעל 100%) וטבריה הבולטת במיוחד עם שיעור גידול של 359%. העליה החריגה בטבריה מוסברת ברובה ע"י מספר עסקאות בסכומים גבוהים בנדל"ן עסקי. העסקאות בוצעו בסוף 2021, אך תשלומי מיסי מקרקעין בגין התקבלו בתחילת שנת 2022. בחודשים יולי - אוקטובר 2022 התהפכה המגמה והפכה לירידה במרבית האזורים. האזורים עם שיעורי ירידה הכי גבוהים הם: נצרת, חדרה, מרכז, חיפה וירושלים. באזור טבריה ונתניה נשאר שיעורי גידול חיוביים. אזור באר-שבע חריג בהתפלגות בין הרבעונים עם שיעורי שינוי גבוהים לאורך כל עשרת החודשים, ביולי - אוקטובר מדובר בשיעור גידול מרשים של 54%.

לוח מס' 1: שיעורי השינוי הריאליים בהכנסות ממס שבח לפי אזורים

תקופה	מרכז	ירושלים	חיפה	תל-אביב	חדרה	טבריה	נצרת	נתניה	רחובות	באר שבע	סה"כ
רבעון 1	126	74	68	121	71	359	36	154	144	75	116
רבעון 2	61	39	33	100	24	60	12	35	21	90	52
יולי- אוקטובר	-24	-18	-21	-10	-27	20	-32	3	-3	54	-9
סה"כ ינואר - אוקטובר	34	15	13	47	10	92	-4	44	33	71	35

• **שיעורי שינוי בהכנסות ממס רכישה בתקופה ינואר – אוקטובר 2022 לעומת ינואר –**

אוקטובר 2021 לפי אזורי מיסוי מקרקעין

בהכנסות ממס רכישה נצפית התפתחות דומה להכנסות ממס שבח, אך בשיעורי גידול מתונים יותר ברבעון 1 2022. גם בהכנסות ממס רכישה טבריה בולטת עם שיעור שינוי חד במיוחד של 184% ברבעון 1 והמשך גידול ברבעון 2 וביולי - אוקטובר 2022 לעומת התקופה המקבילה 2021. בתל-אביב, חיפה, חדרה, מרכז ונתניה נצפית ירידה בתקופה יולי - אוקטובר כתוצאה מפעילות גבוהה ב- 2021 וצמצום במספר העסקאות במהלך 2022.

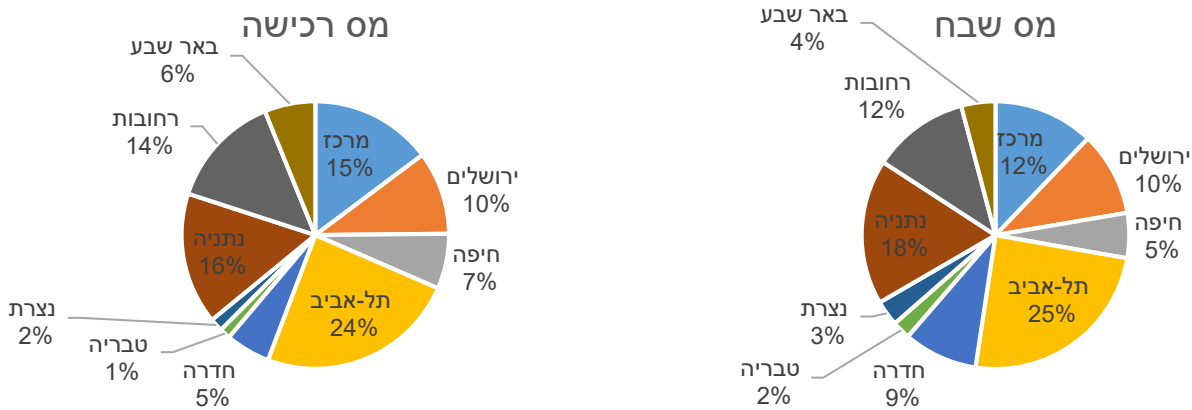
לוח מס' 2 – שיעורי השינוי הריאליים בהכנסות ממס רכישה לפי אזורים

תקופה	מרכז	ירושלים	חיפה	תל-אביב	חדרה	טבריה	נצרת	נתניה	רחובות	באר שבע	סה"כ
רבעון 1	72	27	68	77	72	184	26	67	72	57	66
רבעון 2	45	41	9	25	46	56	4	45	31	62	36
יולי - אוקטובר	-19	2	-27	-30	-20	10	6	-19	4	20	-15
סה"כ ינואר - אוקטובר	20	20	3	6	21	57	10	20	30	42	19

• **הכנסות ממס שבח ומס רכישה² לפי אזורי מיסוי מקרקעין**

מחלוקת הכנסות ממיסי מקרקעין לפי אזורים (ראה תרשים 4) ניתן לראות כי הגביה הגבוהה ביותר הנה באזורי ביקוש שבהם רמת המחירים גבוהה במיוחד. הכנסות ממס רכישה ושבח הגבוהות ביותר הן באזור תל-אביב (3.8 מיליארד ש"ח ממס רכישה ו- 2.9 מיליארד ש"ח ממס שבח), נתניה, מרכז ורחובות (2.5, 2.3 ו- 2.1 מיליארד בהתאמה ממס רכישה ו- 1.4, 1.4 ו- 1.4 מיליארד ש"ח בהתאמה ממס שבח). לפיכך, ארבעה אזורים אלה מרכזים יחד כשני שליש מהגביה.

תרשים מס' 4 – הכנסות ממס שבח וממס רכישה בשנת 2021 לפי אזורי מיסוי מקרקעין

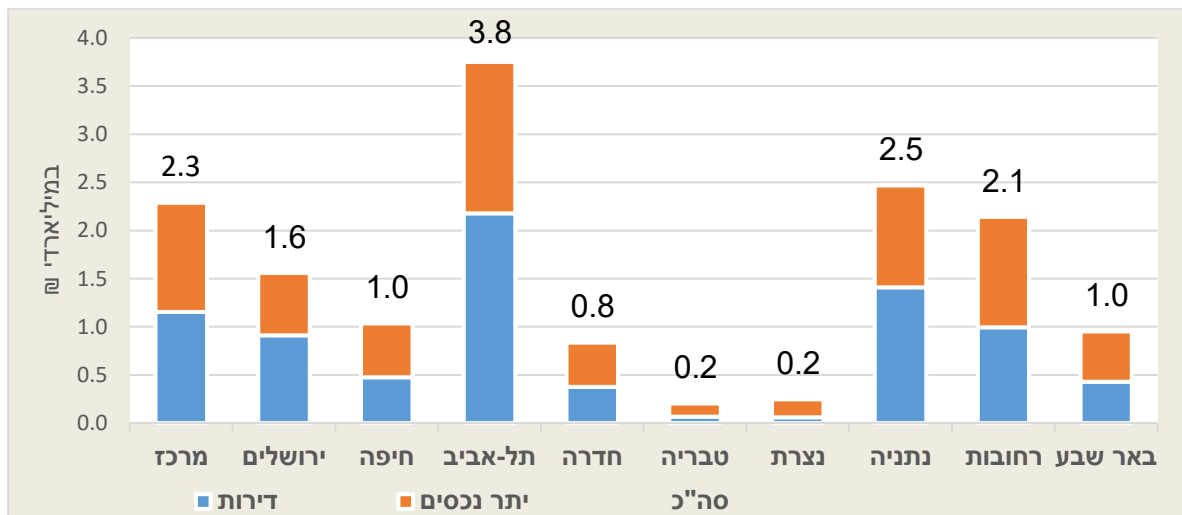


3. רכישות נדל"ן ומס רכישה

• **בחלוקת ההכנסות ממס רכישה לפי דירות ויתר הנכסים עולה כי החלוקה השתנתה בחלק מהאזורים - הכנסות מרכישת יתר הנכסים הפכו לגבוהות יותר מאשר מרכישת דירות. בשנים קודמות מצב זה היה נכון לאזור נצרת וטבריה בלבד. בשנת 2020 הפך המשקל של נכסים נוספים למהותי יותר בהכנסות ממס רכישה גם בבאר-שבע, ובשנת 2021, כפי שניתן לראות בתרשים מס' 5, גם באזורים נוספים בהם חיפה, רחובות וחדרה. אחת הסיבות לתופעה הזו היא גידול ברכישת קרקעות לבניה. בנוסף לכך, בשנת 2021 גדלה הפעילות בנדל"ן עסקי, כפי שיוצג בהמשך הסקירה.**

² כל הניתוח שמוצג בהמשך מתבסס על נתוני עסקאות בשנים 2013-2022 וההכנסות ממס שבח ורכישה כוללות חיובים שהוקפאו עד לקבלת אישורים נדרשים ובחלקם יתבטלו לאחר קבלת אישורים אלו.

**תרשים מס' 5 – מס רכישה על דירות ועל נכסים אחרים בחלוקה לאזורים, שנת 2021
במילארדי ₪**

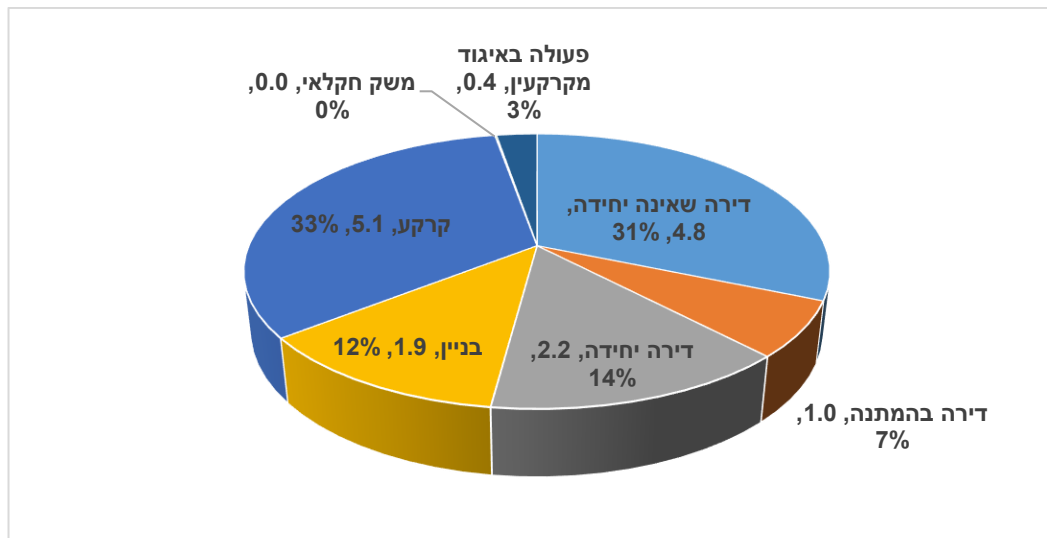


- בפילוח הכנסות ממס רכישה בשנת 2021 לפי סוגי נכסים, ניתן לראות כי עיקר הכנסות (52%) נגבה מרכישת דירות. מתוכם 31% מדירות השקעה, 14% מרכישת דירה יחידה ו- 7% מדירות ב"המתנה" (משפרי דיור). דירות בהמתנה, ברובן, באות להחליף דירת מגורים אחרת שהנה יחידה. חלק זה הולך ופוחת עם הזמן בהתאם לדיווח על מכירת הדירה הקודמת בתקופת הזמן הקבועה בחוק. מי שמספיק למכור את הדירה הקודמת בתוך שנתיים³ מרגע רכישת הדירה החלופית, ישלם מס רכישה מופחת בהתאם לשיעורי המס של דירה יחידה.

חלק משמעותי נוסף (33%) מהכנסות מס רכישה בשנת 2021 נובע מרכישת קרקעות. הכנסות ממסים מרכישת בניינים מהוות 12% מכלל הכנסות ממס רכישה ו- 3% הנותרים נובעים מפעולות באיגוד מקרקעין. הכנסות מרכישת משק חקלאי יחסית זניחות מכיוון שמדובר במעט עסקאות בשנה בשיעור מס מופחת של 0.5% עד לתקרה שקבועה בתקנה.

³ עד ליום 7.7.21 דרש החוק כי המכירה תהיה תוך 18 חודשים. החל מיום 7.7.21 יש למכור את הדירה "הישנה" תוך 24 חודשים על מנת לזכות בשיעורי המס החלים על רוכשי דירה יחידה.

תרשים מס' 6 – מס רכישה לפי סוג נכס בשנת 2021 (מיליארדי ₪ ואחוז מסה"כ)

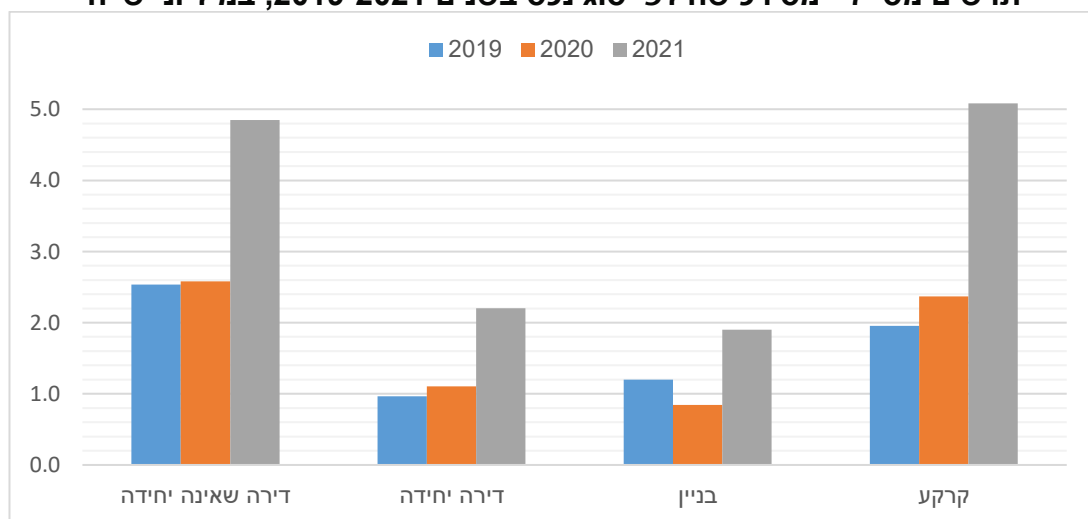


(*) אחוז הגביה מדירות ב"המתנה" קטן עם הזמן מכיוון שרובן הופכות לדירות יחידות. במקביל גדל הפלח של דירות יחידות, אך באחוזים בודדים⁴.

• מס רכישה לפי סוג נכס לאורך שנים

ניתן לראות מתרשים 7 כי הכנסות ממס רכישה על דירות השקעה עלו משמעותית בשנת 2021 לעומת השנים 2019 - 2020. העלייה בגביית מס על דירות שאינן יחידות נובעת בחלקה הגדול מגידול חד בכמות הרכישות של דירות להשקעה בטרם העלאת מס רכישה למשקיעים בנובמבר 2021⁵. לצד זאת, גם ההכנסות ממס רכישה על דירות יחידות (המשולם על השווי שמעל לתקרה הפטורה) ועל קרקעות עלו, כתוצאה מעליית המחירים והיקף העסקאות, בשל גורמים נוספים שתרמו להתעוררות בשוק הנדל"ן. הכנסות ממס על רכישת בנינים עלו אף הן בצורה משמעותית לעומת שנים 2019-2020 וזה משקף את העלייה בפעילות בנדל"ן עסקי.

תרשים מס' 7 - מס רכישה לפי סוג נכס בשנים 2019-2021, במיליוני ש"ח

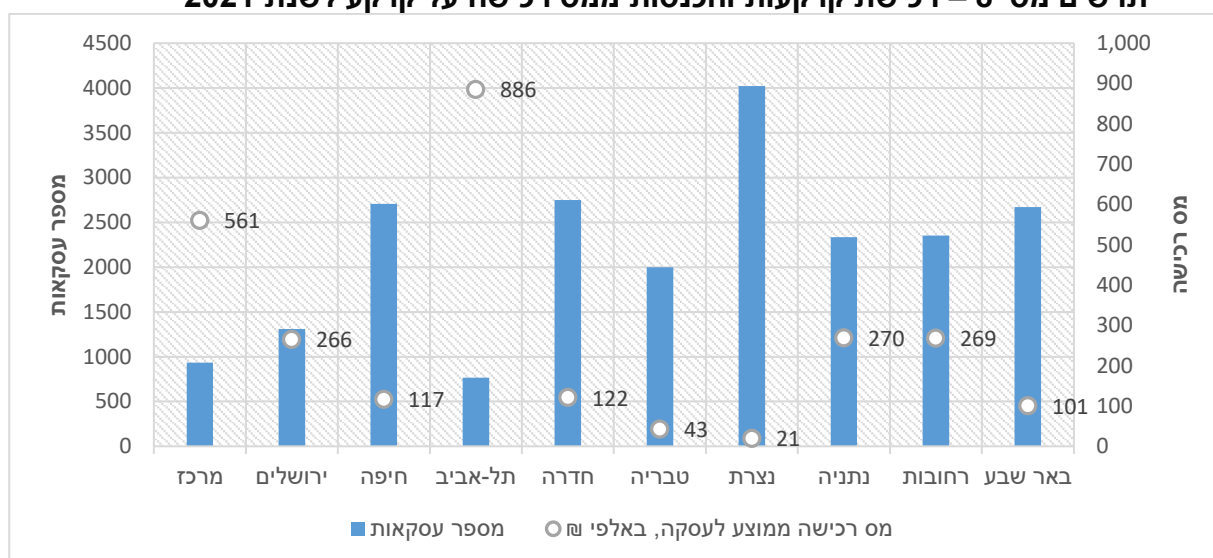


⁴ רכישת דירה יחידה פטורה ממס רכישה עד התקרה וממסוה על השווי מעל התקרה הפטורה לפי מדרגות: 3.5%-10%.
⁵ ב-29.7.2020 הופחת שיעור מס רכישה על דירה שאינה יחידה מ-10%-8% ל-10%-5%. החל מה-28.11.2021 עלה שיעור מס הרכישה חזרה ל-8%-10%.

• קרקעות

מספר העסקאות הגבוה ביותר בקרקע ב-2021, כפי שניתן לראות מתרשים מס' 8, היה בנצרת. עם זאת, גבית המס על עסקאות אלה היא בין הנמוכות, כתוצאה ממחירי קרקעות נמוכים יחסית באזור זה. לעומת זאת, בתל-אביב המצב הפוך עם מעט עסקאות בשנה וההכנסות הגבוהות ביותר ממס רכישה. כידוע, רמת המחירים באזור תל-אביב גבוהה משאר האזורים ובמיוחד מאזור הצפון והדרום. יצוין, עם זאת, כי שווי עסקה ממוצע או גובה המס לא מעידים בהכרח על רמת המחירים באזור כי אלה מושפעים, מטבע הדברים, משטח המגרש, ייעודו ואחוזי הבניה, ועוד גורמים רבים. בנוגע לכמויות העסקאות, אפשר לראות שגם אזור המרכז ואזור ירושלים מוגבלים בכמות הקרקעות ולכן כמות הרכישות באזורים אלה נמוכה יחסית לשאר האזורים, פרט לתל-אביב. בחדרה, חיפה ובאר-שבע נרכשו בשנת 2021 2,750, 2,706 ו-2,671 מגרשי קרקע בהתאמה. ברחובות ונתניה כמות הרכישות נמוכה יותר מאשר בחדרה, חיפה ובאר-שבע, אך עדיין משמעותית (2,354, ו-2,334 בהתאמה).

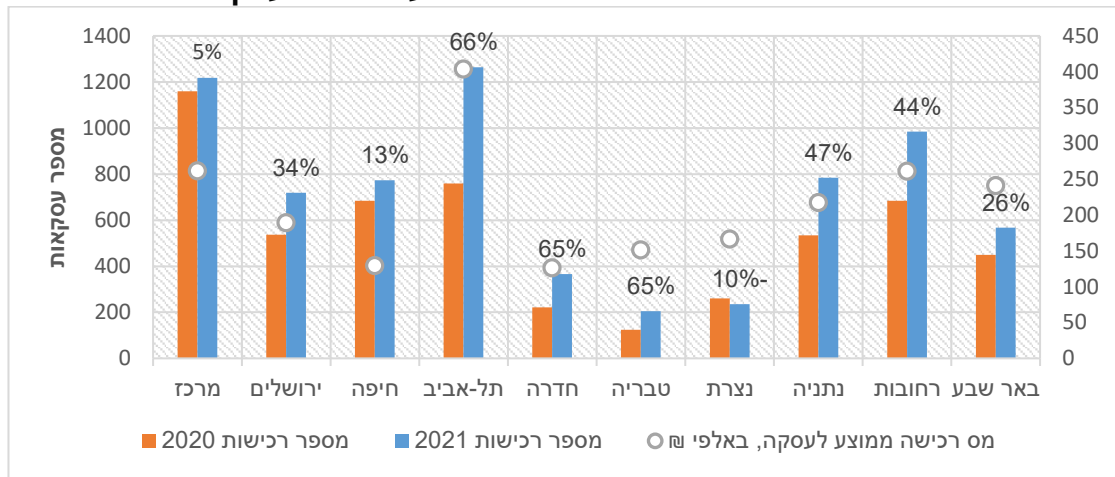
תרשים מס' 8 – רכישת קרקעות והכנסות ממס רכישה על קרקע לשנת 2021



• נדל"ן עסקי

מספר העסקאות הגבוה ביותר בנדל"ן עסקי בשנת 2021 היה בתל-אביב. בהשוואה לשנת 2020 חל גידול חד בהיקף הפעילות בתחום זה בתל-אביב והרכישות עלו ב-66%. לעומת זאת, אזור המרכז שהיה בולט בשנת 2020 עם מספר העסקאות הגבוה ביותר, עבר למקום השני בעקבות עליה מתונה של 5% בלבד ברכישות ב-2021 בהשוואה לשנת 2020. עליה דומה לזו של תל-אביב נצפתה בנצרת ובטבריה, אך היקף ההכנסות ממס רכישה באזורים אלה נמוך יחסית לאזורים אחרים. אזורים נוספים עם שיעורי גידול משמעותיים במספר העסקאות הם נתניה, רחובות, ירושלים ובאר-שבע.

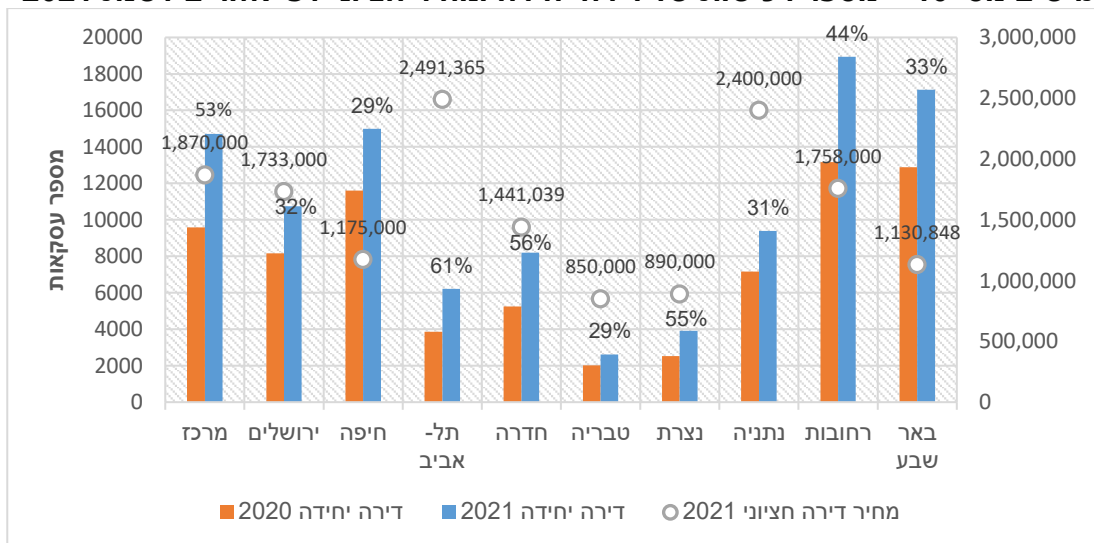
תרשים מס' 9 – מספר רכישות והכנסות ממס רכישה על בניינים עסקיים לשנת 2021



דירה יחידה

בשנת 2021 חלה עלייה ניכרת במספר הרכישות של דירות יחידות בכל אזורי הארץ. בניגוד להשקעות בנדל"ן עסקי ובדירות, כפי שיתואר בהמשך, במספר רכישות דירה יחידה, תל-אביב נמצאת בין המקומות האחרונים. זאת ככל הנראה, כתוצאה ממחירים גבוהים במיוחד המקשים על משקי בית שאין בבעלותם דירה אחרת לממן רכישת דירה באזור זה. מאידך, גם באזור זה עלה מספר הרכישות בשנת 2021 באחוז ניכר של 61%. גם בנתניה שנמצאת ברמת מחירים דומה יחסית לתל-אביב (מחיר חציוני של 2,400,000 ₪ לדירה), מספר הרכישות של דירה יחידה אינו גדול בהשוואה למרבית האזורים האחרים. באזור המרכז, מחיר הדירה החציוני גבוה יחסית - 1,870,000 ₪, אך גם מספר העסקאות גבוה (14,711). ירושלים ורחובות נמצאות ברמת מחירים דומה (1,733,000 ₪ ו-1,758,000 ₪ בהתאמה), אך מספר העסקאות ברחובות הוא הגבוה ביותר (18,943), כאשר בירושלים נרכשו בשנת 2021 רק 10,749 דירות יחידות. אזור באר-שבע וחיפה מאופיינים ע"י רמת מחירים דומה (1,130,848 ו-1,175,000 בהתאמה) וכמות עסקאות גבוהה - 17,127 ו-14,996 בהתאמה.

תרשים מס' 10 – מספר רכישות של דירה יחידה ומחיר חציוני לפי אזורים לשנת 2021



• העלאת מס הרכישה למשקיעים

ב- 28.11.2021 הועלה מס הרכישה על דירות שאינן יחידות לשיעורים של 8% - 10% לאחר שבמהלך שנה וארבעה חודשים היה מס רכישה בשיעורים נמוכים של 5% - 10%. בעקבות הצפי להעלאת המס זינק היקף העסקאות בדירות בחודש נובמבר 2021 וזאת בנוסף לעלית ביקושים חדה במהלך שנת 2020 – מחצית ראשונה של 2021 אשר הביאו לעליית מחירי הדירות וגבייה של כמעט פי-שניים במס רכישה.

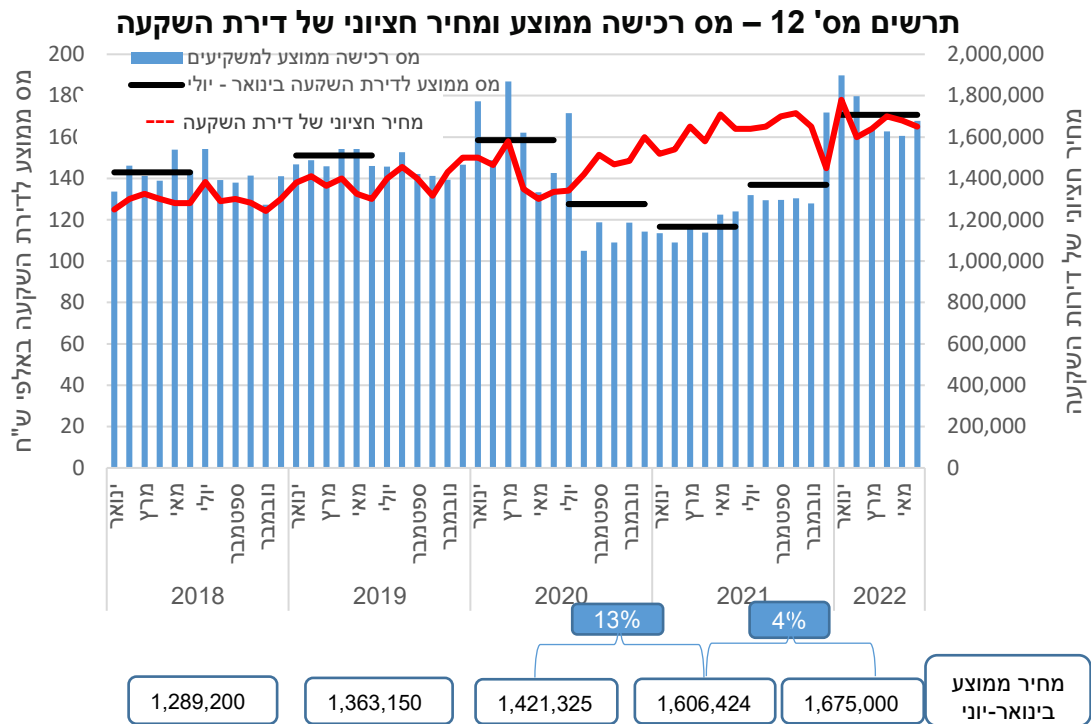
בינואר - יוני 2022 הסתכמה הגבייה החודשית הממוצעת של מס רכישה על דירות השקעה בכ- 290 מיליון ₪, עם 1,695 רכישות דירות השקעה בממוצע לחודש. בתקופה המקבילה ב- 2021, נגבו 382 מיליון ₪ בממוצע לחודש עם 2,610 עסקאות בממוצע לחודש. מנתונים אלה עולה כי לאחר העלאת מס הרכישה, ירדה הגבייה ממס רכישה על דירות השקעה בשיעור נומינלי של 24% כתוצאה מירידה של 35% בעסקאות. בהשוואה בין ינואר – יוני 2022 לינואר - יוני 2020 (חודשים עם גבייה נמוכה), עלתה הגבייה הממוצעת לחודש ממס על משקיעים ב- 66%, כאשר מספר הרכישות גדל ב- 56%.

תרשים מס' 11 - מס רכישה על דירות השקעה וכמות רכישות



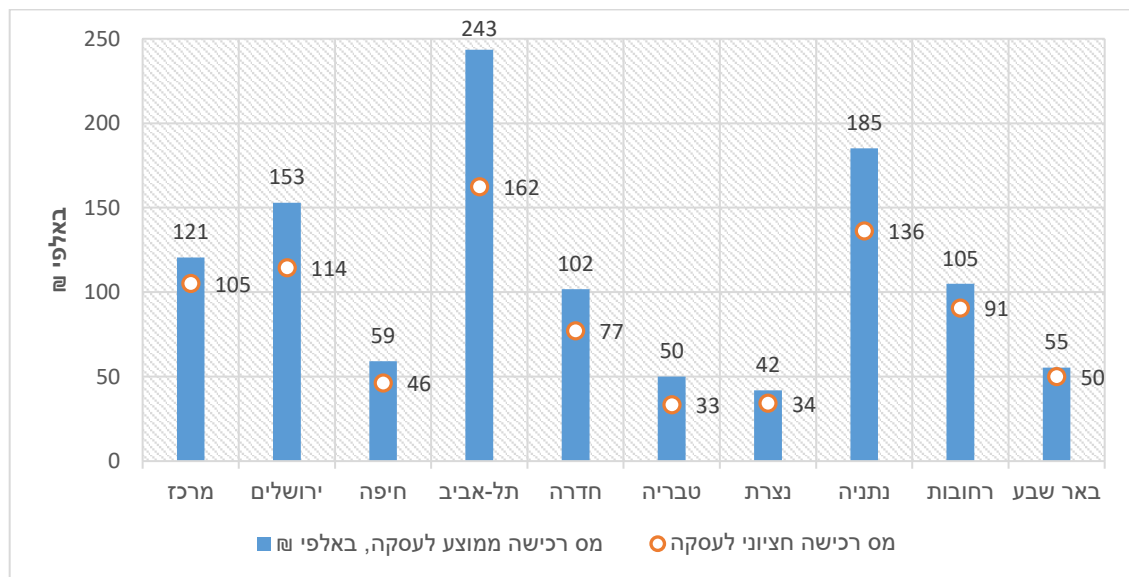
ניתן לראות בתרשים 12 כי במהלך שנת 2021 מחירי דירות השקעה המשיכו לעלות והגיעו לשיאם בחודש אוקטובר (ערב העלאת מס הרכישה), בחודשים נובמבר - דצמבר ירדו בצורה חדה ובינואר 2022 עלו לשיא חדש של 1,780,000 ₪. החל מחודש פברואר נבלמה מגמת העלייה. עם זאת, כשמשווים ממוצע של מחירים חציוניים בתקופה ינואר – יוני 2022 לעומת התקופה המקבילה 2021 עדיין ישנה עליה של 4%, לאחר התייקרות של 13% במחצית ראשונה של 2021 לעומת מחצית ראשונה של 2020. יובהר כי התנודות הקיצוניות במחירי דירות השקעה בסוף שנת 2021 – תחילת 2022 נובעות, ככל הנראה, בחלקן הגדול מהעלאת מס הרכישה לדירות השקעה. זאת מכיוון שסביב נקודת השינוי במס קיימת נטייה טבעית לנסות ולהקדים עסקאות בעלות ערך גבוה ועתירות מס כך שמועד החיוב יחול בתקופה שבה חל מיסוי נמוך יותר, בעוד שבדירות קטנות ועם סכומי מס נמוכים נטייה זו יכולה להיות פחות משמעותית.

מס רכישה ממוצע לדירת השקעה עלה בינואר – יוני 2022 כתוצאה מהעלאת שיעור המס ועליית המחירים. במחצית הראשונה של שנת 2022 נגבה מס ממוצע של 171 אלף ₪ לדירה, לעומת 137 אלף ₪ במחצית השנייה של 2021 ו- 117 אלף ₪ בינואר - יוני 2021.



- בניתוח עסקאות רכישה של דירות להשקעה לפי אזורים, דהיינו דירות שאינן יחידות, החיוב במס הממוצע לעסקה הגבוה ביותר נשאר בתל-אביב בדומה לשנת 2020, 243,000 ₪ לדירה. נתון זה משקף את רמת המחירים הגבוהה במיוחד בתל-אביב, כפי שניתן לראות בתרשים מס' 13. בנתניה המס הממוצע לדירה הוא 185,000 ₪. בירושלים 153,000 ₪ לדירה ובמרכז, רחובות וחדרה 121,000, 105,000 ₪ ו- 102,000 ₪ לדירה בהתאמה.**

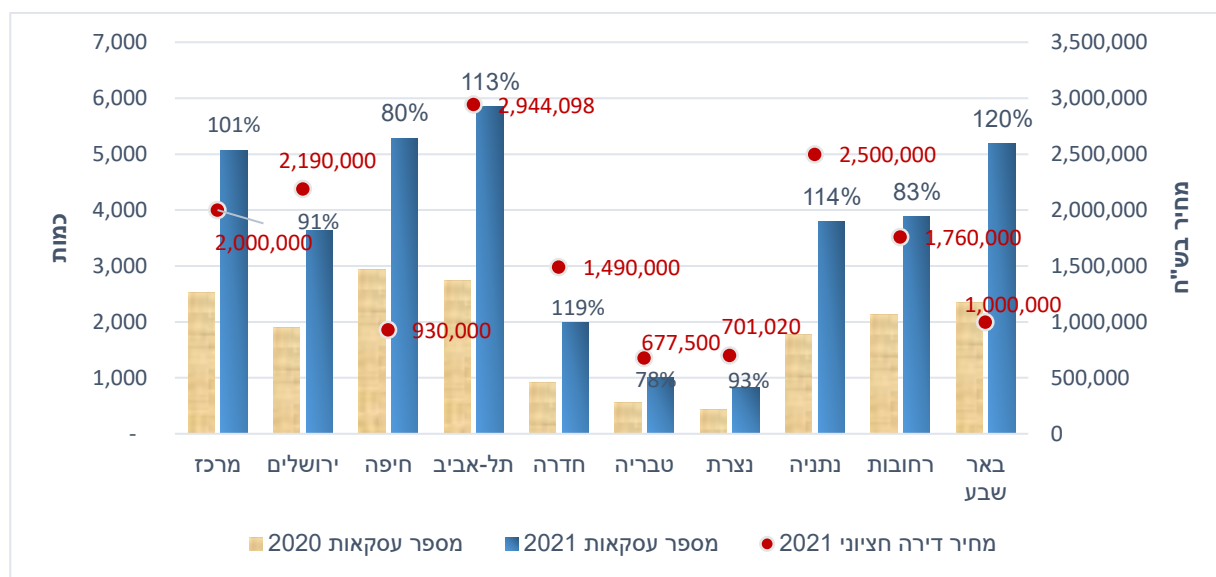
תרשים מס' 13 – מס רכישה ממוצע לדירת השקעה בשנת 2021



נתוני המסים עקביים עם המחירים. המחיר החציוני של דירה להשקעה בתל-אביב, כפי שבא לידי ביטוי במס הממוצע, הגיע בשנת 2021 ל-2,944,098 ש"ח. המחיר בנתניה, שבשנת 2020 היה קרוב יחסית למחיר בתל-אביב (2,260,000 ש"ח לעומת 2,600,000 בהתאמה), עמד בשנת 2021 על סכום נמוך יותר של 2,500,000 ש"ח. אחריהם נמצאים ברמת המחירים ירושלים, מרכז ורחובות.

בפילוח הביקוש לדירות השקעה לפי אזורים נצפה שינוי בשנת 2021 לעומת נתוני 2020. העדפות המשקיעים חזרו למצבם בתקופה שלפני משבר הקורונה, אולם בכמות הרכישות חלה עליה חדה שמגיעה בחלק מהאזורים ליותר מ-100% בהשוואה ל-2020. נזכיר כי בשנת 2020 היו עליות משמעותיות בביקוש באזורים עם רמת מחירים נמוכה יחסית - כמו חיפה, באר-שבע, טבריה ונצרת – בהן נרשמה עליה של 20%-30%. כתוצאה מכך, נרכשה בחיפה הכמות הגבוהה ביותר של דירות להשקעה ובתל-אביב הכמות נשארה כמעט ללא שינוי ב-2020. ב-2021, לעומת זאת, חזרה תל-אביב לככב גם מבחינת כמות רכישות דירות להשקעה עם שיעור גידול של 113% לעומת 2020. שיעור הגידול ביותר ברכישות הנו בבאר-שבע ובחדרה (שבשנת 2020 עלתה במספר הרכישות בשיעור מתון של 5% בלבד). גם בחיפה עלתה כמות הרכישות באחוז מרשים של 80%. במספר הרכישות חיפה דומה לבאר-שבע – 5,286 ו-5,184 דירות בשנת 2021 בהתאמה.

תרשים מס' 14 – כמות ומחירי דירות השקעה בשנת 2021 לעומת 2020

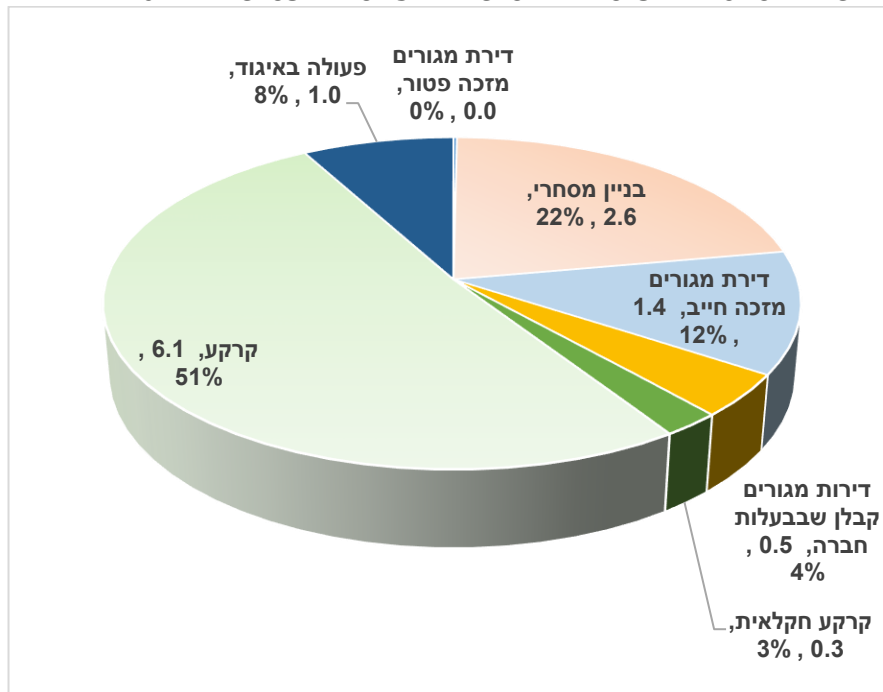


4. מכירות נדל"ן ומס שבח

- מקור עיקרי לגביית מס שבח**, הוא, בדומה לשנת 2020, מכירת קרקעות שמיועדות לדיוור – 6.1 מיליארד ש"ח בשנת 2021 שמהווים 51% מסך הגביה. מכירת בניינים מסחריים מהווה עוד 22%, 2.6 מיליארד ש"ח. כ-16% ממס שבח נגבה ממכירת דירות מגורים: 12% ע"י אנשים פרטיים ו-4% ע"י חברות. השיעור הנמוך של גבייה ממכירת דירות, מתוך כלל הגבייה של מס שבח, מוסבר על ידי העובדה שמרבית הדירות הנמכרות הן דירות יחידות של המוכרים שפטורות ממס. כמו כן, על דירות שאינן יחידות משולם מס רק על השבח שנצבר החל משנת 2014 (ולא משנת רכישת הדירה). שינוי מהותי בשנת 2021 חל

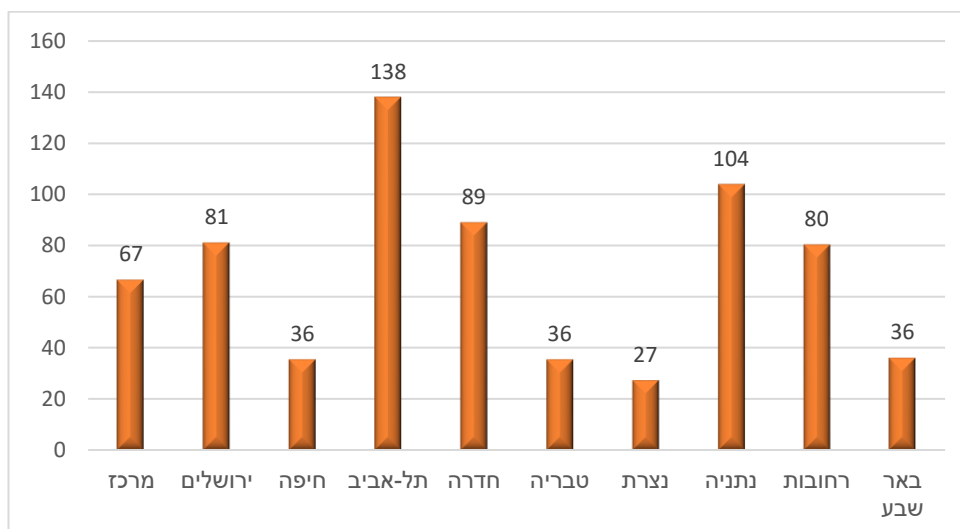
בפעולות באיגוד אשר היוו רק 4% ממש שבח בשנת 2020, עלו ב- 2021 ל- 0.8%. 0.3 מיליארד ש"ח נוספים מתקבל ממכירת קרקעות חקלאיות עם שיעורי מס נמוכים.

תרשים מס' 15 - הכנסות ממש שבח לפי סוגי נכס שנת 2021



- מס השבח הממוצע לדירה חייבת במס בשנת 2021** הגבוה ביותר, בדומה למס רכישה, הוא באזור תל-אביב ונתניה, 138 ו- 104 אלף ש"ח בהתאמה. זאת בהתאם למחירי הדירות הגבוהים וריכוז המשקיעים באזורים אלה. בירושלים ורחובות המס הממוצע במכירת דירה חייבת הוא כ- 80,000 ש"ח, בחדרה 89,000 ש"ח ובמרכז 67,000 ש"ח.

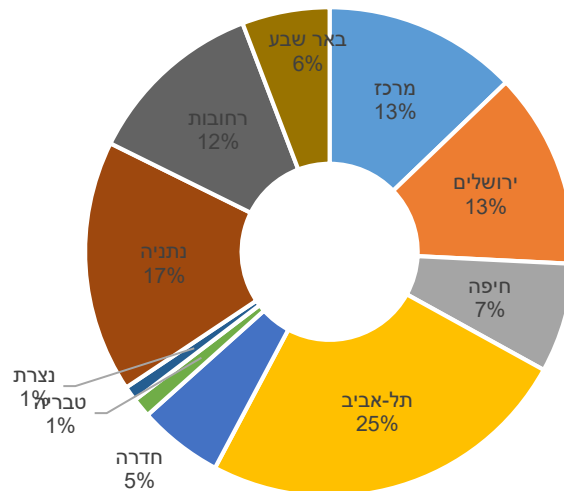
תרשים מס' 16 - מס שבח ממוצע לעסקה בדירת מגורים חייבת שנת 2021, באלפי ש"ח



• **מס שבח לפי אזור וסוג נכס**

בתרשים 17 מוצגת גביית מס שבח ממכירת דירות חייבות של אנשים פרטיים לפי אזורי מיסוי מקרקעין. ניתן לראות כי באזור תל-אביב גובים 25% ממס השבח הכלל-ארצי על מכירת דירות, פי 3.5 מהגביה בחיפה, שבה מתבצעות הכי הרבה מכירות (ראה טבלה מס' 3). שיעור מס שבח אפקטיבי⁶ ממוצע בתל-אביב נמוך משיעור זה בחיפה ותקופת האחזקה החציונית ארוכה יותר (ראה טבלה מס' 4). המשמעות היא שרווחיות ממכירת דירות בתל-אביב משמעותית גבוהה יותר מאשר בחיפה או במרכז, אזורים עם מספר עסקאות גדול מתל-אביב (ראה טבלה מס' 3). מסקנה דומה אפשר להסיק על נתניה וירושלים, בהן התקבלה גביה גבוהה יחסית של מס שבח ממכירת דירות של פרטיים, למרות שמספר העסקאות נמוך מאשר בחיפה ומרכז. גם במרכז ורחובות שולם מס שבח בהיקף משמעותי (13% ו-12% בהתאמה מסך מס השבח על דירות של פרטיים).

תרשים מס' 17 – גביית מס שבח ממכירת דירות חייבות ע"י פרטיים - 1.4 מיליארד ₪ בשנת 2021, לפי אזור



טבלה מס' 3 – מספר מכירות דירות ע"י פרטיים לפי אזור בשנת 2021

טבריה	נצרת	חדרה	רחובות	ירושלים	באר שבע	נתניה	תל-אביב	מרכז	חיפה	דירת מגורים מזכה חייב
513	517	898	2,111	2,280	2,283	2,288	2,557	2,744	2,907	

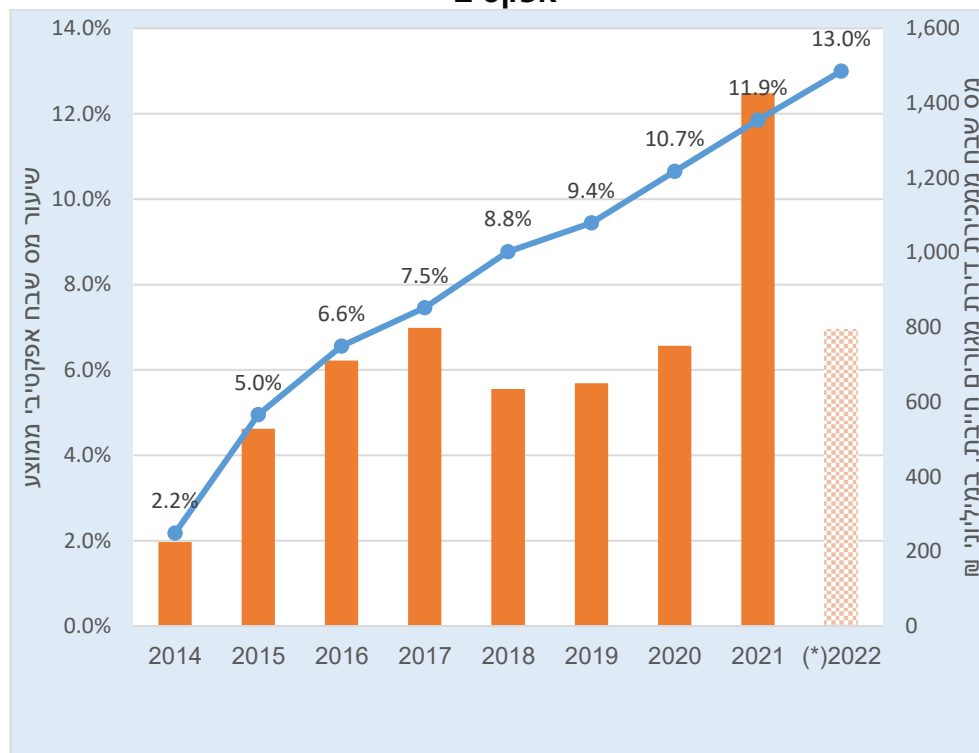
⁶ שיעור מס שבח אפקטיבי – שיעור המס המתקבל בפועל – 25% רק על התקופה משנת 2014. כידוע, עד סוף שנת 2013 חושב מס השבח על דירות בצורה לינארית לפי תקופות: בשיעור מס שולי עד ה-7.11.2001, בשיעור מס של עד 20% מה-8.11.2001 עד 31.12.2011 ומה-1.1.2012 עד 25%. בתיקון 76 נעשתה רפורמה מקיפה במיסוי דירות המגורים, מי שבבעלותו יותר מדירה אחת לא יכול להנות מפטור מוחלט, כפי שהיה עד סוף 2013. אולם למי שאינו זכאי לפטור, נקבע מסלול מס אשר פטר, למעשה, ממס את עליית הערך של הדירה מיום הרכישה ועד ליום 31.12.13. לגבי עליית הערך מיום 1.1.14 התבקש הנישום לשלם מס בשיעור של 25% (החישוב נעשה באופן ליניארי). כך שמי שקנה דירה בסוף שנת 2004, לדוגמה, ומכר אותה בסוף שנת 2014, שילם מס בשיעור של 25% רק על עשירית מהשבח הנצבר, כלומר שיעור מס אפקטיבי של 2.5%.

טבלה מס' 4 - תקופת החזקה חציונית בשנים ושיעור מס שבח אפקטיבי ממוצע בדירת מגורים חייבת לפי אזורים

	מרכז	תל-אביב	נתניה	ירושלים	חיפה	חדרה	רחובות	טבריה	נצרת	באר שבע
תקופת החזקה	26	22	20	19	17	16	16	14	13	11
שיעור מס שבח	9.9%	10.8%	11.2%	11.6%	12.4%	12.4%	12.5%	12.9%	12.3%	15.1%

- שיעור מס השבח האפקטיבי הממוצע** הולך וגדל מדי שנה כתוצאה מצבירת שבח חייב על שנה נוספת מאז החלת חישוב מס השבח הלינארי בדירות השקעה בתיקון 76⁷ ב-1.1.2014. בתקופה ינואר – אוקטובר 2022 הגיע שיעור מס השבח האפקטיבי הממוצע ל-13%. במקביל גדלה גבית מס שבח ממכירת דירות מגורים חייבות והגיעה ל-750 מיליון ₪ בשנת 2020 ול-1,400 מיליון ₪ בשנת 2021. יצוין כי שנת 2021 הנה חריגה ומאופיינת ע"י כמות גבוהה במיוחד של עסקאות ועליית מחירים משמעותית. בשנת 2022 מוערך אומדן גבייה של כ-800 מיליון ₪.

תרשים מס' 18 – גביית מס שבח ממכירת דירות חייבות במיליוני ₪ ושיעור מס שבח אפקטיבי



(*) בשנת 2022 מוצג אומדן גביית מס שבח.

⁷ בתיקון מס' 76 בחוק מיסוי מקרקעין שונה חישוב מס השבח ובמקום חישוב המס לפי תקופות נקבע חישוב לינארי רק על התקופה החל מה-1.01.2014. זאת במקביל לביטול וצמצום חלק מהפטורים.

- בטבלה מס' 5 שבה מוצג פירוט השימוש בפטורים שונים במכירת דירות על פני השנים 2013 – 2021, ב- 2021 אנו עדים לזינוק בכמות המכירות לפי כל סוגי הפטור וגם במכירות לפי חישוב לינארי מוטב. מכירות של דירות השקעה (לפי חישוב לינארי מוטב) עלו ב- 49% ומכירות של דירה יחידה עלו ב- 56%. גם פה יוזכר כי בשנת 2021 היה היקף עסקאות חריג, בין היתר בעקבות הביקוש הגבוה לדירות טרם העלאת מס רכישה למשקיעים.

טבלה מס' 5 - כמות מכירת דירות לפי סוגי פטור (ללא דירות מקבלן)

סוגי פטור/שנה	62+162	302	49(1)	49(2)	49(5)	פטור אחר(*)	סה"כ בפטור (ללא לינארי)	סה"כ בפטור (כולל לינארי)
2012	14,378	-	24,339	1,971	4,609	32	45,329	45,329
2013	9,454	-	45,394	3,910	5,283	183	64,224	64,224
2014	5,735	18,801	-	34,828	4,640	52	45,255	64,056
2015	8,206	19,960	-	40,508	5,594	41	54,349	74,309
2016	8,596	17,006	-	37,425	5,291	55	51,367	68,373
2017	8,964	13,640	-	32,076	5,207	38	46,285	59,925
2018	7,349	14,196	-	34,771	5,419	184	47,723	61,919
2019	7,158	12,841	-	36,657	5,703	148	49,666	62,507
2020	7,034	12,611	-	38,184	5,608	150	50,976	63,587
2021	10,356	18,748	-	59,664	7,941	224	78,185	96,933

(*) פטור אחר כולל פטור במכירת שתי דירות עד התקרה (49ה), מכירה למוסד ציבורי (49(6) ב') ומכירת זכויות בניה נוספות (1'49).

4. סיכום

לסיכום, בשנת 2021 שוק הנדל"ן היה פעיל במיוחד בתחום הדיור למגורים וגם בנדל"ן עסקי. זאת מסיבות רבות, בין היתר, בעקבות הצפי להעלאת מס הרכישה למשקיעים בנובמבר 2021. בשנת 2022 אנו עדים לרגיעה הדרגתית וצמצום במספר העסקאות, במיוחד ברכישות דירות השקעה. בתחילת שנת 2022 מחירי הדירות המשיכו לעלות, בהמשך לעליה חדה בשנת 2021, אך בשיעורים מתונים יותר. גם ההכנסות ממסים המשיכו לעלות בתחילת 2022 כתוצאה מעליה חדה בעסקאות ובמחירים ברבעון אחרון של 2021. ברבעון השלישי ותחילת הרבעון הרביעי של 2022 נצפתה ירידה בהכנסות ממיסי מקרקעין על אף שרמת המחירים נשארה גבוהה, בשל הירידה במספר העסקאות.