



תוכן עניינים

2 טיוטת צו
2 א. שם הצו המוצע
2 ב. מטרת הצו המוצע והצורך בו
3 ג. להלן נוסח טיוטת הצו המוצע:
4 טיוטת צו מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשפ"ד-2024
4 1. הארכת התחולה של סעיף 9(ג1)(1) לחוק
4 דברי הסבר

טיוטת צו

א. שם הצו המוצע

צו מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשפ"ד-2024

ב. מטרת הצו המוצע והצורך בו

בשנה וחצי האחרונות חווה ענף הנדל"ן שינוי מגמה משמעותי, כאשר לאחר עליית ריבית בנק ישראל בשנתיים האחרונות, נרשמה התמתנות בביקושים אשר הובילה לירידת מחירים. בד בבד, למרות הגידול בעלויות המימון עבור יזמי נדל"ן, נשמר קצב התחלות הבנייה בשוק הנדל"ן, אשר מבטיח מלאי דירות מספק בטווח הארוך.

עם פתיחת מלחמת "חרבות ברזל", נכנס ענף הבניה להאטה משמעותית. זאת לאור מספר סיבות, כאשר העיקרית שבהן הינה היעדר העובדים הכשירים לביצוע עבודות באתרי הבנייה, לאור היעדרותם של עשרות אלפי עובדים פלסטינים ממלאי כוח האדם הזמין להעסקה בענף. לצד זאת, עלויות המימון הגבוהות הקיימות בשוק וכן ההאטה בביקושים שהחמירה עם תחילת הלחימה, פוגעים בהמשך הרחבת היצע הדיור בישראל.

משכך, בניסיון לתת מענה לאתגרי השעה עימם מתמודד שוק הדיור בעת הנוכחית, ובכדי למתן את הביקוש לרכישת דירות בידי משקיעים ולסייע בבלימת עלייה פוטנציאלית של מחירי הדיור לצד יצירת יציבות מיסויית בשוק מוצע להאריך בצו את הוראת השעה שקובעת את שיעורי מס הרכישה על דירה שנייה שחלים כיום במטרה להביא להגדלת הכנסות המדינה ממסים לצד הפחתת התמריץ המיסוי לרכישה והחזקה של דירות מגורים ודרך כך לעודד מכירת דירות מגורים בטווח הקרוב תוך הגדלת היצע הדירות והורדת מחירים.

ניסיון העבר מלמד כי אוכלוסיית המשקיעים בשוק הדיור מושפעת מאוד משינויים באחוז מס הרכישה על דירות שניות ומעלה. זאת, היות ורכישותיהם מהוות על פי רוב נכסים להשקעה. כך לדוגמא, אחוז עסקאות המשקיעים בשוק הדיור בין שנת 2020-2021 עלה מ-13.6% לכ-20% בפרק זמן של שנה, לאחר שהופחת מס הרכישה על משקיעים, והמשיך לעלות משמעותית לאחר שהוכרזה העלאת המס ב-2022, עד לכ-28.6% מהעסקאות בשוק, זאת עד למועד עליית המס בפועל, שלאחריו התמתנו משמעותית שיעור המשקיעים בשוק. בנוסף, בשל הוראות שונות בדיני המס, המיסוי החל על רווחים שוטפים מהשקעה בדירות מגורים הוא נמוך באופן יחסי להשקעות אלטרנטיביות.

בתיקון מס' 98 לחוק מיסוי מקרקעין, הועלו שיעורי מס הרכישה על דירה שניה עד לסוף שנת 2024 במטרה למתן את הביקוש לרכישת דירות בידי משקיעים ולסייע בבלימת עליית מחירי הדירות. במסגרת התיקון הוסמך שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, להאריך את התקופה שבה יחולו שיעור מס הרכישה כאמור לתקופה נוספת של שנתיים.

ניסיון זה טרם השיג את מטרתו למתן את מחירי הדירות ולכן במטרה למתן את הביקוש לרכישת דירות בידי

משקיעים ולסייע בבלימת עלייה פוטנציאלית של מחירי הדיור לצד יצירת יציבות מיסויית בשוק, מוצע להחיל את שיעורי מס הרכישה כהוראת שעה לשנתיים נוספות. יצוין, כי במידה ולא תהיה הארכה של שיעורי מס הרכישה כאמור, ישנו חשש ממשי שמשקיעים יבחרו להמתין עם רכישת דירות עד לאחר פקיעת הוראת השעה, דבר שיכול ליצור קיפאון לא רצוי בשוק הדיור.

בשולי הדברים יצוין, כי על שולחן ועדת הכספים מונחת הצעת חוק שנועדה לעגן את שיעורי מס הרכישה המוזכרים בצו זה כהוראת קבע (הצעת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 104), התשפ"ד-2024, ה"ח הממשלה 1715). ואולם, לאור התנגדויות שעלו בדיון בוועדה לקביעת שיעורי המס הנוכחיים כהוראת קבע, מוצע להאריך את הוראת השעה לשנתיים נוספות בהתאם לסמכות שר האוצר כאמור.

ג. להלן נוסח טיוטת הצו המוצע:

טיוטת צו מטעם משרד האוצר :

טיוטת צו מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשפ"ד-2024

בתוקף סמכותי לפי סעיף 9(ג1ו)(2) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה),
התשכ"ג-1963¹ (להלן – החוק), ובאישור ועדת הכספים של הכנסת, אני מצווה
לאמור:

הארכת התחולה של 1. הוראות סעיף 9(ג1ו)(1) לחוק, יחולו גם בשנות המס 2025 ו-2026.
סעיף 9(ג1ו)(1) לחוק

ב _____ התש _____ (ב _____ ב _____ 20 _____)
[תאריך עברי] ([תאריך לועזי])
(חמ _____ -3)

בצלאל סמוטריץ'
שר האוצר

דברי הסבר

סעיף 1

ניסיון העבר מלמד כי אוכלוסיית המשקיעים בשוק הדיור מושפעת מאוד משינויים באחוז מס הרכישה על דירות שניות ומעלה. זאת, היות שרכישותיהם מהוות על פי רוב נכסים להשקעה. כך לדוגמא, אחוז עסקאות המשקיעים בשוק הדיור בין שנת 2020 לשנת 2021 עלה מ-13.6% לכ-20%, לאחר שהופחת מס הרכישה על משקיעים, והמשיך לעלות משמעותית גם לאחר שהוכרזה העלאת המס ב-2022, עד לכ-28.6% מהעסקאות בשוק, וזאת עד למועד עליית המס בפועל, שלאחריו התמתן שיעור המשקיעים בשוק.

בנוסף, בשל הוראות שונות בדיני המס, המיסוי החל על רווחים שוטפים מהשקעה בדירות מגורים הוא נמוך באופן יחסי למיסוי החל על רווחים מהשקעות חלופיות.

בתיקון מס' 98 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, הועלו שיעורי מס הרכישה על דירה שנייה, כהוראת שעה עד תום שנת 2024 (להלן – הוראת השעה), במטרה למתן את הביקוש לרכישת דירות בידי משקיעים ולסייע בבלימת עליית מחירי הדירות. ניסיון זה טרם השיג את מטרתו ולכן מוצע להאריך את הוראת השעה המדוברת לשנתיים נוספות. תיקון זה מבקש למתן את הביקוש לרכישת דירות בידי משקיעים ולסייע בבלימת עלייה פוטנציאלית של מחירי הדיור, וזאת לצד יצירת יציבות מיסויית

¹ ס"ח התשכ"ג, עמ' 156; התשפ"ב, עמ' 460.

בשוק.

בשולי הדברים אך לא בשולי העניין, במידה ולא תהיה הארכה של שיעורי מס הרכישה כאמור, ישנו חשש ממשי שמשקיעים יבחרו להמתין עם רכישת דירות עד לאחר פקיעת הוראת השעה, דבר שיכול ליצור קיפאון לא רצוי בשוק הדיור.