

לכבוד:

שר האוצר - משה כחלון

sar@mof.gov.il

ח"כ משה גפני - יו"ר ועדת הכספים

mgafni@knesset.gov.il

א,ח,ג,

הנדון: בקשה לשינוי מדיניות המיסים - מס שבח ומס רכישה כדי לתקן את העיוותים שנוצרו ולעודד את הצמיחה במשק.

נושאי המכתב בתמצית:

מהות הפנייה - בקשה לתיקון העיוותים שנוצרו ושינוי דרך המס:

1. הצעה לפתרון הפגיעה מהותית באנשים המחזיקים דירה להשקעה.
2. בקשה לעדכון התקרות בחוק לפי קצב עליה מחירי הדירות.
3. אבסורד תקרת הפטור דירת יוקרה יחידה.
4. ביטול מס הייסף על דירות מגורים.
5. השכרת דירת מגורים כדי לשכור דירת מגורים אחרת במקומה.
6. מכשול הפחת על דירת מגורים להשכרה.
7. אבסורד המס הלינארי החדש גורם לעליית מחירים ופגיעה בקונים.
8. תיקון העיוות בפטור דירה יחידה המועברת בירושה לנכדים ו/או לנינים.

סיכום

מהות הפנייה - בקשה לשינוי דרך המס

אנו קבוצת עורכי דין, רואי חשבון, יועצי מס וכלכלנים העוסקים ומעורבים שנים רבות בכל הרבדים הכלכליים של המשק בישראל, הן בייצוג בעסקאות כלכליות, הן במיסוי מקרקעין והן במס הכנסה, פונים אליך בבקשה לשינוי מדיניות "דרך המס" האגרסיבית שנוצרה עקב החקיקה בשנים האחרונות - מדיניות שתורמת לאי יציבות האטה שנוצרה במשק ופגיעה בשכבת הביניים שתורמתה למשק בישראל הגדולה ביותר.

לדוגמה: בעל עסק מעוניין לעודד מחלקה חלשה במפעל שלו להגברת ייצור, אך לצורך כך הוא מייצר "ענישה" דווקא לקבוצה החזקה כדי למנוע מהם להמשיך להוביל. לצערנו, נוצר מצב דומה במשק - כל מי שטוב בישראל, כל מי שמצליח, כל מי שמתרחב, כל מי שמעז לגדול בהכנסות שלו, כל מי תורם לתל"ג ולייצור במשק ורוכש דירת מגורים להשקעה בישראל, או שהכנסתו עולה - בשנים האחרונות הוטל עליו עונש כבד המפיל אותו למלכודות מס ומדכא את המוטיבציה לרצות להתפתח ולהתקדם כאן בישראל.

לא חייבים להיות כלכלנים כדי להבין שהטלת מיסים אגרסיבית מאטה את הפעילות במשק, מצמצמת את העסקאות ומקטינה את ההיצע. במקביל בשוק כמו שלנו שבו הביקוש לדירות רק הולך ועולה (נישואין, גירושין, עליה וכו'), צמצום ההיצע מביא גם להאטה וגם לעליית מחירים! (במיוחד שמחיר למשתכן אינו בהיקפים שמספקים את הביקושים).

כאן המקום לציין כי פנייתנו לא באה משיקולים פוליטיים, ובין החותמים יש בעלי דעות פוליטיות מכל הקצוות, יש מי שחברים במפלגות שונות או שכלל אינם חברי מפלגה. כל כוונתנו היא טהורה בלבד על מנת שיתוקנו העיוותים הבלתי סבירים שנוצרו עקב החקיקה האחרונה.

להלן מס' דוגמאות המאירות את הפגיעה שנוצרה עקב החקיקה והצעות לפתרונות כדי לתקן את העיוותים שנוולדו ממנה:

1. פגיעה מהותית באנשים המחזיקים דירה להשקעה

תיקון 76 לחוק מיסוי מקרקעין שנחקק רק לאחרונה (2013) בו בוטל הפטור ממס שבח לדירת מגורים אחת ל 4 שנים, החל לתת לאחרונה את אותותיו ויצר לא מעט מלכודות מס. למעלה מ 200,000 משקי בית לא יכולים היום למכור דירת המגורים שלהם כדי לשדרג אותה מבלי להיפגע קשות ממיסים בסכומים שיכולים להגיע למאות אלפי ש"ח (מס שבח ומס רכישה).

לדוגמא: משפחה שלה יש שתי דירות, אחת שהיא משכירה (נרכשה ב 1,000,000 ₪) והשנייה דירת מגורים שנרכשה ב 1.1.2014 בשווי 2,000,000 ₪, היום מעוניינת למכור את דירת המגורים ב 2,800,000 ₪ כדי לרכוש דירה יקרה יותר בשווי 3,500,000 ₪, במצב זה תידרש לשלם מס שבח 25% + מס רכישה בגובה 8% שיכולים להגיע ל 480,000 ₪ ! סכום מס שאינו סביר בעליל !!!

הצעה לפתרון:

מי שמחזיק ביותר מדירה אחת יידרש להצהיר איזו מהדירות שהוא מחזיק היא דירת מגוריו. דירה זו תהיה פטורה ממס שבח בעת מכירתה, ובמצבים של שדרוג דירת המגורים - יש לבטל את מס השבח על דירת המגורים ולהחיל מס רכישה על הדירה הנרכשת כדירה מגורים יחידה. אדם יוכל להצהיר רק על דירה אחת כדירת מגוריו.

2. אי עדכון התקרות בחוק לפי קצב עליה מחירי הדירות

בעשור האחרון התקרות בחוק מיסוי מקרקעין בסעיפים 49ז (זכויות בניה), 49ה (פטור לשתי דירות קטנות כדי לרכוש דירה שלישית במקומן – פטור של פעם בחיים שנועד להקל על שני בני זוג שמקימים בית יחד), לא עודכנו באופן ריאלי ביחס לעליית מחירי הנדל"ן, במקום שיוכפלו ב 100%, הן שונו באחוזים שאינם משקפים את קצב עליית מחירי הנדל"ן בישראל - ובכך יש פגיעה בתכלית החוק שנועדה להקל ולא להקשות במכר הדירות.

לדוגמא : מחירי הנדל"ן בישראל עלו מינואר 2008 עד היום יוני 2018 ב 120% ואילו תקרת הפטור (49ז) עלתה רק ב 43% ! מ 1,424,000 ל 2,042,500. בפועל הייתה צריכה להיות 3,132,800 !

למה אדם שמוכר היום דירת המגורים היחידה שלו, הכוללת זכויות בנייה בשווי 3,000,000 ₪, כדי לרכוש דירת מגורים אחרת צריך לשלם מס שבח שיכול להיות בגובה של מאות אלפי ₪, ולהענש בכך שלא הצמידו את התקרה למדד מחירי הדירות בישראל ?

באופן דומה עדכון התקרה בסעיף 49ה –

הפטור מקל רק על מי שהיו לו שתי דירות בשווי 1,986,000. בכך הוא מקפח את תושבי מרכז הארץ שבשנים האחרונות אינם יכולים להנות ממנו.

הצעה לפתרון:

לעדכן את כל התקרות בחוק מיסוי מקרקעין לפי אחוז השינוי האמיתי במדד מחירי הדיור בישראל החל משנת 2008. קרי ב 120% ולא ב 43% !

3. אבסורד תקרת הפטור דירת יוקרה יחידה

כל מי שבבעלותו דירת מגורים בשווי גבוה יותר מ 4,455,000 ₪ נחשב על ידי המחוקק לאדם עשיר, ונקבע בחוק שיש למסות אותו.

המחוקק הטיל מס על דירות יוקרה הגם שהן יחידות. תקרת הפטור לדירות יוקרה בהתאם להוראות סעיף 49 א(1) לחוק, מוצמדת למדד המחירים לצרכן ולא למדד מחירי הדירות. בשנים האחרונות מדד המחירים לצרכן במגמת ירידה ואילו מדד מחירי הדירות היה במגמת עליה, מכאן שיותר ויותר בעלי דירות נכנסו לחבות במס שבח מיותרת בעת מכירת דירתם היחידה.

מאחר שעד כה המחוקק לא תיקן את שווי דירת יוקרה לפי שווי עליית מחירי הנדל"ן - עם השנים סף התקרה של "תקרת שווי דירות היוקרה" ברמה הריאלית יכולה להמשיך לרדת ויותר בעלי דירות ימצאו עצמם חייבים במס שבח על דירתם היחידה ללא הצדקה ריאלית. דירת יוקרה לעניין מיסוי מקרקעין לא תהיה בהכרח דירת יוקרה כפי שהמחוקק כיוון אליה בתחילת הליך החקיקה (דירה הממוקמת במגדלים או בקומה האחרונה כדירת פנטהאוז, דופלקס או דירת גג, דירת קוטג' או בית פרטי הנהנה מעיצוב מרהיב ואלמנטים מפנקים) אלא גם דירת מגורים רגילה וסטנדרטית של מעמד הביניים. האם זאת הייתה באמת כוונתו של המחוקק ? אם כן, אז למה להפלות ? שימסו באופן שווה את כל מוכרי הדירות..

שנה	תקרת הפטור דירת יוקרה	שיעור עליית מחירי הדירות משנה קודמת	תקרת הפטור שהייתה אמורה להיות בפועל
2014	4,500,000	8.55%	
2015	4,496,000	5.9%	4,765,500
2016	4,456,000	6.72%	5,085,741
2017	4,443,000	8.86%	5,536,337
2018	4,455,000	2.57%	5,678,620

שיעור עליית מחירי הדירות משנה קודמת על סמך נתוני הכרמ"ן

האבסורד הוא: במס רכישה בשנים אלו ניתנה הטבה בסך 201,825 ₪, הועלה מ 1,470,560 ל 1,672,385, בשיעור הקרוב לעליית מדד מחירי הדיור, בעוד שבמכירת דירה יחידה הנחשבת דירת יוקרה ניתן "עונש" והתקרה לא הוצמדה למדד מחירי הדיור אלא למדד המחירים לצרכן.

הצעה לפתרון:

עדיף היה לבטל את המס על דירות היוקרה ו/או להעלות באופן משמעותי ביותר את הרף שלו. בכל מקרה יש לעדכן אותו לפי אחוז השינוי האמיתי במדד מחירי הדיור רטרואקטיבית החל משנת 2014 ולא לפי מדד שאינו רלוונטי למחירי הדיור.

4. ביטול מס הייסף על דירות מגורים

מס הייסף הוטל על פי החוק לצמצום הגירעון ולשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב-2012, על כל מי שהכנסתו גבוהה מ 800,000 ₪. אלא שמאז שהוטל המצב במשק השתנה ולא בטוח שיש בו צורך. לאחרונה הורדה התקרה לכ 640,000 ₪ - בהפחתה זו למעשה הרחיבו באופן משמעותי את גביית המס. אלא שהוא חל גם על מי שנוצר לו שבח ריאלי במכר דירת מגורים ששוויה עולה על 4,000,000 ₪. כך למשל למי שהכנסתו השנתית מעבודה היא 400,000 ₪ ונוצר לו שבח ריאלי ממכר הדירה בגובה 250,000 ₪ הוא יחויב במס ייסף, שכן השבח הריאלי ביחד עם הכנסתו עולים על התקרה החדשה. חמור מכך שמדובר בדירת מגורים יחידה העוברת את התקרה, הנישום נענש פעמיים גם מס ייסף וגם מס לינארי בגין מכירת דירתו היחידה !

הצעה לפתרון:

מוצע לבטל את מס הייסף – מס שפוגע במוטיבציה להרוויח יותר וכן הוא פוגע באופן לא יחסי במוכרי הדירות שנמכרות מעל 4,000,000 ₪ שרובם אף אינם מודעים לו.

לחלפין לבטל את מס הייסף שחל על מי שזו דירתו היחידה ו/או דירת המגורים שלו.

5. השכרת דירת מגורים כדי לשכור דירת מגורים אחרת במקומה

אדם המשכיר את דירת המגורים שלו מעל תקרת הפטור 5030 ₪ לחודש ובמקומה מעוניין לשכור דירת מגורים אחרת במחיר גבוה יותר לא באמת יכול ליהנות מהפער שבין השכירות. חוסר צדק זה תורם להעלאת דמי השכירות ופגיעה במשקי הבית המעוניינים לשדרג את עצמם לדירה טובה יותר. התחשבות זו של המחוקק יכולה לפנות דירות זולות יותר לשוק.

הצעה לפתרון:

**להחיל את תקרת הפטור מגובה דמי השכירות על הדירה הזולה.
בדרך נרוויח בכך יותר דיווחים לרשויות בגין הכנסה מדמי שכירות.**

6. מכשול הפחת על דירת מגורים להשכרה

ביום מכירת דירת ההשקעה, רשות המיסים תחשב את השבח כאילו נדרש פחת בגין הדירה הגם שלא נדרש בפועל. דרישת פחת על השכרת דירת מגורים להשקעה מעלה את החבות במס שבח באופן שיכול להביא לעסקת הפסד. הסיבה לכך ששיעור הפחת לכשעצמו במקרים רבים עולה על גובה התשואה השנתית. נוסף על כך את כל ההוצאות הנלוות ושוב אין שום כדאיות למכור ולרכוש משהו אחר במקום ולהניע את גלגלי המשק קדימה.

הצעה לפתרון:

במכר דירה להשקעה לא לחשב פחת אלא אם כן נדרש הפחת במהלך חיי השכירות.

7. אבסורד המס הלינארי החדש גורם לעליית מחירים ופגיעה בקונים

בעקבות תיקון 76 לחוק, נוצר מצב שילך ויעשיר את קופת המדינה ממכירת דירות מגורים או חלקי דירות. ככל שמתרחקים משנת 2014 שיעור המס עולה גם אם מחיר הדירה לא ישתנה ויישאר קבוע. מס שהולך ועולה אינו מס שמעודד מכירת הדירות. לפיכך, צפוי שהוא יגולגל לקונים.

דוגמא לכשל המס: רכישת דירה בשווי 1,500,000 ש"ח
בעבר (לפני הטלת המס) אם לקונה היה הון עצמי של 600,000 ₪, היה נדרש לקחת 900,000 ₪ כמשכנתא. עתה לאחר הטלת המס, המוכר ירצה לגלם את המס במחיר הדירה וידרוש על אותה דירה 1,570,000 ₪. יוצא איפה שהקונה יידרש לקחת 970,000 ₪ כמשכנתא. מי הרוויח ומי הפסיד? המדינה והבנקים מרווחים, הקונים מפסידים!

הצעה לפתרון:

ייתן פטור ממס שבח בדומה להוראת השעה שהייתה בתוקף עד 5/5/2013 (מיסוי מקרקעין - הוראת שעה, תשע"א-2011), מי שימכור את דירתו לרוכש דירה יחידה או משפר דיור יהיה פטור ממס שבח.

8. תיקון העיוות בפטור דירה יחידה המועברת בירושה לנכדים ו/או לנינים

החוק (באמצעות סעיף 5ב49) מאפשר לנישום להשתמש בפטור של המוריש בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בו.

במצבים רבים עד לביצוע העסקה אחד היורשים הולך לעולמו ולנעליו נכנסים יורשיו (הנכדים של המוריש המקורי שחיים בנכס ברוב המקרים). נכדים אלו (כל עוד להוריהם היתה דירה בבעלותם) לא זכאים לשימוש בסעיף 5ב49 כפי שהיו זכאים הוריהם והדודים שלהם בגין מכר אותה דירה. **נוצר מצב המקפח יורשים שהוריהם נפטרו.** כמו כן, הדיווח בגין עסקאות אלו הינו מסורבל, במקרים רבים מדובר בחלקיות קטנה בדירה, כאשר מהות הפטור שמגיע "על חשבון" המורש שהיה זכאי לפטור (הסב והסבתא) לא באה לידי ביטוי באופן צודק והוגן לגבי כל יתר התאים המשפחתיים שתחתיו.

להלן דוגמא שתמחיש את הבעיה:

סבתא בעלת דירת מגורים יחידה מורשה אותה לשני ילדיה (בן א' - יש דירה משלו, בן ב' - יש דירה משלו). במכירת דירת הסבתא - בן א' שהלך לעולמו לפני פטירת הסבתא - ילדיו, הנכדים מבן א' לא יהנו מהפטור, בן ב' יוכל להנות מהפטור הקיים ולהעביר את התמורה פטורה ממס לנכדים - חוסר צדק זה יש לתקן.

הצעה לפתרון:

הרחבת סעיף הפטור על דירת ירושה (5ב49) גם למעגל המשני של היורשים (נכדים, ונינים).

לסיכום:

מדיניות מיסים אגרסיבית פוגעת במוטיבציה של רבים וטובים במשק להמשיך לעבוד במלוא המרץ בשל מס רכישה מופרז על דירה שניה / מס שבח על דירת יוקרה יחידה / מלכודות מס של למעלה מ 200,000 משקי בית שיש להם יותר מדירה אחת המעוניינים לשדרג את דירת המגורים שלהם / אי עדכונים ריאליים של

תקורות המס ביחס לעליית מחירי הנדל"ן (זכויות בניה סעיף 49, 49ה / דירת יוקרה וכו') / הפחתת מס הייסף.. שהתחילה ב 2013 בתוספת מס הכנסה למי שמשתכר מעל 800,000 ש"ח וכדי לגבות מיסים נוספים הופחת מס הייסף בשנה שעברה באופן מהותי ונקבע השנה ל 641,881 שח / דרישת פחת על השכרת דירת מגורים להשקעה שהוא לכשעצמו ברוב המקרים מעל גובה התשואה השנתית. כל אלו ועוד שנוצרו ממש בשנים האחרונות פוגעים בצמיחת המשק, גורמים להאטה והסטת הון מחוץ למדינה והופכים את ההתנהלות למורכבת ובצורך במומחים צמודים !

אין לנו ספק שברגע שתהיה מדיניות שתוריד את חסמי המס המיותרים הללו שנוצרו רק לאחרונה, נחזור לצמיחה ושגשוג שיורגשו יותר בכל משקי הבית התורמים לפעילות המשק!

בכבוד רב,

ועם המון תקווה לשינוי ותיקון העיוותים.

עו"ד שרון טל (כלכלן), רו"ח דורית גבאי, עו"ד אלעד לוזון, עו"ד אברהם פלמון, עו"ד אילן אהרוני, עו"ד מונדר חליחל, אילנה מליחי - יועצת מס, עו"ד משה סויד, רו"ח מתיס פלד, עו"ד נצחיה רצון לבנדה, עו"ד שלומית יצחקוב, רות רייזלר יועצת מס, עו"ד דוד הרש, עו"ד מיכאל לוין, עו"ד מיכאל גרסון, רו"ח אורן יעיש, עו"ד פנינה דיין, רו"ח אמיר כרמי, עו"ד מנחם (מני) שטרית, עו"ד גרשון הורביץ, עו"ד דרור עוזרי, עו"ד ליאורה גדיש, עו"ד שרון וייצמן, עו"ד משה יצחק, עו"ד מרינה מידן, עו"ד(רו"ח) ישראל עשור, עו"ד טל שחורי, עו"ד יהודה כהן, עו"ד יוסף זילבר, עו"ד סיגלית רובין פלור, עו"ד איתי גרונר, עו"ד אברי קנטרוביץ, עו"ד גידי איינשטיין, עו"ד טל ברנר, עו"ד דב יורוביץ, עו"ד עופר בן נתן, חנה איסרליש - יועצת מס, עו"ד עמיחיי מיכאליס, עו"ד יחיאל דיבון, עו"ד זוהר מימוני, עו"ד מיכל פורת, עו"ד אבי פרידמן, עו"ד אדווה פרטוק, עו"ד עידו דקל, עו"ד נופר קסלאסי, עו"ד כלנית כהן, עו"ד דיקלה גלבוע, עו"ד סמדר רוזלי, עו"ד רזי אברון, עו"ד שי מטרני, עו"ד מיטל ישי, עו"ד מלכי מרידור, עו"ד בני כהן, עו"ד (חשבונאי) אייזנשטיין גדעון, עו"ד גילה פריין, עו"ד מרדכי לחוביץ, עו"ד קובי פיגדור, עו"ד רן שטורק, עו"ד שירי מימון לגטאי, עו"ד מריו סלצ'ובסקי, עו"ד רינת אייזנברג, עו"ד סמדר רוקח בכר, עו"ד רות אופק, עו"ד זאב אינגבר, עו"ד אהד בן שמחון, עו"ד רו"ח ענת גוראל, עו"ד נאוה יורקסל, עו"ד יהודה קפלן, עו"ד תומר וסרמן, עו"ד ורו"ח חיה אביסרור שמעוני, עו"ד שחף נילי, עו"ד נתן דור, עו"ד ארנון כהן, עו"ד רוני בן ארי

העתקים:

מנהל רשות המיסים רו"ח (משפטן) ערן יעקב

erany@taxes.gov.il

עו"ד שי אהרונוביץ - סמנכ"ל רשות המיסים

shaiah@taxes.gov.il

משרד האוצר - פניות הציבור

pniot@mof.gov.il

חברים ואנשי מקצוע התומכים בבקשה

להבהרות ו/או פרטים נוספים ניתן לפנות לעו"ד שרון טל 054-8083378