

**"יוזמות הנדל"ן בחוק ההסדרים לא ישפרו מספיק את מצב השוק"**

אריק מירובסקי 6



# כחלון יוזם שורה של צעדים להגדלת היצע הדירות; מומחים: "המחסנית ריקה"

חוק ההסדרים כולל צעדים שרובם הועלו בעבר, כמו הגבלת פטורים ממס שבח על יורשים והקלה על רשויות בנושאי תשתיות • ואולם, להערכת עורכי דין מענף הנדל"ן, מלבד התוכנית המקיפה להסדרת בעיות הדיור במגזר הערבי, היוזמות יקשו על רבים – ולא ישפרו בהרבה את מצב השוק



הגוש הגדול בתל אביב. ייעול התכנון במקרים של קרקעות מרובות בעלים: צילום: אסף עברון

אריק מירובסקי

## חוק ההסדרים בנדל"ן

הפחתת מס שבח לבעלי קרקעות שימכרו לזימים	שיפורים והשקעות בדיור במגזר הערבי	
הקשחת תנאי מס על משפרי דיור שמשתייכים בחכירת הדירה הישנה	הקלה על עיריות בהתקשרות עם יזמי תשתית ופיתוח	ייעול הליכי פרצלציה בקרקעות מרובות בעלים
היטלים עירוניים בגין ציפוף יתר של פרויקטים	הגבלת פטור ממס שבח על דירה בירושה לשנתיים	עידוד הוצאת משרדים מדירות מגורים

"שינויי החוק שכלולים בטיזות חוק ההסדרים, הקרי דמת והנוכחית, מוכיחים שמי חסנית המס לביצוע רפורמות בשוק הדירות נגמרה, ושצריך לפנות לאפיקים חדשים. ההצעות כוללות צעדים בלתי משמעותיים עבור המדינה – בעוד שהחלק פוגעות בציבור במידה בלתי סבירה", אומר מי שהיה היועץ המשפטי של רשות המסים, עו"ד משה מזרחי, כיום שותף במשרד רד משה מזרחי, נח, קריגל. "זה נראה יותר כשליפה נוספת מהד מותן, במטרה להראות שעושים משהו", אומר עו"ד עופר אבן, שותף במשרד הורוביץ, אבן, אוזן ושות' – והם לא היחידים.



עופר אבן צילום: צבי אוסובסקי



ירון טיקוצקי צילום: סטודיו שולמן



משה מזרחי צילום: יוני רייך

עורכי הדין הנוספים שהשתתפו בכתבה אינם חושבים שהיצע הדירות יגדל בעקבות החוק: "קשה להניח שההיצע יגדל באופן משמעותי, והערכות שני שמעו באחרונה, שלפיהן יזרמו לשוק מאות אלפי דירות, אינן מבוססות", אומר עו"ד טיקוצקי. "יש לזכור כי גם לפני תיקון החוק חלק מהדירות שהתקבלו בירושה נמכרו – בעיקר כאשר הדירה עברה בירושה לכמה יורי שים. עו"ד מזרחי סבור שמשמעות התיקון לחוק הוא מפגשים של יורשים בבתי משפט, כדי לנסות לפתור את הבעיות שנוי בעות ממנו.

עורכי הדין, כאמור, אינם מתפעלים מהסעיפים השונים, למעט אולי מהפרק על המגזר הערבי שהוא ניסיון מקיף ורי ציני להתמודד עם הבעיה, אבל גם הוא לא חף מבעיות. "אין פה שום 'גיים צ'יינג' שיגדיל את היצע הדירות. לא ראיתי כאן הגדרת יעדים, מטרת או אסטי רטיגיה ארוכת טווח", מסכם אבן, ואילו מזרחי אומר כי "אין כבר מה לחפש בנושאי מיסוי. הם מוצו. חייבים להגדיל את היצע הדירות, אבל את זה לא רואים כל כך בהצעה הזו".

חוסר הצלחה באיתור קונה לדייר הקודמת. "זהו צעד שכמעט אין לו השלכה ממשית על הגדלת היצע הדירות – אך הוא עלול לגרום לקושי ממשי למשפרי דיור המי עוניינים לרכוש דירה חדשה מקבלן, שבנייתה לא תסתיים במועד שיאפשר להם למכור את הדירה הנוכחית עד לתום השנה שהוקצתה".

הסעיף השני בתחום המיסוי הוא קציבת התקופה למכירת דירה שנתקבלה בירושה בפטור ממס שבה. כיום, אדם היורש דירת מגורים נהנה מפטור בלתי מוגבל בזמן ממס שבה שחל על הדירה, ללא קשר לפטור הרגיל החל על דירת המגורים שלו. הצעת החוק מצמצמת את תוקף הפטור לשנתיים מיום פטירת המוריש ככוננה שהדבר יתמרץ יורשים של דירות למכור אותן בתוך שנתיים לכל היותר, צעד שיגדיל את היצע הדירות בשוק. "מעניין מה היורשים יעשו עם הכסף שיקבלו מהמכיר. רה. סביר להניח שיירכשו דירה חדשה, כי אין אפיקי השקעה אלטרנטיביים – והנה עוד שמן למדורת המחירים והקטנת היצע הדירות", אומר עו"ד אבן. גם

מתפרנסים. הם חלק מההכללה וההברה במדינה, ופגיעה בהם זה פתרון עקום".

## "קושי ממשי למשפרי הדיור"

נושא המיסוי כולל שני סעיפי פים עיקריים: הראשון – צמצום האפשרות למשפרי דיור לרכוש דירה חדשה לפני שמוכרים את הדירה הישנה ולשלם מס רכישה כבעלי דירה יחידה ולא כמשקיעים. כיום, הנוהל הזה מוקצב בחוק לתקופה של שנתיים, שאחריהם נחשב הבעלים למשקיע; משרד האוצר מעוניין לצמצם את פרק הזמן הזה לשנה בלבד, כדי לצמצם את המוטיבציה של בעלי הדירות לזכות את מכירת דיור תיהם וליהנות מעליות המחירים.

טיקוצקי טוען כי "להערכתו זהו סעיף שלא נשקל עד תום, כי בניגוד גמור למה שנכתב על ידי האוצר בדברי ההסבר, אני מאמין שאנשים שרוכשים דירה המיוערת להחליף דירה קיימת, לא המשיכו להחזיק בדירה הקיימת במכוון כאפיק השקעה. ניסיוני המעשי מלמד כי תקופת החפיפה שבה מחזיק אדם בשתי דירות במקביל נובעת כמעט תמיד מאילוץ כזה או אחר, או

טיקוצקי אומר כי "התיקון נועד ליצור הפחתה משמעותית של המס, ובדרך זו להקטין את חסי מי המיסוי שהיו קיימים והקטינו את כמות הקרקעות הרלוונטיות שבהן אכן נעשו עסקות ונבנו פרויקטים משמעותיים. אין ספק שזהו צעד משמעותי שעשוי בהחלט להגדיל את היצע הקרקעות הפרטיות בשוק – וכתור צאה מכך גם את היצע הדירות".

תיקון חשוב נוסף הוא ייעול התכנון במקרים של הליכי איחוד וחלוקה (פרצלציה) בקרקעות מרובות בעלים, כמו בגוש הגדול בתל אביב ובהוף התכלת בהרצליה. הליכי התכנון במקרים אלה הם מורכבים ונמשכים בעלי הקרקעות.

כדי להקל על הרשויות המי קומיות, יאפשרו להן להתקשר עם יזמים לביצוע תשתיות בפטור ממכרז, ולגבות היטלים נוספים על היטל ההשכחה בגין הגדלת זכויות וציפוף פרויקטים לרמות גבוהות מהסטנדרטים הנקובים בתמ"א (תוכנית מתאר ארצית) 35.

נושא נוסף שנכלל בחוק ההסדרים הוא הוצאת משרדים, קליניקות, גני ילדים ועוד שי מושי תעסוקה מדירות מגורים, באמצעות קיצור האישורים שניתנים להם לשימושים הורגים לתקופה של שנה עד שנתיים – במקום חמש שנים, כמקובל כיום. מזרחי טוען כי "מקשים מאוד על עסקים קטנים. מי שיושב בדירות זה רו פאים, סוכני ביטוח קטנים ועסקים קטנים, ולכן זו פגיעה באלפי עסקים קטנים, שבקושי

התקציב", אומר עו"ד ירון טיקוצקי, שותף מייסד במשרד דורון טיקוצקי קנטור גוטמן צדכובים. "חוק ההסדרים הוא חקיקה מהירה שהיא כורה המציאות לקיום תקציב, אבל מה שאין לו השפעה תקציבית או רפורמה מרחיקת לכת, לא צריך להכניס לחוק ההסדרים. היועץ באמת מסגן את הדברים – ולכן כל זה ירד", אומר מזרחי.

## "מקשים על העסקים הקטנים"

מה נשאר? הפרק על הדיור במגזר הערבי קורא לאמץ את המלצות צוות ה-120 הימים שדן בסוגיות הדיור ביישובים הערבים. על שר האוצר לקדם את המלצות הרו"ח באמצעות שורה ארוכה של צעדים, בהם בחינת האפשרות להקים ועדות מקר מיות לתכנון ולבנייה בכפר קאסם, שפרעם, סכנין, קלנסווה, טמרה וג'ל'וליה ולאחר שטחי מדינה זמינים לבנייה בסביבת יישובים ערביים.

כמו כן, להתאים שיווקי קרקעות על ידי רשות מקרקעי ישראל ליישובים ערביים; לקדם בנייה על קרקע פרטית ביישובים אלה; להסדיר רישוי מי בעלות ותכנון, ועוד. אלה הן המלצות מתקדמות מאוד, שאם ייושמו יוכלו לקדם במידה רבה מאוד את המגזר הערבי ויסיעו לו להתמודד עם בעיות הדיור הייחודיות שלו.

הפרק על הגדלת היצע הדיירי רות כולל הפחתת מס שבח על בעלי קרקעות זמינות לבנייה שימכרו אותן ליזמים, במגמה להמריץ לממש את הקרקעות.