

סקירת נדל"ן – ינואר 2019

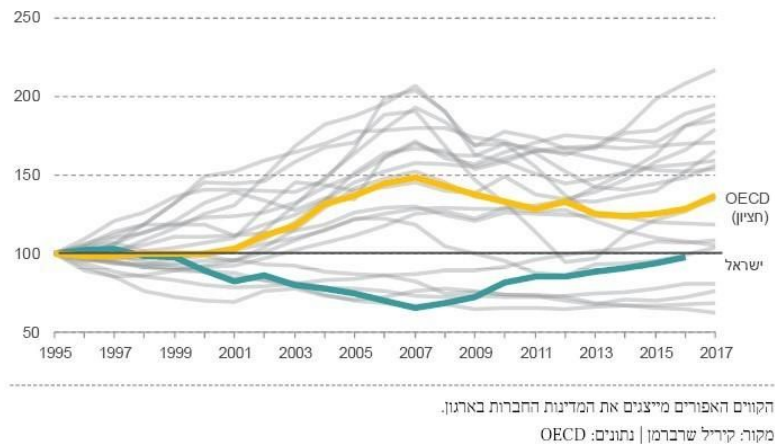
1. עליית מחירי הדירות בישראל וההשפעה על יכולתם של משקי בית לרכוש דיור

הדו"ח השנתי של מרכז טאוב לחקר המדיניות החברתית בישראל עסק, בין השאר, בעליית מחירי הדירות בישראל והשפעת עלייה זו על יכולתם של משקי בית לרכוש דיור במדינה.

למעשה, לפי מחברי הדו"ח, היכולת לרכוש דיור צריכה להיבחן לפי ההכנסה הפנויה הכוללת ולא לפי מספר המשכורות הדרוש לרכישת דירה, ולכן מתברר כי הירידה ביכולת זו מתונה יותר מהפרסומים הקיימים בכלי התקשורת. הסיבה לכך היא כי ההכנסה הפנויה הכוללת של משקי הבית בישראל עלתה במידה רבה יותר משכר העבודה בין שנת 1998 לבין שנת 2016, וזאת בעיקר בשל גידול במספר המפרנסים הממוצע במשקי הבית.

הירידה ביכולת לקנות דיור משותפת למדינות לא מעטות ומגמה זו החלה לפני תחילת שנות ה-2000, ונמשכה עד למשבר העולמי בסוף שנת 2007. נכון להיום, במרבית מדינות ה-OECD פחתה יכולתם של משקי בית לרכוש דירות ביחס לשנת 2005. המצב בישראל היה דומה אך עליית מחירי הדיור התרחשה כעשור מאוחר יותר.

היחס בין מחירי הדיור להכנסה הפנויה של משקי הבית
נתונים ממוצעים, מדד: היחס בשנת 1995=100



2. החוק לצמצום השימוש במזומן – גם על מוכרי נדל"ן

החוק לצמצום השימוש במזומן יחול לא רק על רוכשי נדל"ן, שיצטרכו להסביר את מקורות המימון שלהם, אלא גם על מוכרי נדל"ן, שיבקשו להכיר בהוצאות ששילמו (שיפוצים, תוספות בנייה, תיווך וכיו"ב) בכדי להפחית ממס השבח שלהם. לפי עמדת רשות המסים, אם מוכרי הנדל"ן לא יספקו קבלות על התשלומים – הם יהיו חשופים לסנקציות של עשרות ואף מאות אלפי שקלים.

בחודש מרץ 2018 אישרה הכנסת את החוק לצמצום השימוש במזומן, אשר נועד להגביל את השימוש בכסף מזומן במטרה לצמצם את ההון השחור ובכדי להיאבק בהלבנת הון ובהשתמטות מתשלום מסים.

החוק ייכנס לתוקף החל מינואר 2019 ולמעשה יגביל את הציבור בישראל להשתמש בכסף מזומן מעל תקרה מסוימת שנקבעה בחוק; על עסקים יחול איסור לקבל או לתת תשלום של מעל 11,000 ₪ ובעסקה בין אנשים פרטיים יחול איסור לבצע תשלומים מעל 50,000 ₪ במזומן.

החוק מתייחס גם ספציפית לרכישה של נדל"ן וקובע כי מי שרוכש זכויות במקרקעין (דירות מגורים, שטחים מסחריים, חנויות, קרקעות חקלאיות וכיוצא

בזה) יחויב להצהיר, כחלק מההצהרה לרשות המסים, לגבי אמצעי התשלום שבהם הוא משלם על הנדל"ן ולצרף גם אסמכתאות.

באמצע דצמבר 2018, הבהירה רשות המסים כי הוראות החוק יחולו לא רק לגבי תשלומים שישלם אדם שרוכש נדל"ן, אלא גם בנוגע לאדם שמוכר נדל"ן ולבקשה להפחית את הסכום שחייב במס שבח מקרקעין.

מס שבח מקרקעין הוא למעשה מס על המדינה שמוטל על הרווח שאדם עשה כתוצאה מעסקת מקרקעין. אם אדם רכש דירת מגורים ב-1,000,000 ₪ ומכר אותה ב-2,000,000 ₪, מבחינת רשות המסים הרווח של המוכר מעסקה זו הוא 1,000,000 ₪. אם אותו אדם לא זכאי לפטור מהמס, עליו לשלם מס על הרווח שקיבל. יחד עם זאת, חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) מתיר להוסיף את ההוצאות שהוציא המוכר להשבחת המקרקעין לשווי הרכישה – למשל שיפוצים בדירה, עלויות בנייה וכדומה.

כך, למשל, אם בדוגמה שלנו אדם שיפץ ב-300,000 ₪ את דירתו, הוא יוכל לבקש מרשות המסים להכיר בהוצאות הללו, כך ששווי הרכישה של הדירה שלו יהיה 1,300,000 ₪ ולא 1,000,000 ₪ וכי רשות המסים תכיר בכך שהוא הרוויח רק 700,000 ₪ במכירת דירת המגורים שלו ועל בסיס רווח זה תחשב את המס הצפוי לו.

לפי סמנכ"ל רשות המסים, שי אהרונוביץ, מסתובב כסף שחור רב בתחום הנדל"ן ורבים הם האנשים אשר שוכרים שירותים של קבלנים או שיפוצניקים ומשלמים במזומן ללא קבלת חשבוניות מס. אם אותם אנשים, בבואם למכור את נכסי הנדל"ן שלהם, יבקשו להפחית את מס השבח ולא יציגו קבלות – **לא רק שרשות המסים לא תכיר בהוצאות הללו וגם אותם מוכרים יהיו חשופים לקנסות הקבועים בחוק צמצום השימוש בכסף מזומן, שיכולים להגיע לעשרות ואף למאות אלפי שקלים.**

סמנכ"ל רשות המסים אף הדגיש כי גם אם התשלומים של המוכרים יבוצעו במספר תשלומים אשר נמוכים מהסך שקובע חוק הצמצום בכסף מזומן, **רשות המסים תבחן כל עסקה לגופה ולא תאפשר פיצול מלאכותי של עסקאות.**

לפי החוק, ניתן להטיל קנס כספי על מי שמפר את הוראות חוק המזומן בסכומים הבאים:

- אם התשלום הוא השיק הוא עד 25,000 ₪ – שיעור של 15%.
- אם התשלום או השיק הוא בין 25,000 ₪ ל-50,000 ₪ – שיעור הקנס יעמוד על 20%.
- אם התשלום או השיק הוא מעל 50,000 ₪ – שיעור של 30%.

3. הקלות במס רכישה לעולים חדשים

על פי תקנות מס רכישה, עולים חדשים זכאים לפטור חלקי ממס רכישה. לאחרונה, פורסם פסק דין אשר עוסק בשאלה – האם בכדי לזכות בהטבה במס רכישה הניתנת לעולה חדש חייב העולה להתגורר בפועל בדירת המגורים אותה הוא רוכש או שדי בכוונתו להתגורר בה בעת רכישת הדירה. פסק הדין (ו"ע 29881-03-18 אלל נ' מנהל מס שבח מקרקעין תל אביב) התייחס גם לשאלות כמו מה משך המגורים הנדרש בדירה ומה טיבם ותדירותם.

העובדות

בינואר 2015 קנה מר גרגורי אלל דירה ברחוב נס ציונה בתל אביב תמורת 7.4 מיליון ₪. זו לא הייתה דירתו היחידה בישראל ובאפריל 2015 קיבל גרגורי מעמד של "עולה" על פי הרישום במרשם האוכלוסין. גרגורי ומשפחתו לא עלו לישראל, הם מתגוררים בצרפת ולא ברור אם בכלל יעברו לישראל.

גרגורי ביקש לקבל הקלה במס הרכישה, שכן הוא רכש את הדירה מספר חודשים לפני שהוגדר כעולה, יש לו תעודת עולה והדירה היא "דירת מגורים".

רשות המסים טענה כי גרגורי לא מתגורר דרך קבע בדירה ואינו יודע לומר מתי בכוונתו להתגורר בה וכי בכדי ליהנות מההטבה במס רכישה לעולה חדש, הדירה צריכה לשמש למגורי קבע של העולה. לדעת רשות המסים, לא ניתן

לומר כי מי ששוהה בדירה כ-60 ימים בשנה, ומתייחס אליה כאל דירת נופש כאשר הוא מבקר בישראל, "מתגורר בה" בהתאם לקריטריונים שנקבעו בפסיקה.

על דירת המגורים לשמש "למגורי העולה"

תקנה 12 לתקנות מס רכישה קובעת בפירוש כי ההטבה תינתן בתנאי שהדירה הנרכשת "תשמש למגורי העולה". גם כאשר התקנות מאפשרות הטבה במס רכישה לנכה, הן קובעות כי הדירה הנרכשת תהיה לשם שיכונן של הנכה.

המחוקק ביקש להשיג שתי מטרות באמצעות ההקלה במס רכישה הניתנת לעולה חדש הרוכש דירת מגורים בישראל: (א) עידוד העלייה לישראל וההשתקעות בה (ב) מתן סיוע סוציאלי לעולה החדש בצעדיו הראשונים בישראל.

בפרשת **אברהם פדר** (ע"א 3207/93 אברהם פדר נ' מנהל מס שבח) דן בית המשפט העליון באדם שנכנס לישראל כתושב ארעי, עזב את ישראל ואחרי 20 שנה חזר אליה כעולה חדש ורכש בה דירת מגורים. נשיא בית המשפט העליון אהרן ברק קבע כי מטרת החוק אינה לסייע לעולה 'ישן' שעלה לישראל בעבר אך עזב אותה וכעת הוא שב אליה, אלא לסייע 'בפועל' לעולה שבא לישראל, השתקע בה ולא עזב במשך מספר שנים ולכן מר אברהם פדר לא זכאי להטבה במס רכישה.

ולכן בית המשפט בענייננו קבע כי בכדי לזכות בהקלה במס רכישה נדרש כי העולה החדש יתגורר בפועל בדירה הנרכשת ולא ניתן להסתפק בכוונתו להתגורר, גם אם התכוון לכך בתום לב כאשר רכש את הדירה.

האם די ב-60 ימי מגורים בשנה כדי לענות על תנאי "המגורים"?

בית המשפט בחן את המונח "מגורים" לפי הפסיקה שעסקה בדירות נופש, ולפיה המונח "מגורים" כולל שלושה מרכיבים: (1) אופי השימוש – האם השימוש בדירה או שימוש מאותו סוג ואופי המקובל בדירה שמתגוררים בה (2)

אינטנסיביות השימוש – עד כמה תכוף השימוש בדירה (האם מדובר בשימוש יומיומי) (3) אורכה של תקופת השימוש – משך תקופת השימוש בדירה.

בית המשפט קבע כי לא ניתן לראות בשימוש שעושה גרגורי בדירה, במשך חודשיים-שלושה בשנה, כשימוש ל-"מגורים", וכי השימוש שלו דומה לשהות בבית מלון או לשהות בדירת נופש ולא למגורי קבע. לטענת בית המשפט, גם אם הדירה הייתה סגורה ביתרת ימות השנה, ולא שימשה לשימוש עסקי, אין הדבר מקיים את הדרישה כי הדירה תשמש את מגוריו האישיים של העולה החדש.

חשוב לציין כי לעתים ישנן נסיבות המצדיקות את היעדרותו מהארץ של העולה שבהם לא יראו בהפסקה זמנית של המגורים בדירה כאי עמידה בדרישות התקנות של מס רכישה. למשל, בעניין הנרייטה רבנו (ו"ע 1075/00 רבנו הנרייטה נ' מנהל מס שבח) נסעה העולה לחו"ל לצורך טיפול באמה החולה ולא הייתה לה דירה או עבודה בחו"ל ובעת שהותה שם התגוררה אצל ילדיה ובדירות שכורות. לאור זאת נקבע כי הנרייטה עמדה בחובת ההוכחה החלה עליה והיא זכאית ליהנות מההקלה במס רכישה.

"מגורים" תוך פרק זמן סביר נראה לעין

גרגורי טען כי התקנות מחייבות אמנם מגורים בדירה שרכש העולה החדש אולם אין תנאי שקובע כי העולה צריך לגור בדירה מיד עם רכישתה, ולכן די כי יצהיר כי בכוונתו להתגורר בדירה בעתיד.

בעניין קדושאי (ע"א 2358/03 קאפי קדושאי נ' מנהל מס שבח) דובר על עולה חדשה שביקשה לקבל הקלה במס רכישה בגין קרקע שרכשה לצורך הקמת בית עסק. בית המשפט קבע כי השיקול של חלוף הזמן לבדו, גם אם מדובר בשיקול חשוב, אינו בהכרח שיקול מכריע שישלול את ההטבה במס רכישה ויש לבחון גם נסיבות נוספות – למשל אם הפעלת העסק התעכבה מסיבות סבירות או מסיבות שאינן תלויות בה, הדבר עשוי להביא למסקנה שבשלב זה לא ניתן לקבוע שתנאי הפטור לא התקיימו, ועדיין אנו מצויים במסגרת "הזמן הסביר הנראה לעין".

בית המשפט בענייננו קבע לגבי גרגורי כי אדם שקיבל מעמד של עולה, רכש דירת מגורים וקיבל הקלה במס רכישה, אך לא עשה שימוש בדירה למגורי קבע בחלוף זמן סביר ממועד הרכישה, ואין ביכולתו להצביע על נסיבות המצדיקות זאת, ואף אינו מבהיר את תוכניותיו העתידיות לגבי המגורים בדירה וסיכויי מימושן בפועל, אינו זכאי להקלה במס רכישה לפי תקנה 12.

מהו פרק הזמן שעל העולה להתגורר בדירה?

מבחינת פסיקת בתי המשפט נראה כי עוד לא הותוו עקרונות ברורים להכרעה בשאלה זו.

ככל שקיימות אינדיקציות מחשידות, כגון השכרת הדירה או העברת החזקה בה סמוך לאחר קבלת ההקלה במס, תגבר הנטייה לשלול את ההקלה. מנגד, סיבות סבירות או נסיבות של כח עליון עשויות להצדיק את מכירת הדירה גם לאחר פרק זמן קצר יחסית, כמו גם את עיכוב תחילת מגורי העולה בדירה.