

"המהלך של כחלון לא יוציא משקיעים מהדיור לבורסה"

מומחים מתחום הנדל"ן והמסים מנתחים את יעילות התוכנית החדשה של כחלון שמטרתה לעודד משקיעי נדל"ן למכור דירותיהם ולהשקיע את הכסף בבורסה. מנכ"לית אנגלו סכסון: "מי שמשקיע בדירות מעוניין בהכנסה חודשית יציבה לאורך זמן. לחלק מהמשקיעים יש אפילו טראומה מהפסדי עבר בבורסה"

רחלי בינדמן 24.05.18 15:27

האם התמריץ החדש ששר האוצר משה כחלון מתכנן לתת למשקיעי נדל"ן שימכרו את דירותיהם ויעבירו את כספם לבורסה יביא לירידת מחירי הדירות? והאם מדובר בתמריץ אטרקטיבי מבחינת המשקיעים? מומחי הנדל"ן והמסים מגיבים [לפרסום הבוקר \(ה'\)](#) ב"כלכליסט" לפיו ח"כ רועי פולקמן ממפלגת כולנו של כחלון הניח אתמול הצעת חוק בנושא, שזוכה לגיבוי ותמיכה של השר. לפי הצעה זו, מי שימכור את דירתו יהיה זכאי לפתוח חשבון השקעות מיוחד שיהנה מדחיית תשלום מס על רווחי הון. חשבונות אלו יוגבלו בהפקדה של 2.5 מיליון שקל.

קראו עוד בכלכליסט:

- [המשקיעים נוטשים את שוק הדיור כבר שנתיים](#)
- [כדי למשוך משקיעים מנדל"ן לבורסה דרוש שינוי במיסוי](#)
- [הטוויסט בעלילה של משקיעי הנדל"ן, בחסות הכלכלן הראשי](#)

"המטרה של הצעת החוק היא להפחית את מעורבותם של משקיעים בשוק הדיור, אך קיים חשש שהיא אינה משתמשת באמצעי הנכון להשגת המטרה",

אומרת עו"ד מרגלית גולדקלנג, מומחית בתחום המיסוי במשרד ש.פרידמן. "מעבר מהשקעה בדירה להשקעה בניירות ערך כרוך בתשלום של מס שבח על מכירת הדירה, וכן בויתור על תשואה קבועה של דמי שכירות, עליה המס הוא רק 10% ולעיתים אף פטור ממס. כל זאת תמורת דחיית מועד תשלום המס על רווח הון מניירות ערך בלבד, שזהו אפיק השקעה שעליו מוטל מס בשיעור של 25%, כאשר התשואה העתידית כלל אינה ודאית. ייתכן שעידוד מכירת דירות, צריך היה להתבצע באמצעות כלי אחר, כגון הורדת שיעורי המס על רווח הון או ריבית, במסגרת מכירות בשוק ההון או מחוצה לו, או לחילופין לעסוק גם במניעת כניסת רוכשי דירות להשקעה באמצעות הצעת חלופת השקעה אטרקטיבית, שיש בה שיש בה כדי להתחרות במיסוי על התשואות בשוק הדירות להשכרה".



צילום: דור מנאל

שר האוצר, משה כחלון

מהלך שיעור את הבורסה, אבל לא עונה על צרכי המשקיעים בדיור

ליליה נחמן, מנכ"לית רשת אנגלו סכסון: "אין ספק שאחרי המקלות של מיסוי דירה שלישית, מגיע הגזר. זה מהלך מצוין בשביל לעורר את הבורסה, אבל יחד עם זאת, לא מספיק טוב כדי לעורר את המשקיעים. אני לא רואה את משקיעי הנדל"ן ממהרים למכור את הדירות שלהם בכדי להיכנס לשוק ההון משתי סיבות: ראשית, משום שסביר להניח שרובם כבר מושקעים במידה זו או אחרת בבורסה, ולו היו רוצים להשקיע באפיקים נוספים כבר היו עושים זאת; שנית, משום שהבחירה של משקיעים ללכת דווקא לשוק הנדל"ן אינה מקרית: מהניסיון שלנו עם ציבור המשקיעים, רוב הדירות שהם קונים להשקעה, הם קונים בכדי לקבל הכנסה חודשית יציבה, שנותנת להם תשואה בטוחה ללא תנודות מטורפות. לרבים מהמשקיעים בנדל"ן יש רתיעה מהשקעות בבורסה בגלל טראומות של הפסדים, וההשקעה בנדל"ן שומרת על יציבות לאורך זמן. כמו כן, יש לזכור כי התשואה הממוצעת מהשכרת דירה עומדת על כ-3.3% תשואה נטו על ההשקעה ועד הכנסה של 5,000 ש"ח היא גם פטורה ממס. נכון שבבורסה אפשר לקבל תשואות גבוהות יותר, אולם בבורסה, יש לזכור, גם משלמים 25% מס על רווחי הון. לכן אני לא רואה איך מהלך כזה ישחרר הרבה דירות לשוק".