

סגור חלון



מומחה למיסוי: "אפשר להציף את השוק מהר מאוד בדירות"

עו"ד הראל לוקר, שותף ומומחה למיסוי נדל"ן בפירמת עוה"ד ש.פרידמן ושות':
"הודעה על ביטול הפטור ממס על דירות להשקעה תשחרר באופן מיידי דירות רבות לשוק"

קובי ישעיהו 12/12/10

דירה היא נכס הוני לכל דבר. כיום יכולים משקיעים בדירות לקבל פטור ממס בעת מכירתן, בלא קשר לשאלה אם זו דירת המגורים שלהם. בעת השכרת הדירה הם ייהנו מפטור על שכר דירה עד לגובה של כ-4,600 שקל.

לעומת זאת, משקיעים בנכסים הוניים אחרים ישלמו מס הן על התשואה והן בעת מכירת הנכס. להמחשה, משקיע א' משקיע 500,000 דולר במניות. משקיע ב' רוכש דירת מגורים שנייה כהשקעה באותו הסכום. יש לו כבר דירת מגורים אחת בה הוא מתגורר עם משפחתו. כעבור ארבע שנים א' מוכר את המניות ברווח של 200,000 דולר, קרי ב-700,000 דולר. הוא ימוסה בסכום של 40,000 דולר (אם הוא אינו בעל מניות מהותי).

משקיע ב' מוכר בדיוק באותו שלב את דירתו השנייה - הוא פטור ממס. כמו כן נשאו שתי ההשקעות תשואה של 3% לשנה, כלומר 15,000 דולר. משקיע א' ישלם על התשואה שלו (דיבידנד) מס בשיעור של 3,000 דולר (אם הוא אינו בעל מניות מהותי). משקיע ב' יהיה פטור.

עו"ד הראל לוקר, שותף ומומחה למיסוי נדל"ן בפירמת עוה"ד ש.פרידמן ושות', אומר ל"גלובס" כי מהיבט המס, ברור שהמשקיעים הפוטנציאליים יעדיפו להשקיע בדירה. האם זה הגיוני? לא ולא! "מדיניות המס אמורה כעקרון לגרום לאדישות המשקיעים בבחירתם בין אפיקי השקעה שונים, זאת כל עוד המדינה אינה מעוניינת לעודד השקעה באפיק זה או אחר".

"האם המדינה מעוניינת לעודד השקעה בדירות בידי משקיעים? סביר להניח שלא. למשל, מה ההיגיון שתושב חוץ שרכש דירה להשקעה בישראל ושהוא אינו מתגורר בה, ייהנה מהפטור על מכירתה בדיוק כמו הזוג הצעיר שמתגורר בדירתו בראשון לציון ומבקש לשפר דירה?".

שעה שאדם מתגורר בדירתו, הפטור הגיוני ביותר. ראשית מטעם פרקטי: אלמלא הפטור, בכל פעם שימכור את דירתו היחידה יקטן הסכום העומד לרשותו לרכישת דירה חלופית. ושנית, מהטעם של תורת המס: הדירה הנמכרת היא נכס לשימוש אישי ולא להשקעה או עסק. הרווח מנכס אישי שנמכר אינו אמור להתמסות. לעומת זאת, רווח מהשקעה אמור להתמסות ובוודאי רווח מעסק.

בארה"ב, למשל, אדם המוכר דירה ייהנה מהפטור בין היתר בשני תנאים: ראשית, הוא מתגורר בדירה כדירת המגורים העיקרית שלו במשך שנתיים, ושנית, הוא הבעלים של הדירה במשך שנתיים. כך, מי שהוא משקיע בלבד, לא ייהנה מכל פטור וישלם מס כמו בגין רווח מכל השקעה הונית אחרת. אגב, הפטור מוגבל לסכום של 250,000 דולר לאדם וכפול מזה לזוג נשוי.

הראל לוקר אומר עוד כי "הגיעה השעה לבטל את ההעדפה של משקיעים בדירות מגורים. שינוי החקיקה יכול שיתבצע מיידית ויחול על דירות שכבר נרכשו. אין בכך כל מיסוי רטרואקטיבי. עדיף כי תינתן תקופת מעבר, למשל של שנתיים, בה כל משקיע יוכל לבחון צעדיו לפני כניסת החוק לתוקף. באותה תקופת מעבר, ניתן להקל על קבלת הפטורים למשקיעים בדירות מגורים בדיוק כמוצע בתכנית הממשלה. יש לכלול את ביטול הפטורים בחקיקה כבר כעת עם תחולה עתידית, לאחר תקופת ההקלות".

מוסיף לוקר: "יש לשער איזו הצפה של דירות בשוק, יכולה להתרחש בתקופת מעבר זו. איזה משקיע יחכה לתום תקופת המעבר, שלאחריה הוא יפסיד 20% (מס השבח כיום) מהתשואה שלו? ביטול הפטורים הוא צעד מידי להגדלת היצע הדירות בשוק. האם זה לא מה שהממשלה מחפשת?"