

26.26x33.84	1	4	עמוד	11/05/2017	58429873-6
"הפקולטה לניהול באוניברסיטת ת - 781"					

מיסוי דירה שלישית בדרך לקבורה

המדינה צפויה להודיע לבג"ץ: לא נסכים לחקיקה מחדש של חוק מיסוי דירה שלישית

שר האוצר צפוי לוותר על החוק אם שופטי בג"ץ יתקשו על פסילתו מטעמים פרוצדוראליים, כדי לחמוק מהמלכוד הפוליטי שממתין לו • "הוא לא יתאבד על זה" • גורמים בענף הנדל"ן: "התסריט של ביטול אפשרי של החוק מהווה ברכה לשוק הנדל"ן שנמצא בחוסר ודאות" / שי ניב ואורי חודי

המדינה צפויה להודיע לבג"ץ כי היא רוחה את הצעת השופטים מאתמול (ג), לפיה החוק למיסוי דירה שלישית – שכבר עבר באופן סופי בכנסת – יוחזר לוועדת הכספים להליך חקיקה מחודש. גורמים בקואליציה הסבירו ל"גלובס" כי המשמעות האפקטיבית של חקיקה כזו היא ביטול הלכה למעשה של החוק, במיוחד על רקע ההצהרות של בכירים בליכוד לפיהן ככוונתם לשנות את תכולת החוק באופן מהותי אם הוא יוחזר לוועדת הכספים. אם בג"ץ יורה על חקיקה מחדש, למרות עמדת המדינה, כחלון צפוי לוותר על החוק ולדלג על "הבור" שמכחה לו בכנסת. כחלון לא יתאבד על זה, העריך גורם בכיר שעיימו שוחחנו.

גורמים במשרד המשפטים מעריכים כי מול עמדה חד-משמעית של המדינה המתנגדת לחקיקה מחדש, שופטי בג"ץ צפויים להסתפק ב"התראת בטלות", שתכליתה מעין "כרטיס צהוב" – וזאת מבלי לבטל את החוק. בג"ץ, שמעולם לא ביטל חקיקה על רקע פגמים פרוצדוראליים, נהג כך בעבר כאשר סבר כי גם לולא אותם פגמים התוצאה הייתה זהה. כיום ראשון הקרוב, כאמור, תידרש המדינה להשיב באם היא מקבלת את הצעת השופטים לאפשר החזרה של החוק. מכיוון שהדיון כולו נסוב סביב הטענה שהדיון האחרון בהצעת החוק, שהתקיים ב-15 בדצמבר, היה לא תקין, הוצע לחזור לאותה הנקודה כדי לאפשר לחברי הכנסת דיון מעמיק בחוק.

חשוב להסביר שבעוד שהדיון הציבורי סביב חוק מיסוי דירה שלישית נוגע לפן הנדל"ני ולהשפעה על המחירים או היצע הדירות, בית המשפט העליון כלל לא התייחס לנקודה זו אלא רק להליך החקיקה. בהקשר זה, עוד בתחילת הדיון אתמול, היה נראה שהיועץ המשפטי לכנסת, עו"ד אייל יינן, העביר מסר לשופטים כשטען שההליך היה פגום באופן יסודי: "אני נמצא הרבה זמן בכנסת, והיה כאן משהו חריג מאוד וקיצוני שעונה על הסטנדרט החמור של פגיעה בתקנות ההליך. דבר כזה לא היה בשנים האחרונות, וגרוע מאוד אם המקרה הזה יקבל לגיטימציה. ברגע



צילום: תמר מצפי

דירה למכירה. "ההערכה בתחילת השנה הייתה לבלימת מחירים, אבל בג' שינה כעת את התמונה"

גורמים במשרד המשפטים מעריכים כי מול עמדת המדינה המתנגדת לחקיקה מחדש, שופטי בג"ץ צפויים להסתפק ב"התראת בטלות", שתכליתה מעין "כרטיס צהוב" – וזאת מבלי לבטל את החוק

"מס דירה שלישית הוא לא הפתרון למשבר בשוק הדיר, אבל הוא הרחיק את המשקיעים ממנו, לכחות לתקופה. הסיכוי כעת לחזרה של הציבור בהמוניו אל השוק ועליית מחירים מתחדשת עלה בחדות"

שתינתן לגיטימציה להליך חקיקה שכזה – כל הליכי החקיקה בכנסת יקרו. עם זאת, למרות הטענות הקשות על הליך החקיקה, ביקש יינן מבית המשפט שלא לבטל החוק אלא רק להסתפק באזהרה חמורה. גם נציגת המדינה עו"ד שוש שמואלי, ממחלקת הבג"צים של פרקליטות המדינה, התקשתה להגן על הליכי החקיקה במהלך הדיון ונאלצה להודות ש"ההליך לא היה מיטבי".

"בג"ץ סנדל את כחלון"

גם בענף הנדל"ן סבורים היום כי משמעות החזרתו של החוק לדיון בוועדת הכספים היא ביטול, אבל גם חוששים מהמשך אי-הודאות בענף. ד"ר דני בן שחר, ראש מכון אלרוב לחקר הנדל"ן בפקולטה לניהול ע"ש קולר באוניברסיטת תל אביב, סבור שהליך חקיקת החוק, כמו גם הדברים שעלו במסגרת הדיון בבג"ץ, מעידים על התנהלות המדינה בטיפול בנושא הנדל"ן. "אינן הסתכלות ותכנון קדימה בתחום הייצע או הביקוש. הפרוצדורה של חקיקת החוק היתה רומה מאוד. זה התחיל בנוסחה שאף אחד לא הבין מה המשמעות שלה, המשיך כשהתברר מאוחר יותר שהיא לא מדויקת ושיש בה הערכת יתר

כמו שהראנו – וזו ההתנהלות. ככה גם העבירו את החוק". לגבי משמעות החוק בפועל, לדעת ד"ר בן שחר, "גם אם היו עושים את החוק כמו שצריך, הוא היה משיע על משקיעים רק בשוליים. כנראה שמשקיעים מסוימים היו מגלגלים את המס על ציבור השוכרים וחלק היו מוכרים, כך שזה היה מתחלק בין השוכרים למשקיעים. ככל מקרה, לחוק כזה היה מקום רק במסגרת תוכנית רצינית רחבה יותר לטווחים הקצר, הבינוני והארוך". במקביל, יש גם מי שלא ממחר להספיד את החוק ודווקא בוחר להתמקד בשינויים האפשריים שניתן יהיה לערוך בו. חי אוהנה, מי שכינה עד

שכן אז נוצרת פגיעה ממשית בשוק הדירות להשכרה". נקודה נוספת שמצריכה, לדברי אוהנה, דיון מחודש היא העובדה ש"החוק אינו מבריל בין החוקת דירות בשווי נמוך יחסית הנע בין 1,150 אלף שקל ל-1.4 מיליון שקל, לבין דירות במחירים גבוהים יותר ששווי עולה על 1.8 מיליון שקל ואשר שיעור המס עליהן מוגבל בתקרה. גם כאן נראה כי יש צורך לקיים דיון מחודש בנושא". יניב חברון, הכלכלן הראשי של אקסלנס, מעריך כי הכיוון של ההחלטה שניתנה אמש בבג"ץ עשוי להיות בשורה רעה לענף הנדל"ן: "בג"ץ הצליח לסנדל את שר האוצר כחלון. ההערכה שלנו בתחילת השנה הייתה לבלימת מחירים השנה ולשינוי מגמה כבר ב-2018, אולם בג"ץ שינה את התמונה. הסיכוי כעת לחזרה של הציבור בהמוניו אל שוק הדיר ועליית מחירים מתחדשת עלה בחדות, בדומה למה שהיה לאחר גניזת תוכנית מע"מ אפס ופירוק הממשלה. מס דירה שלישית הוא לא הפתרון למשבר בשוק הדיר, אבל הוא הרחיק את המשקיעים משוק הדיר, לפחות לתקופה, העביר את הציבור אל הגדר ונתן לשר האוצר חלון זמן להמשיך ולעבוד במרץ כדי להגדיל הייצע ולשנות את המומנטום בשוק באוכלוסייה".

הדיר. מגמת עליית המחירים נבלמה מעט, וסיכוי לשינוי אמיתי יכול היה להגיע בתוך מספר רבעונים, אבל כעת – כשבג"ץ שלח את החוק לטייל במסדרונות הכנסת – המגמה הזו עשויה להתפוגג בתוך מספר חודשים".

עדינה חכם, מנכ"לית רשת אנגלו סכסון, התייחסה גם היא לדיון בבג"ץ, ואמרה: "דבר ראשון וחשוב שצריך להדיר שינה מכל אחד ואחד מאיתנו, הוא אופן חקיקת החוק – וזאת מבלי להתייחס למהותו. המחוקק בוחרנו מחוקק חוקים מהותיים המשפיעים על חיינו באופן רשלני ולא אחראי. חשוב שכל אחד מאיתנו ידע מי היה שותף למחרל הזה. לגופו של עניין, החוק נותן פתרון מעוות ומענה לטווח הקצר בלבד. מדובר בחוק פופוליסטי שצועק: 'ראו, עשיתי משהו! ממש בדומה לחוק מע"מ אפס של יאיר לפיד. אני רוצה להפנות את תשומת הלב להצעה שהציע הקונגרס החברתי לשר האוצר ואשר נותן פתרון מערכתי לטווח ארוך, מאחר שמי שצריך להתמודד עם בעיית הדיר הם לא פוליטיקאים אלא אנשי מקצוע. הפתרון מורכב ממספר דברים, ביניהם הגדלת ההיצע ועידוד בנייה להשכרה לטווח ארוך. הרעיון לעודד את המשקיעים להשכיר דירתם לטווח ארוך על ידי זכאות לפטור ממס הוא רעיון מצוי, ויכול להיות חלק מהפתרון. "הציבור, שפעם אחרי פעם נפגע מחקיקת חוקים כאלו, הוא אותו ציבור מחוסר דיר, אותו ציבור הרחוקים, המשפחות החד-הוריות והמשפחות מעוטות היכולת, שקשה להם לקנות דירה וכל העול נופל על כתפיהם. אני מציעה למחוקק לקפוץ על ההזמנות שנפלה לידיי במקרה זה ולא לחוקק את החוק הזה". לדברי חיים קראדי, סמנכ"ל בחברת הבנייה פרשקובסקי, "התסריט של ביטול אפשרי של החוק מהווה ברכה לשוק הנדל"ן שנמצא בחוסר ודאות. המשקיעים הם לא הכתובת הנכונה לפתרון מצוקת הדיר, אלא הוספת יחידות דיר. הדרת המשקיעים מהשוק מביאה בסופו של דבר לפגיעה באוכלוסיות הזקוקות לדירות להשכרה, ומערערת את היציבות בענף. מחיר למשתכן לבדו לא יכול לספק את הביקושים לדירות באוכלוסייה".