

# השפעת המיסוי על שוק המקרקעין והדיור בישראל

(מתוך סימפוזיון שנערך בתל-אביב ב-15 ביוני 1972)

אוניברסיטת תל-אביב והמכון לחקר שימושי קרקע קיימו ב-15 ביוני 1972 בתל-אביב, סימפוזיון, שהוקדש לנושא: השפעת המיסוי על שוק המקרקעין והדיור. על המשתתפים נמנו: ש. בן-שמש, ד. שטאוב, א. גולדשטיין, ד"ר ח. דרין-דרבקין, ד"ר י. ברך, ד"ר ד. פינס ופרופ' א. ברגלם. לאחר ההרצאות התערר ויכוח ער, שבו לקחו חלק מספר ניכר מבאי הסימפוזיון. להלן דברי המרצים והמשתתפים בדיון.

מר ש. בן-שמש

## דברי פתיחה

ברשותכם פותח אני, על דעת אוניברסיטת תל-אביב והמכון לחקר שימושי קרקע, את הסימפוזיון שנושא הוא השפעת מערכת המסים על שוק נכסי דלא נידי. מטרת הסימפוזיון מסועפות ומתייחסות לאחד הנושאים האקטואליים ביותר בחיי המדינה. הן נוגעות במישרין למערכת כלכלית-חברתית שלמה, החל מהקצאת הקרקע לגורמים וליעדים השונים ועד לשיעורי המס על דירה ע"י הדייר — בין שהוא בעלים, בין שהוא שוכר. אני מדגיש את ההיקף הרחב של הבעיה, הואיל והפיצול והפרגמטיות שבהם אנו נוהגים, מכבידים לדעתי על הסקת מסקנות נכונות.

זוהי מערכת אחת, אשר במרכזה נמצאים הדייר והתנאים הנכפים עליו. במערכת זו יש עדיפות מיוחדת למספר תחומים; א. קורת גג לעולה; ב. הצורך בדויר לצעירים, כולל זוגות צעירים וחילים משוחררים; ג. דיירי משכנות העוני, והמדובר בדאגה לדיירים ולא בדאגה לקרקע ולשימוש בה לאחר שיפוגו; ד. הנושא האחרון הוא מדיני כללי — פיזור האוכלוסייה. בתחום זה היו נסיונות שלא הצליחו, אך רחוק אני מלומר שאנו פטורים מלהמשיך ולטפל בו ויהיה זה אפילו מבחינה אקולוגית.

כפי שציינתי בראשית דברי, זוהי מערכת אחת ובכל פיצול והעברת האחריות משלב אחד ל"משנהו יש משום הסתלקות מאחריות והימנעות מפתרון הבעיה. במערכת זו פועל גורם ההון, נוסף על הקרקע שבה מרבים כל כך לדון בזמן האחרון — בצדק ושלא בצדק. בהקשר להון נודעת חשיבות מרובה מאד לבעית המיסוי, אשר השפעתו העקיפה עולה לדעתי אפילו על השפעתו הישירה. על בעיה זו אין נותנים אצלנו את הדעת במידה מספקת, כנראה משום שהדיאגנוזה כאן ברורה פחות. למיסוי נודעת השפעה מכרעת על שורת מניעים ותופעות — מעל ומעבר לגורמים של רווחים, הון וכד' — ולכך יצטרך הסימפוזיון להקדיש את תשומת לבו.

למען הסדר חלקנו את הדיון היום לארבעה נושאי משנה. האמת היא שכל אחד מנושאי-משנה אלה יכול לשמש נושא לסימפוזיון שלם, אבל קשה לכנס אנשים ליום עיון שלם. בחרנו בדרך של הרצאות, על מנת להרחיב את המידע ולהפרות את המחשבה לפני שקופצים להחלטה. שהרי רצוי כי אנו — אנשי ביצוע ברובנו, נקדיש זמן רב יותר למחשבה ולליבון בעיות.

לא במקרה מתפרשות פעולותיו של המכון לחקר שימושי קרקע, על תחום רהב, וכוללות הן את הצד העיוני והן את הצד המעשי של נושא המסים. גם המשתתפים בסימפוזיון מייצגים חוגים שונים, החל בנציגי הממשלה ועד למרצים וחוקרים אקדמיים שמלאכתם בחקר עיוני של הבעיה. אין בדעתנו לסכם את הנושא וגם אין צורך בכך. אך אם נצא מהסימפוזיון הזה עם ידע רחב יותר והבנה יסודית יותר של הבעיות העומדות בפנינו, הרי שכרם של אוניברסיטת תל-אביב והמכון לחקר שימושי קרקע יהיה מלא.

**מר ד. שטאוב**

## **הרפורמות במיסוי על רכוש -**

### **הקפן ונושמותו**

סימפוזיון

איני מתכוון להרצות על כל ההתפתחות של המיסוי על מקרקעין. כוונתי לעמוד רק על מס רכוש, ואם הזמן ירשה אולי אגע בפרובלמטיקה של מס שבח.

#### **איחוד מסי הרכוש הממשלתי והעירוני**

כבר בשנים 1963—1964 הגיעה הממשלה למסקנה כי יש צורך בבדיקה יסודית של מס רכוש. הוקמה איפוא ועדה נכבדה בראשותו של שופט בית המשפט העליון, אשר דנה בנושא זה, בצעה עבודה יסודית והגיעה לשורת המלצות. המלצות אלו (וכן כל הבדיקות