

הניסוי החדש על נוקרעין

במסגרת המדיניות הכלכלית של הממשלה שמטרתה ספיגת כספים מהציבור, חוקקה לאחרונה הכנסת שני חוקים פיסקליים המתייחסים למקרעין.

החוק האחד נקרא חוק מילווה מלחמה על שבח מקרקעין, תשל"ד—1974, והוא מוטל על כל המבצע עסקה במקרקעין. החוק מתייחס אמנם למילווה חובה, אך משמעותו הכלכלית כלפי הפרט היא כמס לכל דבר.

החוק השני הוא חוק מס מימון רכש (הוראת שעה), תשל"ד — 1974, והוא מוטל על בעל מקרקעין כמס שנתי.

א. מלווה המלחמה על שבח מקרקעין

מלווה זה הוא מעין גספח למס שבח מקרקעין, המוטל על מוכר מקרקעין בעת מכירתו. כאשר מוכר חייב במס שבח הוא מתחייב בו בזמן במילווה זה.

אדם שמכר זכות במקרקעין בין יום 8.8.74 ועד ליום 31.3.75 יהא חייב במילווה. ברור שמוכר שחתם על חוזה מכר ביום 10.8.74 יהא חייב במס. אך כאן מתעוררת השאלה: אם אותו מוכר חתם על החוזה ביום 7.8.74, האם הוא פטור מהמילווה?

מתברר כי על מנת לפטור את המוכר מתשלום המילווה, אין זה מספיק שהחוזה נחתם לפני פרסום החוק, אלא יש למלא אחד משלושה תנאים נוספים: דהיינו, המוכר קיבל מהקונה למעלה מ-50% מהמחיר, או נתן לקונה יפוי כוח בלתי חוזר לפני ה-8.8.74, או העניק לקונה את החזקה בנכס. באם לא נתמלאה אחת מהפעולות הללו, הרי למרות שבחתם החוזה לא נעשתה פעולת מכירה כמשמעותה בחוק מס שבח, ועל כן חייב המוכר בתשלום המילווה.

שיעור המילווה

המילווה הוא בשיעור 3% מהשבח במכירת זכות במקרקעין. לדוגמה: אדם קנה מגרש לפני עשר שנים בסכום של 100,000 ל"י ומוכר אותו כיום בסכום של 550,000 ל"י. סה"כ הניכויים המותרים כגון מסי רכוש וכו' מסתכמים ב-50,000 ל"י. חישוב המילווה יהיה כדלקמן:

	שווי מכירה	—
	550,000	
	100,000	שווי רכישה
	50,000	ניכויים
	400,000	השבח
	12,000	מילווה 3%

מס השבח במקרה זה יהיה 48,000 ל"י. דהיינו המילווה כאן מהווה תוספת של 25% על סכום המס.

תנאי המילווה

המילווה נושא ריבית של 3% לשנה, אך לא מיום התשלום אלא מיום 1.4.75; וזאת על סכומים שישולמו בשנת 1974. על סכומים שישולמו בשנת 1975 תשלום הריבית יהיה רק מיום 1.4.76.

הריבית פטורה ממס וצמודה למדד שיתפרסם בדצמבר של השנה שבה שולם המס. עד

ליחס 1.4.78 יקבל המשלם תעודות מילווה על שמו. הפרעון הוא בהתאם להוראות הכלליות של חוק מילווה מלחמה, תשל"ד — 1973.

סעיף 11 לחוק קובע כי מילווה שלא שולם במועד תשלום מס השבח ייחפך למס. דהיינו דחיית תשלום המילווה הופכת אותו לחלק ממס השבח. המילווה הוא כפוי ותנאיו גרועים מתנאי אגרות חוב המצויות כיום בשוק. לפיכך יש לראות חלק מהסכום שמשולם כמילווה כמס גוסף המוטל על מוכר מקרקעין.

פטורים וזכויים

מי שפטור ממס שבח פטור גם מהמילווה. דירת יחיד ששווי מכירתה לא עלה על 200,000 ל"י פטורה מהמילווה. אם בדירה גרה משפחה שיש לה לפחות ארבעה ילדים שלא מלאו להם 21 שנה, תהא פטורה — אם שווי המכירה לא עלה על 200,000 ל"י, בתוספת 20,000 לכל ילד מהילד הרביעי ואילך.

במכירת דירה ששוויה עולה על 200,000 ל"י ינתן למוכר זיכוי יחסי בהתאם לדוגמה הבאה:

400,000	שווי המכירה
250,000	שווי הרכישה
150,000	השבח

סכום המילווה ללא זיכוי $4500 = 150,000 \times 3\%$; היחס בין סכום הפטור לשווי המכירה הוא: $0.5 = \frac{200,000}{400,000}$ הוויכוי הוא 50% מהמילווה, ולכן סכום המילווה במכירת דירת יחיד זו הוא 2,250 ל"י.

ב. מס מימון רכש

מס זה הוא מס שנתי המוטל על בעל מקרקעין ורכב בנוסף למס הרכוש השנתי שהוא נושא בו. תחולת המס היא לעת עתה לשלוש השנים 1974 — 1976. במס חייב כל מי שהיגו בעל מקרקעין בשנת המס. במידה והבעל מכר את זכותו לפני פרסום החוק אין הוא חייב במס, והבעל החדש הוא החייב בו. שיעורי המס

המס מוטל על שווי המקרקעין כפי שנקבע לצורך מס רכוש. שיעורי המס הם כדלקמן:

- 1) על בנין המושכר בשכירות מוגנת 0.8% לשנה מהשווי.
- 2) על בנין המשמש בית מלון — 1.25% לשנה.
- 3) על נכס אחר; דהיינו קרקע, דירות, חנויות, משרדים, מפעלים וכו' — 1.7% לשנה.

פטורים והנחות

דירת יחיד ששוויה אינו עולה על 400,000 ל"י פטורה מהמס. אם שוויה עולה על סכום זה יחוייב הבעל רק על השווי העולה על 400,000 ושיעור המס יהיה 0.8%. ולדוגמה: שווי הדירה כפי שנקבע לצורך מס רכוש לשנת 1974 (תאריך הערכה 1.10.1973) הוא 500,000 ל"י נכוי 400,000 ל"י שווי לצורך מס רכוש 100,000 ל"י המס 0.8% 800 ל"י לשנה

לגבי השנים 1975 ו-1976 רשאי שר האוצר באישור ועדת הכספים לשנות את הניכוי בהתאם לתנודות במחירי הדירות בשוק החופשי.

מקדמי שווי

חשבונות מס רכוש ובמקביל מס מימון רכש געריכים בעזרת מחשב. המחוקק ביקש למנוע הפסד מס בשל המחסור במעריכים במשרדי מס רכוש, ופתר את הבעיה ע"י קביעת מקדמי שווי במסגרת החוק.

הואיל והשווי לשנת 1974 לצורך מס רכוש צריך להיקבע ליום 1.10.73, קשה מבחינה מינהלית להספיק במועד ולהעריך את שווי כל הנכסים במדינה לתאריך הקובע. מאידך רק לגבי חלק מהנכסים נקבע השווי מחדש לשנת 1974 לצורך מס רכוש. לפיכך נקבע בחוק כי לגבי אותם נכסים ששוויים לא נקבע לצורך מס רכוש לשנות המס 1973 או 1974 – השווי לצורך מס מימון רכש יתקבל לפי עליית המחירים שחלה בינתיים ע"י הכפלת השווי הקודם במקדמים הבאים:

מקדם

- (1) לגבי עסקים, משרדים וכן דירות ובנינים שאינם משמשים בייצור תעשייתי 2
 - (2) לגבי בנין עסקי המשמש בייצור תעשייתי 1.5
 - (3) לגבי בנין המושכר בשכירות מוגנת 1.25
- לדוגמא: אם בנין משרדים הוערך בשנת 1972 בסכום של מיליון ל"י, ואם לא נערכה לגבי שומה חדשה בשנת 1974, הרי לצורך מס מימון רכש השווי יהיה 2 מיליון ל"י.
- ### דרישת שומה ע"י בעל הנכס

ברור שבשיטת חישוב ע"י מקדמים עלולים להיגרם עיוותים כתוצאה מכך שהמכפלה קובעת שווי גבוה יותר משווי השוק הממשי של הנכס; כגון, למשל, אם בדוגמא שלעיל שווי בנין המשרדים בתאריך אוקטובר 1973 (התאריך הקובע) הוא 1,500,000 ל"י ולא 2 מיליון כפי שנקבע שרירותית. לפיכך קבע המחוקק כי לבעל הנכס שמורה הזכות לדרוש שבמקום החישוב ע"י מקדמים יעריכו שלטונות המס את הנכס בהתאם לשווי בשוק.

לבעל נכס רצוי להיוועץ בשמאי מקרקעין ולבדוק את השומה שנקבעה לו. כדי לדעת אם כדאי לדרוש שומה חדשה שלא ע"י מקדמים.

עדיפות לסקטור החקלאי

כמקובל במדיניות המסים אצלנו, גם כאן הסקטור החקלאי זוכה להעדפה והמס על בנין חקלאי אינו פונקציה של שווי הבנין, אלא סכום קבוע בסך 1.25 ל"י לכל ממ"ר שטח בנוי (להוציא מרפסות פתוחות). בהגדרה של בנין מסוג זה נכלל כל בנין של חקלאי המשמש לייצור חקלאי וכן כל מפעל בסקטור הכפרי שלפחות שני שלישים מתפוקתו מיועדים לחקלאות. לדוגמא: נגריה בקיבוץ ששווי ממ"ר בנין בו הוא 400 ל"י תשלם 1.25 לממ"ר דהיינו 0.32%; לעומת אותה נגריה בעיר המשלמת 1.7%, כלומר, 6,80 ל"י לממ"ר.

המס בסוגי מטעים שונים גם הוא קבוע ואינו מותנה בשווי המטעים. המס בהדרים הוא 20 ל"י לדונם. אך זאת רק כאשר הבעל חקלאי, או שווי הפרדס אינו עולה על 25,000 ל"י. דהיינו שיעור המס על שווי של 25,000 ל"י הוא 1.08%. ההנחה היא כי כאשר שווי פרדס עולה על 25,000 ל"י לדונם, הוא נמצא בדרך כלל באזורים הסמוכים לשטחי בניה ושווי הגבוה אינו נובע מתפוקתו החקלאית, אלא מקורו בציפיה לשינוי יעוד הקרקע מחקלאית לעירונית. במידה ושווי המטע עולה על 25,000 ל"י לדונם, יהיה המס 20 ל"י לדונם בתוספת 1.7% מהשווי העולה על הסכום האמור. כלומר אם פרדס בן 20 דונם הנמצא ברעננה שווי 800,000 ל"י, חישוב המס יהיה כדלקמן:

ניכוי מהשווי 20 דונם × 25,000 ל	=	500,000 ל"י
שווי כולל	=	800,000 ל"י
היתרה	=	300,000 ל"י
יתרת שווי 300,000 ל"י לפי 1.7%	=	5,100 ל"י
מס בסיסי 20 ל"י × 20 דונם	=	400 ל"י
סה"כ מס	=	5,500 ל"י

המס מהווה במקרה זה 0.7% משווי הנכס.

קנסות והנחות

סעיף דרסטי שהוכנס בחוק זה, ואשר למעשה מהווה גם תיקון לחוק מס רכוש, קובע כי אם לא שולם המס במועד, תחול ריבית פיגורים בשיעור של 1% לכל 15 יום; דהיינו כ-24% לשנה. בעבר יכלו שלטונות המס להטיל קנס מקסימלי בשיעור 20%. לפיכך לא היה כל תמריץ לבעל נכס לשלם מס. כי אפילו אם פיגר במספר שנים, הקנס לא עלה על 20%. ברור שריבית של 24% לשנה ללא מיגבלות זמן מכפילה את סכום המס לתשלום כל 4 שנים, ומהווה תמריץ רציני לתשלום במועד.

נקבע כי המס לשנת 1974 ישולם בשני מועדים, האחד ב-10 לאוקטובר והשני ב-10 לינואר 1975. בשנים 1975, 1976 ישולם המס באותם המועדים שישולם מס רכוש. מאידך, כדי לעודד תשלום מוקדם הציע המחוקק הנחה של 7.5% למי ששילם את שני התשלומים עד ליום 30 באוקטובר 1974. בשנת המס הנוכחית הנחה זו היא משמעותית, כיוון שהאוצר מעניק למעשה 7.5% מכל המס על הקדמת תשלום כחודשיים וחצי של מחצית המס. במונחים שנתיים משמעות הדבר היא שהאוצר מוכן לשלם למשלם המס ריבית בשיעור 70% לשנה.

מי שחושש מעליית מחירי מקרקעין בשנתיים הבאות יכול לשלם מראש את המס לשלוש שנים ויהא זכאי להנחה כוללת של 7.5%. האוצר הודיע כי ניתן לקבל את ההנחה, גם אם שולם המס עד 30.11.74. דהיינו ההנחה הממשית היא גבוהה מ-70% המס כהוצאה מוכרת

הסכומים ששולמו כמס מימון רכש ניתנים כניכוי מהשבח לענין תשלום מס שבח מקרקעין, אך אין מכירים בהם כניכוי מהכנסה שוטפת לצורך מס הכנסה. אסור הניכוי לצורך מס הכנסה הוא משמעותי ביותר ביחס לקבלנים המחזיקים מגרשים כמלאי עסקי וכן ביחס לבעלי מבנים המושכרים. לדוגמה: משרד ששוויו 100,000 ל"י מושכר בשכירות שנתית של 10,000 ל"י. מס רכוש המוטל על הבעלים הוא 1,500 ל"י ומס מימון רכש 1,700 ל"י. בערוך להלן השוואה של המצב לפני הטלת מס הרכוש ולאחריו:

10,000	לפני הטלת מס רכש
1,500	הכנסה ברוטו
8,500	מס רכוש
8,500	הכנסה חייבת במס
4,250	הכנסה חייבת במס
4,250	בהנחה של מס הכנסה 50%
	הכנסה שנתית נטו
	המהווה 4.25% משווי הנכס.

ב. המצב לאחר הטלת מס רכש	
10,000	הכנסה ברוטו
1,500	מס רכוש
8,500	הכנסה חייבת במס
4,250	מס הכנסה 50%
4,250	הכנסה נטו לפני מס רכש
1,700	מס רכש
2,550	הכנסה שנתית נטו
	המהווה 2.55% משווי הנכס.

כלומר, עקב הטלת מס רכש הוקטנה ההכנסה השנתית נטו מ-4.25% של שווי הנכס ל-2.55% בלבד.

השפעת המס על שוק המקרקעין

אין גם ספק שמשם מימון רכש מטיל עומס ניכר על בעל הקרקע. בעל קרקע חייב במס רכוש בשיעור 2.5% ובמס רכש בשיעור 1.7%, דהיינו 4.2% לשנה משווי הקרקע. ידועים מקרים של שכירים בעלי מגרשים קטנים שקנו מגרש לפני שנים רבות, ואשר השווי שלהם כיום הוא בגבולות 250,000 ל"י. משפחת שכירים זו חייבת בתשלום מסי רכוש של 10,500 ל"י לשנה. כלומר, כדי להבטיח את החסכון במגרש על המשפחה לשלם מהכנסתה השוטפת סכום של 880 ל"י בחודש, ברור שעומס זה הוא בלתי נסבל לגבי משפחת שכירים ממוצעת. בעבר דחו בעלי המגרש את תשלומי המס עד למכירתו. כיום, כאשר מוטלת ריבית פיגורים של 24% לשנה, הרי החזקת הנכס היא בלתי אפשרית.

בתקופה האחרונה פסקה עלייתם של מחירי המגרשים והם אף גוטים לירידה. המיסוי החדש יגרום להיצע גדול יותר של מגרשים, ובמידה ולא תהיה עליה בביקוש עקב השקעות חדשות, עליית עולים חדשים וכו', הרי מחירי המגרשים ירדו. ברור שהגדלת שיעורי המס על החזקת מקרקעין, הטלת ריבית פיגורים בשיעור כה גבוה והטלת מילווה מלחמה על שבח מקרקעין – כל אלה מעוררים ספקות לגבי היכולת והכדאיות של אחזקת מקרקעין. ברם, המציאות במשק הישראלי הוכיחה כי לאורך זמן (להוציא תקופות מיתון קצרות יחסית) עלו מחירי המקרקעין בשיעורים גבוהים יותר מכל השקעה צמודה. לפיכך עומס המסים יגרום לכך, שבעל קרקע, המקבל הכנסה שוטפת נמוכה יאלץ למכור את מגרשו לאדם בעל הכנסה שוטפת גבוהה המסוגל לעמוד בעומס זה. הרכוש ילך איפוא ויצטבר בידי שכבות בעלות רמת הכנסה שוטפת גבוהה, המסוגלת להחזיק קרקעות תוך תשלום מס שנתי. שכבות אלו הן שיוזכו בטווח הארוך ברווחים הנובעים מעליית מחירי קרקעות, שהיא תופעה טבעית בארץ קולטת עליה.

אין ספק שהמיסוי החדש על מקרקעין יספוג כספים מהציבור, אך מבחינת חלוקת הרכוש במדינה נראה שאי השיויון ברכוש בין קבוצות הכנסה שונות בסקטור העירוני ילך ויגדל לאורך זמן. כאמור, הסקטור החקלאי, ימשיך להיות מועדף, ונראה שכל מערכת מסי המקרקעין נחקקה בעבור הסקטור העירוני בלבד.