

[גור חלון](#)


## הקבלנים נגד רשות המסים: "מקדמים החלטה שתייקר את מחירי הדירות"

רשות המסים החליטה להטיל מס רכישה גם על עבודות הפיתוח שמבוצעות על קרקעות רשות מקרקעי ישראל שמשווקות לקבלנים • התאחדות הקבלנים בוני הארץ פנו לשר האוצר בבקשה למנוע זאת: "תביא בהכרח לעליית מחיר הקרקע"  
אריק מירובסקי 2/6/21

"החלטת רשות המסים לפעול להטלת מס רכישה גם על רכיב פיתוח קרקע שטרם בוצע, תביא בהכרח לעליית מחיר הקרקע ותפר את מערכת השיקולים של יזם בעת רכישת קרקע זו", כותבת התאחדות הקבלנים בוני הארץ במכתב שנשלח השבוע לשר האוצר ישראל כ"ץ. המכתב נשלח בעקבות החלטת רשות המסים להטיל מס רכישה גם על עבודות הפיתוח שמבוצעות על קרקעות רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שמשווקות לקבלנים, מה שייקר את הפיתוח ב-6% ואת מחירי הדירות בעשרות אלפי שקלים.

האם יזמים שזוכים במכרזי רמ"י יחוייבו בתשלום מס רכישה גם על עבודות הפיתוח שמתבצעות במגרשים? זו בדיקת המחלוקת שבין רשות המסים למשרד השיכון, שמשמעה: אם תתקבל עמדת רשות המסים, מחירי הדירות החדשות יעלו בעשרות אלפי שקלים.

האם עלויות הפיתוח נחשבות במס רכישה?

מס רכישה הוא מס שמשלמים רוכשי נכסי מקרקעין באשר הם - דירות, חנויות, משרדים וגם מבנים וקרקעות. מס הרכישה שמשלמים יזמים מגיע ל-6% משווי הקרקע (ואם הם מתחילים בבנייה בתוך זמן קצר מאז הרכישה הוא יורד ל-5%). לאחר מכן הם מעבירים את התשלום לרוכשי הדירות, כשהוא כלול בין יתר רכיב מחיר הדירות.

ואולם יזמים לא יכולים לבנות על קרקעות, אם הן וסביבתן אינן מפותחות עם כבישים, מדרכות, וקווי תשתית. ולכן כתנאי להקמת פרויקטים נדל"ניים, צריך להשקיע עשרות ולעתים מאות מיליוני שקלים על מתחמי הקרקע, במגמה לפתחם.

השאלה, האם עלויות הפיתוח הללו צריכות להיחשב לצורך מס הרכישה. בדרך כלל יזמים משלמים לרשויות המקומיות היטלי פיתוח בעבור העבודות, ואז הם פטורים ממס. ברשות המסים ערכו בדיקה על קרקעות המשווקות על ידי רמ"י וקבעו, כי במקרה זה, שבו יזמים צריכים לשלם ישירות לרשות כספים בעבור הפיתוח, יש מקום להטיל עליהם (ובעקבות זאת גם על רוכשי הדירות) מס רכישה בעבור סעיף הפיתוח, מה שיעלה את מחירי הדירות בעשרות אלפי שקלים.

"שווי המכירה לצורך חישוב מס הרכישה ייקבע בהתאם לעקרון 'צירוף כלל התמורות', לפיו יכלול שווי המכירה את כלל התמורות הישירות והעקיפות שקיבל המוכר מהרוכש בגין הזכויות במקרקעין, בין אם ניתנו בכסף ובין אם בשווה כסף", כתבו מנהל מחלקה מקצועית מקרקעין וקבלנים ברשות המסים רואי זרנצנסקי ומנהל מחלקה מקצועית מע"מ ברשות, דוד שילון. "כך, שווי המכירה לצורכי מס רכישה יכלול, בין היתר, הוצאות פיתוח שהיוו תנאי להשתתפות במכרז וכן את כלל הוצאות הפיתוח שנדרש או יידרש היזם לשלם (לרבות עלויות פיתוח, השתתפות בהקמת מבני ציבור ושדרוג תשתיות בשונות הוותיקות וכיצא בזה) כמו כן, ובכלל זה תתווספה לשווי המכירה עלויות הבנייה הצפויות בתוספת רווח מקובל עליהן של דירות המדינה, הן אותן דירות המוקצות לטובת הדיור הציבורי והנמסרות למדינה ללא תמורה".

עוד קבעו השניים, כי על רמ"י להוציא חשבוניות מס על שם היזם בגין מכירת הקרקע, שתכלול גם את הוצאות הפיתוח, ולשלם בגין הוצאות אלה מע"מ.

המכתב נשלח למשרד הבינוי והשיכון לפני כשלושה חודשים ומאז מתקיימת התכתבות בין המשרד, הממונה גם על רמ"י, לבין הרשות. לגלובס נודע כי נסיונות מיסוי ברוח זו בוצעו על ידי רשות המסים בעבר, אך נפלו.

"לא מייצרים בועת נדל"ן, אלא בועת מסים"

רמ"י ומשרד השיכון מתנגדים ליוזמה. "רמ"י במנהלת מקרקעי המדינה טוענת לאורך השנים כי בנושא גביית הוצאות הפיתוח היא מהווה צינור בלבד וכי כספים אלה מושקעים בפיתוח תשתיות השייכות לרשויות המקומיות, אשר הן 'הנהנות' העיקריות", כתב ראש מטה האצת שיווק הדיור במשרד השיכון, יורי גמרמן, שהביע התנגדות נחרצת ליוזמת הרשות.

גמרמן הזכיר כי במקרים שבהן רשויות מקומיות גובות אגרות והיטלי פיתוח, רשות המסים אינה מטילה מס רכישה ומע"מ, אותו כינה "מע"מ על מע"מ", שכן לטענתו הרשות מנסה לגבות כפל מיסוי בנושא המע"מ. לפיכך תיאר את היוזמה ככזו שיוצרת "עיוות וחוסר שוויון".

מעבר לכך הזכיר גמרמן את נסיונות המשרד לבלום את עליית מחירי הדירות, שיוזמת המיסוי הזו תחבל בהם, שכן תגרום לעליית מחירים של עשרות אלפי שקלים בדירות חדשות. "לאור האמור ועד לכינון ממשלה חדשה, אשר תתווה את הדרך בנושא המיסוי והדיור, אין זה נכון שמשרד הבינוי והשיכון ורמ"י יוכלו להענות לדרישות רשות המסים לשינוי הנהלים", סיכם גמרמן את מכתבו.

שלשום (ב') שלחה התאחדות הקבלנים בוני הארץ את תגובתה למהלך המתוכנן, ואף היא הביעה התנגדות. במכתב, החתום על ידי סגן נשיא ההתאחדות חיים פייגלין נכתב כי אין כל הצדקה להטיל מס רכישה על קרקע שפיתוחה טרם הושלם, וכי בפועל המיסוי שמתוכנן על ידי רשות המסים הוא מס על מס.

"לא מייצרים בועת נדל"ן, אלא בועת מסים: על היטל פיתוח מטילים מס רכישה ועל זה מוסיפים גם מע"מ. אז מה הפלא שזה מייקר את מחירי הדירות?", אמר פייגלין לגלובס.

מרשות המסים נמסר לגלובס כי עמדתה מתבססת על החקיקה ועל הפסיקה שניתנה בנושא בבית המשפט העליון, ואולם ציינו כי סוגיית הוצאות הפיתוח תלויה ועומדת בבית המשפט העליון.

עו"ד ארז תיק, ראש מחלקת נדל"ן ומלונאות במשרד ליפא מאיר ושות' מציין כי "הגישה הצפויה לפיה יצורפו דמי הפיתוח לשווי הרכישה ממש מקוממת. כל הרעיון של תשלום דמי פיתוח בסמוך לתשלום התמורה עבור הקרקע נולד בכלל מאילוצים אחרים שקשורים בהסכמי גג, הסכמי רשויות, חברות מפתחות והצורך במקור לממן את העבודות, כבר מהרגע שבו נחתם ההסכם לרכישת הקרקע, אולם בינו לבין המהות הכלכלית של רכישת הקרקע אין שום קשר אמיתי. כאשר יזם קונה קרקע מבעלים פרטיים, אין דרישת תשלום דמי פיתוח שכן היזם ישלם את האגרות וההיטלים בבוא היום בעת הוצאת היתר הבנייה. תשלום זה מבחינה מהותית וכלכלית אינו מהווה בשום אופן חלק מעלות או שווי הקרקע. בעסקאות כאלה הנושא אינו נדון ואינו עולה. לכן, לא ייתכן ששווי הרכישה של קרקע זהה צמודה, הנרכשת מגורם פרטי ואשר לא משולמים עבורה דמי הפיתוח במועד רכישת הקרקע, יהיה נמוך מהשווי של קרקע הנרכשת מרמ"י רק בגלל העיתוי והטכניקה של התשלום, מסיבות שאינן רלוונטיות לשווי העסקה ולמהות ולתוכן הכלכלי והענייני".