

מס ריבוי נכסים

מחליטים

- לתקן את חוקי המס כך שיוטל מס בשל אחזקה של נכסים מרובים באופן הבא:
1. החל מיום 1 בינואר 2017, יוטל מס שנתי על בעלי דירות מגורים שלהם שלוש דירות ומעלה, בעד כל אחת מהדירות החל מהדירה השלישית.
 2. שיעור המס שיוטל על כל אחת מהדירות לפי סעיף 1 יעמוד על 1% מסכום שיקבע בטבלה שתפורסם עד ליום 31 בדצמבר 2016 כפול מספר מטרים רבועים כפי שנקבע בחיוב הארנונה לגבי כל דירה, ובלבד שהסכום האמור לא יעלה על 1,500 ש"ח לחודש.
 3. הסכום שיקבע, לעניין גובה המס שיוטל לפי סעיף 2 יתבסס על שווי מקורב למטר רבוע מגורים לכל אזור. חישוב השווי המקורב למטר רבוע מגורים בכל אזור ייעשה בהתאם לחלוקת הארץ לאזורים שונים לרבות באמצעות שימוש בטבלת האזורים הסטטיסטיים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
 4. בעל דירות רשאי לבחור אילו מהדירות שבבעלותו יחשב הדירה השלישית ומעלה; לא בחר בעל דירות כאמור, יוטל המס על הדירות הזולות מבין הדירות שבבעלותו, לפי המידע שמצוי ברשות המסים.
 5. על אף האמור בהסכם או בכל דין, יראו בעלים ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים למעט ילדים נשואים - כבעלים אחד.

בהחלטה זו,

"בעלות" - לרבות מי שחלקן בדירה עולה על 33% ודירת מגורים בבעלות איגוד למעט מלאי.

דברי הסבר

רקע כללי

על פי נתוני הלמ"ס, החל מינואר 2007 ועד ליוני 2015, עלו מחירי הדיור במוצע בשיעור של כ-104%. עליית מחירים זו הביאה לגידול בערך הנדל"ן המוחזק בבעלות הדיירים במשך תקופה זו. הקשר בין בעלות על רכוש לבין רמת החיים וההכנסה הוא ברור. שיעור משקי הבית שגרים בדירה בבעלותם בקרב העשירון השני עומד על 54% לעומת 80% בקרב העשירון התשיעי. עוד, על פי עיבוד של נתוני הלמ"ס, רמת ההכנסה הממוצעת של שוכרים הינה מחצית מרמת ההכנסה הממוצעת של בעלי דירה, וסך העושר של בעלי דירה, אשר משקלל גם את שווי הנכסים, הכנסות פיננסיות ואחרות, גדול פי 15 משל הדרים בשכירות.

על פי נתוני רשות המיסים, ההכנסה הממוצעת של משק בית שבבעלותו שלוש דירות ומעלה עומדת על פי 3 מההכנסה הממוצעת למשק בית בישראל.

לאור האמור, עליית מחירי הדיור הובילה לגידול באי השוויון בין שכבות שונות באוכלוסייה. לאור זאת, התפתח במשך השנים "מס ג'ורג'יאני" ("ע"ש הכלכלן הנרי ג'ורג') – מס המוטל על עליית מרכיב ערך הנכס בנדל"ן. מס זה, על פי הצעתו המקורית של ג'ורג', מכוון לעליית ערך הקרקע, מכיוון שעליית ערך הקרקע אינה נובעת מיגיעה או מפיתוח כלכלי, אלא מפעולות הקהילה, ההשקעה הציבורית והממשלה. בהתאם לכך, אין זה צודק שבעלי הנכסים הם שיהנו מעליית הערך לבדם, אלא נכון לחלוק את עליית הערך עם הציבור באמצעות מיסוי. עוד מיתרונות מס זה מנה ג'ורג' את העובדה החשובה כי מס כזה לא אמור לפגוע בפעילות הכלכלית במשק.

מס על אחזקה של ריבוי נכסים, בהתאם לשווי הנכס, משקף נאמנה את רעיונו של ג'ורג' שכן הוא מגלם בתוכו את מיסוי אחזקת המקרקעין, ועליית ערכי הנכס מתואמת כמובן באופן מלא עם ערכי המקרקעין באותו אזור.

לאור זאת, מוצע להטיל מס ריבוי נכסים אשר יוטל על בעלי דירות המחזיקים בשלוש דירות ומעלה. על פי נתוני רשות המיסים קיימים כ-50 אלף בעלי דירות המחזיקים ב-180 אלף נכסים. אנו צופים כי מס זה יתרום הן לחלוקת הכנסות נכונה יותר במשק ולצמצום אי השוויון, והן יהווה תמריץ עבור בעלי הנכסים למכור את הנכס, מה שיגדיל את היצע הדירות בשוק המשני, ויביא להפחתת רמת המחירים.

על פי ההצעה, תוטל חבות מס על המחזיקים החל מהדירה השלישית ואילך בשיעור של 1% מערך הנכס בשנה, בהתאם לאומדן שתערוך המדינה, על בסיס שווי למטר מגורים לכל אזור כהגדרתו בטבלת

האזורים הסטטיסטיים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ובלבד שסכום המס לא יעלה על 1,500 ש"ח לחודש. יובהר כי על שתי דירות מתוך סך הדירות של בעל הנכסים לא יוטל המס. בעל הדירות יהיה רשאי לבחור אילו מהדירות שבבעלותו ייחשבו כדירה השלישית ומעלה לצורך הטלת המס. לא הודיע בעל דירות לרשות המסים על הדירות שבכוונתו להחשיבן כדירה השלישית ומעלה, יוטל המס על הדירות שלהנחת רשות המסים הן הדירות הזולות ביותר שבבעלותו.

לעניין בעלות על נכסים מוצע להגדיר כי מחזיק בדירה יחשב כבעלים של לכל הפחות שלישי מדירת מגורים וכן חברה שלה דירות שאינן מלאי עסקי והיא בבעלות יחיד.

השפעת ההצעה על תקציב

ההצעה צפויה להביא לגידול בהכנסות בהיקף של כ-800 מיליון ש"ח.

השפעת ההצעה על מצבת כח האדם

אין.

החלטות ממשלה קודמות

אין.