

**הכנסת  
ועדת הכספים**

ירושלים, שני, י"ח בתמוז תשע"ב  
9 ביולי 2012

**הודעה לעיתונות**

**צעד נוסף בדרך להקלה במצוקת הדיור:**

**ועדת הכספים אישרה לקריאה שנייה ושלישית הצעת חוק  
שתעודד את קופות הגמל להשקיע בנדל"ן**

המוסדיים ייהנו מפטור ממס הכנסה מדמי שכירות בגין בניית מלאי דירות  
להשכרה

ועדת הכספים אישרה היום ב' לקריאה שנייה ושלישית, הצעת חוק שנועדה לעודד את הגופים המוסדיים: קופות הגמל, להיכנס להשקעות בתחום הנדל"ן. עפ"י ההצעה, המוסדיים ייהנו מפטור ממס הכנסה על הכנסות מדמי שכירות מזירות להשכרה. הזכאות להטבה בגין בניית מינימום 100 דירות להשכרה באזורים מוגדרים במרכז ו- 50 דירות בפריפריה ובלבד שהדירות ישמשו להשכרה ל- 20 שנה לפחות. אישור הצעת החוק לוותה בדרמה, כאשר אנשי האוצר התנגדו לעסקת חבילה, שבמסגרתה אישרה הוועדה גם הורדה בחזרה של הפטור ממס השבח על מכירת דירה מ- 8 שנים ל- 4 שנים. נציגי האוצר: "נמשוך את הצעת החוק בטרם תאושר במליאה".

יו"ר ועדת הכספים, ח"כ משה גפני (יהדות התורה), תמך בהצעת החוק, אם כי כבר מהדיון הראשון הודיע, כי "איננו רואה בו מענה אמיתי ומקיף למצוקת הדיור. מדובר בחוק רגולטורי שלא יועיל ולא יזיק. פתרון אמיתי למצוקת הדיור דורש שהממשלה תכניס את היד לכיס". גפני התנה את תמיכתו בחוק בשלושה תנאים: "אחד: שהאוצר יסכים להפוך להוראת קבע את הורדת הריבית למשכנתאות עבור זכאי משרד השיכון, מה שאושר לפני כשנה בוועדת הכספים ואמור לפוג בתום שנת 2012. כאמור, הריבית נקבעה על ריבית אטרקטיבית יותר של 3% ועודדה זכאים רבים לממש את זכאותם זו. תנאי שני: להעניק פטור מארנונה לשוכרים את אותן דירות שייבנו המוסדיים לטווח ארוך תוך שיפוי הרשויות המקומיות בתמורה ע"י האוצר. תנאי שלישי: להחזיר את הפטור ממס שבח על מכירת דירה ל- 4 שנים במקום 8 שנים, כפי שהדבר אמור להיות החל מ- 2013".

יחד עם אישור הצעת החוק, אושרה הארכת הוראת השעה על הורדת הריבית לזכאי משרד השיכון ל- 3% או לריבית נמוכה מריבית בנק ישראל, על-מנת לשמור על אטרקטיביות המשכנתאות. דבר שאכן הגביר את מימושן. כך אושרה ההוראה הקובעת שהפטור ממס שבח במכירת דירה יחזור להיות לאחר 4 שנים ולא 8. זאת לאחר שלפני כשנה, אושרה הרפורמה במסוי מקרקעין בוועדת הכספים, שנועדה לעודד אנשים למכור דירות להשקעה תוך קבלת פטור ממס שבח גם אם לא עברו 4 שנים ממועד רכישתן עד ל- 1.1.2013, אז אמורה היתה להיכנס לתוקף הוראה חדשה, לפיה הפטור יינתן לאחר 8 שנים. כאמור, יחד עם אישור הצעת החוק הנוכחית, הפטור ממס שבח יחזור לעמוד על 4 שנים גם מ- 2013 והלאה.

בטרם ההצבעה על הצעת החוק, חזר גפני ואמר, כי "החוק לא צפוי לפתור את מצוקת הדיור. המוסדיים לא ירצו לתחום הנדל"ן כדי לצל את ההטבה. גם יש המון תנאים לצורך המימוש, כגון מינימום 50 דירות בפריפריה ו- 100 במרכז ועם המון התינויות נוספות. כך שזה הולך להיות מורכב מאוד. לכן, לפחות הצעתי שלושה מרכיבים שעשויים בכל-זאת לתרום במשהו להקלה בתחום הדיור".

גפני הוסיף, כי הוא "הסכים בסופו של דבר, שהוראת השעה לגבי הריבית על משכנתאות לזכאים תוארך בשנה נוספת ולא תהפוך להוראת קבע. לגבי הארנונה, לאחר שהחוק יאושר במליאה ותחל פעילות בתחום, יפעל יחד עם כל הגורמים הרלוונטיים ליישום ההמלצה". גפני ציין, כי "על דבר אחד אינני מוותר: על החזרת הפטור מס השבח משמונה שנים לארבע שנים. השארת המצב כפי שהוא

שהחל מ- 2013 הפטור יינתן רק לאחר 8 שנים, זה דבר שייפגע דווקא בחלשים, כגון זוג שמתחתן וכל אחד בא עם דירה, מי שמקבל דירה בירושה, קשישים שיירצו למכור דירה שנייה על-מנת לעבור לבית אבות וכד". הפטור ממס שבה לא הוציא מסה של דירות לשוק, מה שמעיד שלא צריכה להיות בעיה להשיב את המצב לקדמותו; 4 שנים, שמונה שנים יגרמו לאנשים שלא להוציא דירות למכירה".

רפרנט שיכון באגף התקציבים באוצר, אריאל יוצר, חזר על עמדת המשרד בנחיצות החוק: "רוצים ליצור מלאי דירות להשכרה לטווח ארוך, מה שסייע למי שידם אינה משגת רכישת דירה. אנחנו מתנגדים להחזרת המצב לקדמותו בנושא מס השבח, אם בכל-זאת הדבר יאשר, אנחנו נמשך את החוק".

גפני עדכן את אנשי האוצר, כי "משיכת החוק בשלב זה תתאפשר רק בהודעה של שר האוצר או של סגן השר לוועדה, או הודעה של מזכיר הממשלה למזכירת הכנסת".

נציג לשכת רואי החשבון, רו"ח עופר מנירב, תמך בדרישת גפני להחזרת הפטור ממס השבח ל- 4 שנים ואמר ש"אנשים פשוט לא ימכרו דירות. רק מסכנים שלא תהיה להם ברירה יאלצו למכור ולספוג את מס השבח".

עו"ד זיו שרון מלשכת עורכי הדין, הצטרף ואמר: "מי שייפגע מפטור ממס שבה לאחר 8 שנים הזה הם דווקא אנשים חלשים; כגון קשישים שנאלצים למכור דירה וישלמו את מס השבח. כל מכירה באילוץ של דירה שנייה; בתי המשפט ורשות המסים יספקו ידיים ואמרו שנכון שהמסכן נפגע אך זה החוק, אין לקבל את הבטחת רשות המסים על כוונתם לפתור בעיות נקודתיות בנושא".

בדיונים הקודמים, דעות חברי הכנסת באשר ליתרונות החוק היו חלוקות. אחדים טענו, כי מזדבן באפיק השקעה טוב עבור המוסדיים עם תשואה נאותה, אף שאיננה גבוהה, אך מובטחת. מנגד, היו שאמרו, שמזדבן בתחום שהמוסדיים איננו יודעים לפעול בו ולכן לא צפויה נהירה של המוסדיים להשקעות בו, שכן הם לא יודעים כיצד יוכלו לצאת ממנו במידה ויתעררו קשיים.

הודעות מדיונים קודמים בהצעת החוק: [4.7.2012](#); [25.6.2012](#); [20.6.2012](#); [5.6.2012](#)

לפרטים נוספים: איל קציר, דובר הוועדה  
אתר הכנסת: [www.knesset.gov.il](http://www.knesset.gov.il)