

עוד בלון ניסוי של האוצר?

# באוצר שוקלים: מס רכוש על קרקעות בבעלות חברות הזמינות לבנייה

■ המס אמור להניב כחצי מיליארד שקל בשנה ■ הקבלנים זועמים: ועדות התכנון תוקעות את ההתקדמות ולא נותנות לנו לבנות ■ מתרעמים: התוצאה של המהלך תהיה גלגול המס על רוכשי הדירות והמשך עלייה במחירי הדירות ■



שב לפגוע ביומים ובקבלנים באמצעות מיסוי על קרקע עם תוכניות בנייה מוכיח את חוסר ההבנה בשוק הגדול. במרבית המקרים, ימים לא מחזיקים בקרקע פנויה לבנייה ולא מנצלים אותה סתם כי לא מתחשק להם. מי שבאמת מבין זאת, ידע כי מדובר בהתנהלות שמובילה להגדלה בהוצאות החברה בשל עלויות מימון הקרקע. אם כחלון יכרוק את הנושא לעומק הוא יגלה כי כמעט המיד הגורם שתוקע את אותה התקדמות הן ועדות התכנון. אולי כדאי שבהלון ישית על ועדות התכנון פיצוי כספי בגובה המס, כך ייווכח כי ימים שמנסים לקדם תוכניות לא מצליחים לעמוד בזמנים שהוגדרו בגלל התמהמהות הוועדות. מינהל התכנון הוא תחת האחריות של כחלון, והוא יכול לפעול לקידום תוכנית כזו כי נאה דורש, נאה מקדם."

לדברי **עו"ד שמואל שוב**, שותף מנהל במשרד שוב ושות' המתמחה במקרקעין, "מרבית הקבלנים אינם מחזיקים סתם בקרקע ריקה עם תוכנית ודחית בנייה, ואינם מעבירים במכוון את הבנייה רק כדי שהמחירים יעלו. ההיפך הוא הנכון, הקבלנים משקיעים המון מאמצים כדי לקדם את הקרקעות, ולצאת לבנייה בהקדם האפשרי. זה נכון בעיקר במצב הנוכחי, שבו הביקושים גבוהים, והמדינה עצמה אינה משווקת קרקעות לפרויקטים עבור הציבור. יש להבין שתוכנית מאושרת וגם היתר לא אומרים שאפשר לצאת לבנייה מיידית, יש את נושא הפיתוח שהעירייה צריכה לבצע, יש חסמים ביורוקרטיים נוספים, תוכניות עיצוב ודחית בנייה שלקבלם נדרש עמל רב. כמו כן יש לציין כי קיים כיום קושי של הקבלנים לקבל מימון מהבנקים לצורך הקמת אותם הפרויקטים. חלק מהבנקים הגדולים ניצלו כבר את האשראי לענף הגדל, וזו אחת הסיבות העיקריות לעיכובים בפרויקטים היום. התוצאה של המהלך תהיה גלגול המס על רוכשי הדירות והמשך עלייה במחירי הדירות."

במשרד האוצר בוחנים בימים אלו להחזיר את מס הרכוש על קרקעות פרטיות הזמינות לבנייה. באוצר טוענים כי כך יוכלו לבלום את עליית מחירי הקרקעות הפרטיות ולהגדיל את התחלות הבנייה. על פי פרסומים שונים באמצעי התקשורת, בדיונים פנימיים באוצר ובפרשות המסים דובר על הטלת מס על קרקעות פרטיות הזמינות לבנייה כשיעור של 2.5% משווי הקרקע לשנה. המס יוטל רק על חברות המחזיקות בקרקעות כמלאי עסקי, ולא על יחידים. לפי הערכות באוצר, המס עשוי להניב לקופת המדינה בין כמה מאות מיליוני שקלים בשנה עד חצי מיליארד שקל.

באוצר טוענים, כאמור כי המניע המרכזי שמאחורי קידום המס החדשני אינו הגדלת הכנסות המדינה, אלא הגדלת התחלות הבנייה כעבור מי שאינם זכאים לדירות מחיר למשתכן, וניסיון לבלום את היונק במחירי הקרקעות הפרטיות, שמגיע לפיחלק מהערכות ל-20%-15%. עליות המחירים מעודדות ספקולציה בקרקע, בכך שהן מתמרצות חברות בנייה ויוזמות המחזיקות בקרקעות פרטיות וזמינות לבנייה להמתין ולא להתחיל בבנייה - בציפייה להמשך החיזוק הקרקע.

הסיבה העיקרית לעליית מחירי הקרקעות הפרטיות היא העובדה שכמעט כל המיזמים החדשים הנבנים על קרקע ציבורית (רמ"י) מיועדים למיזמים של מחיר למשתכן. כתוצאה מכך מתרכז הביקוש לדירות חדשות מצד משפרי דיוור ומשקיעים (שאינם זכאים לרכוש דירות מחיר למשתכן) במעט הקרקעות הפרטיות ומעלה את מחיריהן.

## "נאה דורש, נאה מקדם"

היוזמה הכעיסה מאוד את הקבלנים. לדבריהם אין כמעט בזמנא קרקע הזמינה לבנייה שלא נבנית כי בעליה ממתין לעליית מחירים. שגיאה לצער, מכיל ובעלים של חברת ינוב: "הניסיון של כחלון