

הקבלנים מתנגדים:

"ועדות התכנון לא מאפשרות לבנות"

המס יתגלגל על רוכשי הדירות ויגרום לעליה במחירי הדירות ■ וגם — מדוע לשלם מס כשקונים דירה? האם צריך לשלם 'מס רכישה' כשקונים מניות?

■ מאת ישעיה וייס

הקבלנים מוענים בתגובה, כי אין כמעט בנמצא קרקע חומינה לבניה שלא נבנית כי בעליה ממתין לעליית מחירים. שגיא לנצ'נר, מנכ"ל ובעלים של חברת ינוב: "הנסיין של כחלון שוב לפגוע ביזמים ובקבלנים באמצעות מיסוי על קרקע עם תוכניות בניה, מוכיחה את חוסר ההבנה בשוק הנדל"ן. במרבית המקרים, יזמים לא מחזיקים בקרקע פניה לבניה ולא מנצלים אותה, סתם כי לא מתחשק להם. מי שבאמת מבין זאת, ידע כי מדובר בהתנהלות שמוכילה להגדלה בהוצאות החברה בשל עלויות מימון הקרקע. אם כחלון יבדוק את הנושא לעומק הוא יגלה, כי כמעט תמיד הגורם שתוקע את אותה התקדמות הן ועדות התכנון. אולי כדאי, שכחלון ישית על ועדות התכנון פיצוי כספי בגובה המס, כך יוכח כי יזמים שמנסים לקדם תוכניות לא מצליחים לעמוד בזמנים שהוגדרו בגלל התמהמהות הועדות. 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 והיתר בניה, ואינם מעכבים במכוון את הבניה רק כדי שהמחירים יעלו. ההיפך הוא הנכון, הקבלנים משקיעים המון מאמצים כדי לקדם את הקרקעות, ולצאת לבניה בהקדם האפשרי. זה נכון בעיקר במצב השוק היום, שבו הביקושים גבוהים, והמדינה עצמה אינה משווקת קרקעות לפרויקטים עבור הציבור.

"יש להבין, כי תוכנית מאושרת, וגם היתר, לא אומרים שאפשר לצאת לבניה מיידית. יש את נושא הפיתוח, שהעירייה צריכה לבצע, יש חסמים בירוקרטים נוספים, תוכניות עיצוב והיתרי בניה, 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 הנדל"ן, וזו אחת הסיבות העיקריות לעיכובים בפרויקטים היום. התוצאה של המהלך תהיה, גלגול המס על רוכשי הדירות והמשך עליה במחירי הדירות".

לדברי עו"ד דונין, בעלת משרד עורכי הדין דונין שוב, המתמחה בנדל"ן, "הטיפול בנושא מיסוי הנדל"ן צריך להיות כולל, עם ראייה של הגדלת היצע הדירות. בעבר, כשחייבו מס רכוש, חייבו על קרקעות שלא היו זמינות לבניה, ואני מקווה שלא ירחיבו את זה כרגע. צריך גם לטפל בנושא מס הרכישה שהוא מס לא צודק בכלל. אדם שרוצה לקנות דירה לגור בה, או מחליף דירה, אין שום היגיון שישלם מס רכישה, בכסף ששילם עליו כבר מס. האם צריך לשלם מס רכישה כשקונים מניות? אז למה בדירה וקרקע כן?"