

הפתרון האמיץ של הממשלה למצוקת הדיור

← "מקרים קשים יוצרים דין רע", אמר השופט העליון האמריקאי וונרל הולמס. משבר הדיור הוא בהחלט מקרה קשה – בעיה כלכלית וחברתית המחייבת טיפול מערכתי ויסודי. ממשלת ישראל, כדרכה, לא מתעלמת מהמשבר ופועלת באופן נמרץ. עדיין לא יושמה התוכנית להטיל מס על דירות ריקות, וכבר אישרה בשבוע שעבר הממשלה יוזמה חדשה למיסוי קבלנים שלא בונים מהר מספיק. המס ברור וחד משמעי: יש משבר, וכל הדרכים לפתרוננו כשרות. דרושה לפיכך רפורמה מקיפה בהסדרי מיסוי מקרקעין, המטפלת בכש-

לים ובחסמים העיקריים שבשוק. להלן תקציר הפרקים המרכזיים בתיקון, הידוע בשמו המלא: "הוראת שעה – החוק לפתרון משבר הדיור באמצעות מיסוי האזרחים, ללא מעורבות הגורמים הציבוריים והרשויות האחראיים לניהול הקרקעות, התכנון והבנייה בישראל, התשע"ג – 2012".

מיסוי חדרים ריקים – נכסים למגורים הם משאב ציבורי שיש לנצלו בדרך אופטימלית. על המתגוררים בנכסים גדולים מהנדרש יוטל מס, לפי מפתח של חדרים ריקים או שטח בלתי מנוצל. החיוב פרוגרסיבי ויגדל מדי שנה. בהתחשב בקולות שעלו מהציבור, באמצעות לוביסטים שונים, הוענקה לפקיד השומה סמכות להעניק פטורים מוצדקים. כדי לעודד התיישבות בכפר וחיים חקלאיים, יוענק פטור ליישובים בעלי אופי כפרי (למשל סביון וכפר שמריהו). פטור נוסף יוענק לשכונות בערים צפופות, שבהן ממוצע השימוש הכולל בדירות מספק (רוגמאות עיקריות: שיכון צמרת בתל אביב והרצליה פיתוח).

מיסוי על משכנתאות בלתי מוצדקות – פרק זה מטפל במשקיעים הנוטלים משכנתאות כאילו אין מחר, תוך ניצול הריבית הזולה. הדבר מקרב את הבנקים למגבלות האשראי ומונע נטילת משכנתאות על ידי זוגות צעירים וסטודנטים. המס יוטל על לווה שלפי הנתונים שבידי רשות המסים, יכול לממן את רכישת הדירה מהון עצמי. במקרים שבהם

יוכח כי מדובר בשילוב של משכנתא בלתי מוצדקת ושל נכס הכפוף גם למיסוי חדרים ריקים, יוטל כפל קנס.

היטל בגין חוסר יעילות תפקודית – פרק זה מטפל במחסור בכוח אדם בענף הבנייה, המביא להאטת הבנייה למגורים. מדובר בהיטל על בעלי מקצוע שיכולים לתרום לבניית דירות (מהנדסים, טפסנים ומנופאים) אך בוחרים לעסוק בתחומים אחרים, או לא לעבוד כלל. סעיף שנוסף לפרק ערב הקריאה האחרונה, קובע היטל מיוחד על קבלני שיפוצים המבצעים עבודות בדירות של רוכשים דוברי צרפתית.

מדובר בתקציר בלבד, אך כפי שאפשר לראות הפתרון כעת כולל, אמיץ ויסודי. לא מדובר במכת פטיש 5 ק"ג או בסופרטאנקר בודד המ שייט לבדו, אלא בסדרת מהלכים מתואמים, המכים בעוצמה במוקדים העיקריים של הבעיה. מלשכת ראש הממשלה נמסר כי הציבור ילמד שוב שאין בעיות לא פתירות – יש צעדים לא נחושים מספיק. גורמים אחרים בממשלה הביעו אופטימיות זהירה, שהביאה להקפאה בשלב זה של הפרק לכפיית דיירות משנה של זוגות צעירים בדירות גן וגג בפריפריה, ושל התקנות להפקעת דירות ממשקיעים ושילובן במאגר הדיור הציבורי.

הכותב הוא שותף וראש מחלקת נדל"ן במשרד תדמור ושות'