

לרכישת מינוי	הניסוי הגדול חוזר: מס ו	אורח	
הבורסה בת"א	ישראל במלחמה	אנבידיה	הנקראות ביותר
המיליארדר ביל אנ	מעמיקה הלחימה בח'אן	הדיחה את אנבידיה:	
ואשתו נרי אוקסמן	יונס: "כוחות גבעתי	למורגן סטנלי יש מניית	
5% ממניות הבורס	בהתקפה בלב העיר"	שבבים מועדפת חדשה	

עמוד הבית > נדל"ן ותשתיות

מס שבח, מס רכישה | בלעדי

הניסוי הגדול חוזר: מס הרכישה בדרך להפחתה. מה יקרה למחירי הדיור?

על רקע הביקורת הרבה שהושמעה על הכוונה "לקבע" את מס הרכישה משנת 2025, בוחנים כעת באוצר הצעה להפחתתו עד לכניסת החוק לתוקף, כדי לתת זריקת מרץ לשוק • אבל מקרים דומים בעבר מראים שהמהלך עשוי לגרור עליות מחירים




עוד בנושא

מוכרים דירה? זה מה שהמתווך שלכם לא יוכל לעשות בקרוב



יובל ניסני 21.01.2024



הניסוי הגדול חוזר: מס ו		לרכישת מינוי
הנקראות ביותר	אנבידיה	ישראל במלחמה
הדיחה את אנבידיה: למורגן סטנלי יש מניית שבבים מועדפת חדשה	מס שבח, מס רכישה	הבורסה בת"א
<div>16</div> <div>האם מס הרכישה על המשקיעים בענף הנדל"ן דווקא יופחת בשנת 2024? ימים ספורים לאחר פרסום טיוטת תיקון חוק המקרקעין, ובה ההצעה "לקבע" את מס הרכישה על רמתו כיום, החל משנת 2025 ואילך, בוחנים כעת במשרד האוצר הצעה להורדה של מס הרכישה עד לסוף שנת 2024. כך נודע לגלובס.</div> <div><div>62 בעלים החזיקו בקרקע אטרקטיבית בהרצליה: בכמה היא נמכרה?</div><div>55 דירות חדשות בר"ג הושכרו למפוני העוטף; אז מדוע יש מרוויחים ומפסידים בסיפור?</div></div>		<div>+</div> <div>משרד האוצר</div> <div>+</div> <div>שוק הדיור</div> <div>+</div> <div>דירות להשקעה</div> <div>+</div> <div>בצלאל סמוטריץ'</div>
המומלצות		
<div>הרציונל של המהלך ברור: בתקופה שבה השוק סובל מקיפאון מתמשך, הן בשל העלאות הריבית התכופות בשנתיים האחרונות והן בעקבות מלחמת "חרבות ברזל", הורדת מס הרכישה עשויה להזמין עוד משקיעי נדל"ן להיכנס לשוק, וליהנות לתקופה קצרה וממוקדת מהפחתת המס על הדירות שירכשו. היוזמה, כך נראה, הגיעה מכיוון יזמים וקבלנים, ונבחנת כעת בכובד ראש,</div>	<div>אנבידיה</div> <div>הדיחה את אנבידיה: למורגן סטנלי יש מניית שבבים מועדפת חדשה</div> <div></div>	
	<div>רגולציה בשוק ההון בדיקת גלובס</div> <div>הפרשה שחושפת את הסיכונים של חיסכון בקופות גמל בניהול אישי</div> <div></div>	
	<div>ישראל במלחמה</div> <div>האסון הכבד בעזה מעלה שאלות על כלכלת החימושים</div> <div></div>	

לרכישת מינוי	הניסוי הגדול חוזר: מס ו	אורח
--------------	-------------------------	------

הבורסה בת"א	ישראל במלחמה	אנבידיה	הנקראות ביותר
המיליארדר ביל אנ ואשתו נרי אוקסמן 5% ממניות הבורס	מעמיקה הלחימה בח'אן יונס: "כוחות גבעתי בהתקפה בלב העיר"	הדיחה את אנבידיה: למורגן סטנלי יש מניית שבבים מועדפת חדשה	

מההצעה, וטרם אושר - ולפי גורמים בענף היה אמור לעלות לאישור הממשלה עם פתיחתו של השבוע הנוכחי.

ככל שהתקדמו השעות התברר כי פרק הנדל"ן שוב לא מובא לאישור, ושוב ידחה בכמה ימים.

מתברר שההצעה שאמורה הייתה לעלות לשולחן הממשלה לא הייתה מוכנה עדיין, לפחות בעיני כמה מהגורמים, או כפי שהגדירו זאת במשרד ראש הממשלה: "נראה שההצעה עדיין לא בשלה". על פי פרטים שנודעו לגלובס, אחת הסיבות המרכזיות לכך היא רצונו של שר האוצר, בצלאל סמוטריץ', לבחון את פרק הנדל"ן בחינה נוספת, טרם האישור.

בין היתר מבקש סמוטריץ' לרכז מאמץ בהצעות מתחום המיסוי, שכידוע הביאו לרעש גדול ולביקורת רבה: הן הרצון לבטל את חישוב המס הליניארי במס שבח, ובעיקר כוונת האוצר לקבע את מס הרכישה על רוכשי דירה שנייה ויותר, משנת 2025 ואילך.

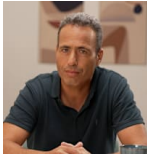
השר ביקש שהות של כמה ימים כדי

תוכן שיווקי

קבוצת הראל משיקה קרן למימון נדל"ן



בזכות הריבית: מה מציעים האפיקים הסולידיים?



נתן סטולרו

לרכישת מינוי	הניסוי הגדול חוזר: מס ו	אורח	
הבורסה בת"א	ישראל במלחמה	אנבידיה	הנקראות ביותר
המיליארדר ביל אנ ואשתו נרי אוקסמן 5% ממניות הבורס	מעמיקה הלחימה בח'אן יונס: "כוחות גבעתי בהתקפה בלב העיר"	הדיחה את אנבידיה: למורגן סטנלי יש מניית שבבים מועדפת חדשה	

2024 - עד לכניסתו לתוקף של החוק המקבע את המס הזה, בתחילת 2025.

"בסופו של דבר זה מתורגם לעליית מחירים"

לפי הצעת האוצר, קיבוע מס הרכישה על דירה שנייה ומעלה יותיר את מדרגות המס על 8% עד לסכום של 6,055,070 שקל (מדרגה זו התעדכנה כלפי מעלה עם תחילת שנת 2024), ועל 10% מעל לסכום זה. בכך מתכוונים באוצר, הלכה למעשה, למנוע את הורדת המס המתוכננת בסוף 2024.

עוד בנושא נדל"ן ותשתיות

מוכרים דירה? זה מה שהמתווך שלכם לא יוכל לעשות בקרוב

62 בעלים החזיקו בקרקע מבוקשת בהרצליה: בכמה היא נמכרה?

איפה באזור המרכז אפשר לקנות דירת 5 חדרים בשלושה מיליון שקל?

תוכן שיווקישראי לענף: הראל משיקה קרן השקעות למימון נדל"ן בישראל

לרכישת מינוי	הניסוי הגדול חוזר: מס ו	אורח
--------------	-------------------------	------

הבורסה בת"א	ישראל במלחמה	אנבידיה	הנקראות ביותר
המיליארדר ביל אנ ואשתו נרי אוקסמן 5% ממניות הבורס	מעמיקה הלחימה בח'אן יונס: "כוחות גבעתי בהתקפה בלב העיר"	הדיחה את אנבידיה: למורגן סטנלי יש מניית שבבים מועדפת חדשה	

שנייה ויותר, ל-8%. העלאה זו נעשתה במסגרת הוראת שעה עד לסוף שנת 2020. ביולי 2020 הכריז שר האוצר ישראל כץ על הורדת מס הרכישה, עוד לפני סיומה של הוראת השעה, על רקע משבר הקורונה והחשש מקיפאון של השוק, כך שב"מדרגה" הראשונה, למשל, עמד המס על 5% בלבד. שר האוצר הבא, אביגדור ליברמן, החליט להעלות את שיעורי המס לשיעורם כיום, כהוראת שעה עד לסוף 2024, ולכן עם תחילת 2025 הם היו אמורים לחזור לשיעורם המופחת כפי שנקבע בהחלטת השר כץ. כעת, כשהוראת השעה הזו עומדת לפוג, שוקל האוצר לקבע את המס הגבוה כפי שהוא כיום.

השפעת שינויי מס הרכישה על קניית דירות להשקעה
שיעור רכישות הדירות להשקעה מסך העסקאות



הביקורת על המהלך לא איחרה להגיע, בעיקר מכיוונם של הקבלנים והיזמים, כצפוי - שכן מהלך שכזה צפוי להמשיך ולהרחיק מהשוק את המשקיעים ובעלי

לרכישת מינוי		הניסוי הגדול חוזר: מס ו	
ישראל במלחמה		אנבידיה	
הבורסה בת"א		הדיחה את אנבידיה: למורגן סטנלי יש מניית שבבים מועדפת חדשה	
המיליארדר ביל אנ ואשתו נרי אוקסמן 5% ממניות הבורס		הנקראות ביותר	
מעמיקה הלחימה בח'אן יונס: "כוחות גבעתי בהתקפה בלב העיר"		האוצר נכתב: "אנו מתנגדים נחרצות לתיקון המוצע. העלאת שיעורי מס איננה מתורגמת לצמצום ביקושים ולירידת מחירים, אלא ההיפך: היא פוגעת בהתחלות הבנייה, פוגעת משמעותית בהיצע הדירות ולכן בסופו של דבר עליית שיעורי המס מתורגמת לעליית מחירי הדירות".	
- פרסומת -		גורמים שונים מציינים כי הרעיון שהונח כעת על שולחנו של שר האוצר סמוטריץ', להפחתת מס הרכישה לאורך 2024, הגיע כנראה מכיוון היזמים והקבלנים עצמם, וברור מדוע: הפועל היוצא שלה הוא כניסת עוד משקיעים לשוק, החייאתו של הענף הרדום והגדלת היקפי המכירות, הנמוכים מאוד בחודשים האחרונים.	
		עם זאת, המהלך עשוי להביא תועלת רבה גם בעיני האוצר, שכן הוא יכול לסייע להעשרת קופת המדינה המרוקנת בכספי המסים שינבעו מאותן עסקאות נוספות.	
		גובה מס הרכישה השתנה לא פעם לאורך השנים, בהוראות שעה כאלו ואחרות, ובין היתר כאמור הופחת	
		על ידי שר האוצר וישראל	

לרכישת מינוי		הניסוי הגדול חוזר: מס ו	אורח
הבורסה בת"א	ישראל במלחמה	אנבידיה	הנקראות ביותר
המיליארדר ביל אנ ואשתו נרי אוקסמן 5% ממניות הבורס	מעמיקה הלחימה בח'אן יונס: "כוחות גבעתי בהתקפה בלב העיר"	הדיחה את אנבידיה: למורגן סטנלי יש מניית שבבים מועדפת חדשה	
<p>אלא שיש הטוענים כי מהלך זה היה אחד מאלו ש"תדלקו" את עליות המחירים הגדולות שהגיעו לאחר מכן. מחירי הדירות לאחר היציאה מסגרי הקורונה זינקו בצורה אדירה, ב-11.3% בשנת 2021 וב-18.8% בשנת 2022. גם במקרה זה הפחתת מס הרכישה הייתה, בפועל, לתקופה קצרה, כשנה וקצת - מיולי 2020 ועד נובמבר 2021.</p> <p>מן הצד השני אפשר להניח ששר האוצר סמוטריץ' מבין שמדובר במחיר סביר שעל השוק יהיה לשלם, ודאי בהינתן המציאות הקיימת: קופה ציבורית מדולדלת ותחומים שלמים - כדוגמת השכירות המוסדית ארוכת-הטווח - שנמצאים בקיפאון מוחלט. עוד יש להניח כי בסביבת ריבית גבוהה יחסית (בניגוד לסביבת הריבית בתקופתו של השר כץ), לא צפוי להגיע זרם אדיר של משקיעים לשוק, כך שישנו סיכוי שההשפעה על המחירים לא תהיה דרסטית.</p> <p>מה עוד אמור להציע פרק הנדל"ן שטרם אושר?</p> <p>לפרק הנדל"ן ממתונים גורמים רבים בענף, שכו זו תהיה הפעם</p>			

לרכישת מינוי	הניסוי הגדול חוזר: מס ו	אורח	
הבורסה בת"א	ישראל במלחמה	אנבידיה	הנקראות ביותר
המיליארדר ביל אנ ואשתו נרי אוקסמן 5% ממניות הבורס	מעמיקה הלחימה בח'אן יונס: "כוחות גבעתי בהתקפה בלב העיר"	הדיחה את אנבידיה: למורגן סטנלי יש מניית שבבים מועדפת חדשה	

בעובדים בעקבות מלחמת "חרבות ברזל".

עוד הוא אמור לכלול מהלך שבעיני הממשלה נחשב הכרחי: סבסוד עלויות הוצאות הפיתוח במכרזים על קרקעות המדינה, באזורי עדיפות לאומית בעיקר. תוכנית שלמה כבר גובשה בעניין זה, במטרה "ליוצר" מציאות שבה דירת ארבעה חדרים סטנדרטית בפריפריה תעלה עד 800 אלף שקל בלבד.

המתווה הזה כבר גובש מזמן, וכעת נמצא במקצה שיפורים אחרון - אשר אמור לאפשר לממשלה לשמור חלק מהתקציב (בסך 1.1 מיליארד שקל) לטובת סיוע גם למכרזים שאינם באזורי עדיפות לאומית, אך עשויים להיתקל בקושי, על סמך ניסיון העבר, כמו בערים באר שבע ואשקלון.

פרק הנדל"ן אמור לעלות לאישור בישיבת הממשלה או בפני קבינט הדיור בימים הקרובים - ולכל

לרכישת מינוי	הניסוי הגדול חוזר: מס ו	אורח
--------------	-------------------------	------

הבורסה בת"א	ישראל במלחמה	אנבידיה	הנקראות ביותר
המיליארדר ביל אנ ואשתו נרי אוקסמן 5% ממניות הבורס	מעמיקה הלחימה בח'אן יונס: "כוחות גבעתי בהתקפה בלב העיר"	הדיחה את אנבידיה: למורגן סטנלי יש מניית שבבים מועדפת חדשה	

הממשלה בפורום כזה או אחר, הוא נושא האיחורים הרבים במסירת הדירות הצפויים בעקבות המלחמה, והשתתפותה של המדינה בפיצויים שאמורים לשלם על כך הקבלנים.

גלובס *le* **הוספה לנושאים שמעניינים אותי**

- מס שבח, מס רכישה
- משרד האוצר
- שוק הדיור
- דירות להשקעה
- בצלאל סמוטריץ'

לתשומת לבכם: מערכת גלובס חותרת לשיח מגוון, ענייני ומכבד בהתאם ל **קוד האתי** המופיע בדו"ח האמון לפיו אנו פועלים. ביטויי אלימות, גזענות, הסתה או כל שיח בלתי הולם אחר מסוננים בצורה **אוטומטית** ולא יפורסמו באתר.