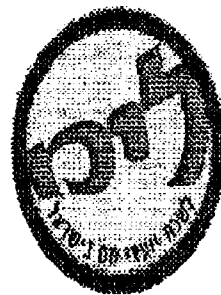


לשכת יועצי מס בישראל

(עמותה רשומה)



הרבהלה הארצית

טל. 03- 5608980 , 03- 5661582
טל. 03- 5661807 , פקס: 03- 5661573
דואר אלקטרוני: info@ymas.org.il

תל-אביב, רח' גולדברג 4
ת.ד. 37006, ת"א 61369
אתר אינטרנט: www.ymas.org.il

י"ט תמוז תשע"א

21 יולי 2011

101-854

לכבוד

כבוד הרב ח"כ משה גפני

יו"ר ועדת הכספים

נכבדי,

הנדון: הצעת חוק לתיקון מס' 71 לחוק מסוי מקרקעין

לשכת יועצי המס מתנגדת נחרצות למהלך החקיקה שבנדון מהטעמים הבאים:

1, שיטת חקיקה חפוזה מסוג זו, אין דומה לה בתחום מסוי המקרקעין מאז קום המדינה. בנוסף לנוק בלתי הפיך ביחס לשיטה עצמה, האצת ההליך אין בו כל תועלת, שהרי בכל מקרה המדובר בהצעת תיקון שתחילתה הממשי בשנת 2013. מן הראוי לפסול שיטת חקיקה זו אשר תוך ימים הופכת "תזכיר חוק" ל"הצעת חוק" ומשם ל"חוק" של ממש. שיטת חקיקה חפוזה המנוגדת מכל הכרת, תהווה רק בשל החיפזון ואופן חקיקתה לבכייה לדורות. כך למשל, האצת הציבור למכור דירות בשנת 2011-12 ולהפוך את הקערה על פיה בשנת 2013 משקפת לולייניות כלכלית בלתי סבירה בעליל.

2, שיטת המסוי החדשה, אינה יוצרת רק מהפך מוחלט בתחום המס, אלא הינה בלתי הוגנת באופן קיצוני. שכן הפיכת אדם בעל יותר מדירה אחת, ללא קשר לשוויה או לתקופת החזקתה - ל"משקיע", קרי "ספקולנט" יוצרת עוול הטמון ביסוד השיטה. שהרי אדם בתקופת חייו עשוי מכורח המציאות לצבור יותר מדירה אחת. אין זומה אדם (וליתר דיוק, על פי הצעת החוק - בני זוג וילדיהם) אשר בבעלותם שתי דירות, לאדם שבבעלותו חמש או עשר דירות ויותר. מן הדין היה בכל מקרה להשתית את התיקון על פי מבחן "האדם הסביר" שבדרך כלל בתקופת חייו עשוי לצבור שתי דירות, ולא להפוך כל אדם בעל יותר מדירה אחת למעין ספקולנט אשר חובה לפגוע בו מיסויית.

קל וחומר כאשר המדובר בבני זוג אשר כל אחד מהם רכש זירה אחת בטרם נישואיו.

ראוי לציין שישוודה של החצעה הנדונה הינו "כלכלי" או "סטטיסטי" אך בשום מקרה אינו אנושי. שהרי ממה נפשך: התיחסות לאדם צעיר כאל אדם מבוגר שמכורח המציאות צבר יותר מדירה אחת, מפלה לרעה את המבוגר. טול לדוגמא אדם שמעולם לא מכר כל זירה, אשר רכש בצעירותו זירה אחת ועם צאתו לפנסיה רכש זירה נוספת בכספי פיצויי הפטורין שקיבל. והנה הופך הוא מהבט החוק ל"ספקולנט" אף שלא מכר ולו זירה אחת מימיו.

3, מקל וחומר, כאשר בחירה של זירה שנמכרה ב"תקופה הנבחרת" מסתבר בזעבד כמקח טעות, בשל עליית שווי של הדירה האחרת מאוחר יותר. העדר יכולת "חרטה" בעתיד, הינה "עוול סטטיסטי" המחמיר את המצב הקיים, המתיר לאדם (על פי הנוהג) שטעה באופן מהותי, לחזור בו מפטור שדרש בטעות.

4, התנאים ל"תקופת שבה נבחרת" הינה מורכבת ומסובכת ובלתי ניתנת לשיקול ואומדן ע"י האזרח הפשוט. אין להותיר חישובי מכירות זירות מגורים אך ורק למומחים, שעה שעד כה דרך החישוב הינה סבירה. התנחה הטמונה בהצעת החוק לפיה כל אזרח בעל זירה הינו מומחה עילאי לחישובים כלכליים ומתמטיים, חוטאת לתקנת הציבור.

5, החלת החוק משנת 2013 אינה צופה נכונה את פני העתיד, שעה שדוקא כיום מחירי הדירות נמצאות בגאות מסוימת, ואילו בשנת 2013 יוצר שפל, אשר ימנע ויכביד על מכירת זירות שלא לצורך. יתרה מזו, התיקון המדון הינו רטרואקטיבי בעיקרו, ופוגע הן בבעלי זירות קיימות והן בחקיקת פטור השורות כיום, כך למשל בבואו להחיל הוראות חדשות על חברות שבעלותן זירות, אשר ניתן היה לפרקן ולהנות מפטור מוחלט ממש בעת מכירתן בידי היחיד.

אכן הצעת החוק כוללת מספר תיקונים המועילים לאזרח בתחום שלילת המסוי הלינארי או האינפלציוני, אולם המדובר בחוראות נקודתיות שיישומן מוצדק גם ללא החצעה הנדונה, ואילו החצעה עצמה בלתי סבירה על פניה, בלתי יישימה, ועצם הסיבוך הנמשך על פני אין ספור שנים ותקופות שומה מחייב את הסרת החצעה מעל סדר היום החקיקתי.

לשכת יועצי המס ממליצה לאבחן בין נישום ספקולנט "אמיתי" לבין אדם פשוט אשר בתקופת חייו לא מכר ולו זירה אחת ואשר עד הגיעו לגיל הפנסיה הצליח לרכוש שתי זירות. אשר על כן מן הראוי לקבוע נוסחה שונה לחלוטין והוגנת יותר כלפי האדם הסביר שהשקיע לתומו ברכישת שתי זירות במרוצת חייו, לבין אדם שהוא ספקולנט. יש לזכור

שרכישת דירת מגורים, בשונה מדברי ההסבר, אינה משקפת בהכרח "השקעה פיננסית" אלא כורח המציאות לאדם הסביר.

6, לגישת לשכת יועצי המס ההצעה פסולה גם בשל היותה "נקודתית", כלומר בחינת מצבו של נישום ביום נתון בו נמכרת דירת המגורים (הוא הדין אילו הונמחה השיטה ליום הרכישה). מהיבט זה השיטה הקיימת מזה שנים רבות, הבוחנת את מצבו של הנישום לאורך של 4 שנים - הוגנת וצודקת עשרות מונים לעומת גישה קשיחה החורצת דין על פי מועד ספציפי בו נמכרת הדירה.

7. לעמדת לשכת יועצי המס, שיטת מסוי הוגנת תשקף בכל מקרה השוואה בין כלל שווי ומספר הדירות שבבעלותו של אדם בתקופה מסוימת, בדרך של השוואת ההון ניתן לקבוע ולאבחן בין האדם הפשוט והסביר לעומת "משקיע כלכלי" אשר השקעותיו במקרקעין מטרתן לצבור הון בדרך מתוכננת ומתחכמת.

לחילופין, ניתן לקבוע במפורש בחוק שלגבי משקיע סביר תמשך השיטה הקיימת ואילו לגבי משקיע שהוא "ספקולנט" (לדוגמא בעל 5 דירות או יותר) יחול הדין הקיים במס תכנסה, בדבר חמיכות רווחיו בתחום הדירות להכנסות פירותיות.

8. לאור כל האמור לעיל, נבקש מכבוד הוועדה הנכבדה, לבטל את הצעת החוק הנדונה, ולדון בכובד ראש בהצעות אלטרנטיביות, ובכל מקרה להמנע מחקיקה הפוזת בתחום זה שלא לצורך.

בכבוד רב,


נחנה ג'ינו
נשיא לשכת יועצי מס

נחנה ג'ינו
יו"ר הוועדה לחקיקה
וייצוג בכנסת

איתן צחור, עו"ד
יועץ משפטי ללשכה