



החטיבה לתכנון וכלכלה

14.12.2021

סקירת הכנסות ממיסוי מקרקעין ועסקאות נדל"ן בשנים 2013 - 2021

1. עיקרי הדברים

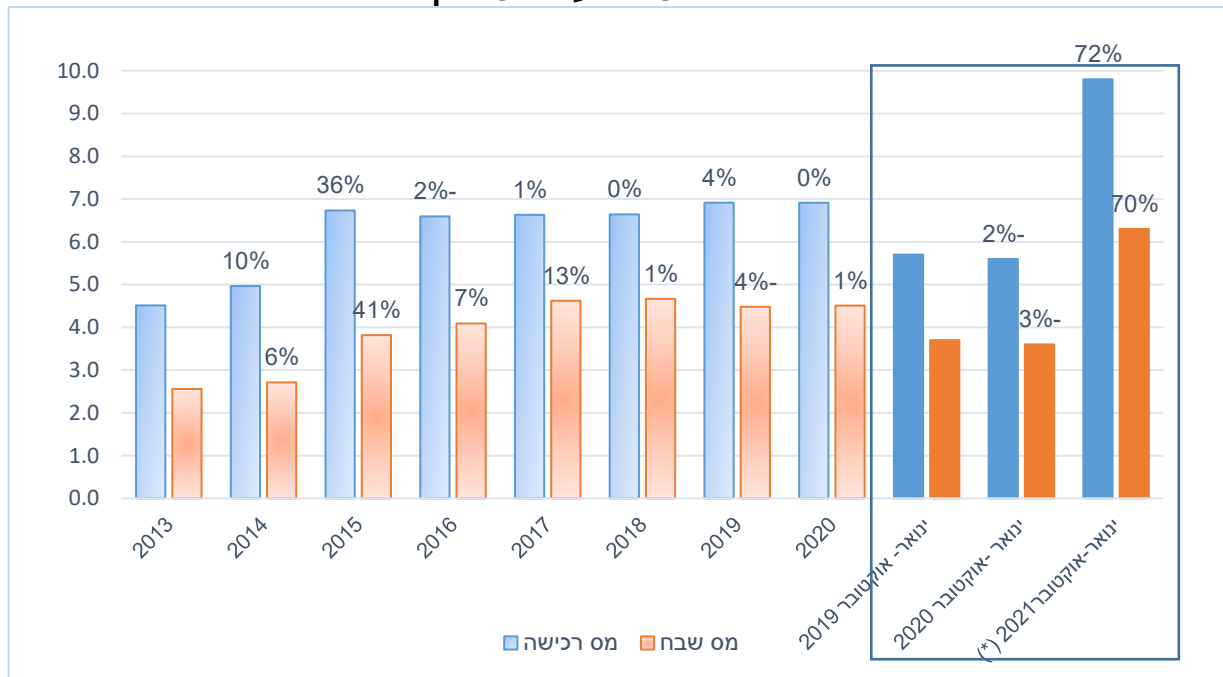
- בסקירה זו מוצגות התפתחויות בשוק הנדל"ן ותגובת השוק לצעדי מיסוי מקרקעין דרך נתונים על עסקאות נדל"ן והכנסות ממיסוי מקרקעין לשנים 2013-2021, לפי פילוחים שונים, כגון: אזורי מיסוי מקרקעין, סוגי נכסים, שיעור מס שבח ורכישה ממוצע לדירת מגורים חייבת ועוד.
- בשנת 2021 הורגשה התעוררות בשוק הנדל"ן, לאחר רמת פעילות נמוכה בשנים 2017 - 2019 ומשבר ב-2020. **ההכנסות ממס שבח** עלו בינואר – אוקטובר 2021 ב- 70% לעומת התקופה המקבילה בשנת 2019 והגיעו ל- 6.3 מיליארד ₪, **והכנסות ממס רכישה** עלו בשיעור דומה של 72% והגיעו ל- 9.8 מיליארד ₪. באוקטובר 2021 לבדו נרשם זינוק חד בהכנסות ממס שבח, בשיעור של 248% ו- 198% בהכנסות ממס רכישה. מעבר להשלמת עסקאות ודיווחים מחודש ספטמבר, שבו חלו החגים, ניתן לייחס עלייה זו לתגובת השוק לצפי להעלאת מס הרכישה למשקיעים.¹
- בפילוח **מס רכישה לפי סוגי נכסים**, ניתן לראות כי עיקר ההכנסות ממס רכישה נגבה מרכישת דירות, 57% בשנת 2020. מתוכם 32% מדירות השקעה, 14% מרכישת דירה יחידה ו- 11% מדירות ב"המתנה" (משפרי דיור). חלק משמעותי נוסף מהכנסות מס רכישה נובע מרכישת קרקעות, שבשנת 2020 עמד על 30%. הכנסות ממסים מרכישת בניינים מהוות 10% ו- 3% הנותרים נובעים מפעולות באיגוד מקרקעין.
- לאחר ההפחתה במס רכישה למשקיעים ב-29 ביולי 2020, בינואר-יולי 2021 עלתה **גביית מס הרכישה הממוצעת לחודש על דירת השקעה** ב- 47% לעומת התקופה המקבילה בשנת 2020, כתוצאה מגידול של 120% בעסקאות ושל 10% במחירי הדירות להשקעה.
- **בפילוח הביקוש לדירות השקעה לפי אזורים** בשנת 2020 נצפה שינוי לעומת נתוני 2019. באזורים עם רמת מחירים נמוכה יחסית - כמו חיפה, באר-שבע, טבריה ונצרת – חל גידול משמעותי ברכישת דירות ע"י משקיעים, 20%-30%. כתוצאה מכך, נרשמה בחיפה הכמות הגבוהה ביותר של רכישת דירות להשקעה בשנת 2020 - 2,943. בתל-אביב, שבה היו ב- 2019 הכי הרבה רכישות ע"י משקיעים, הכמות נשארה כמעט ללא שינוי.
- **מקור עיקרי לגביית מס שבח** הוא מכירת קרקעות שמיועדות לדיור – 3.1 מיליארד ₪ בשנת 2020 שמהווים 52% מסך הגביה. מכירת בנין מסחרי מהווה עוד 23%, 1.4 מיליארד ₪ ב- 2020. כ- 17% ממס שבח נגבה ממכירת דירות מגורים.
- בחודשים ינואר – ספטמבר 2021 הגיע שיעור מס השבח האפקטיבי בדירות השקעה לכ- 12%.

¹ ב- 29.07.2020 הסתיימה הוראת השעה של מס רכישה בשיעורים 8%-10% ברכישת דירות השקעה (דירות שאין יחידות) וחזר שיעור המס לשיעוריו הקודמים לפי מדרגות של 5%-10%. כרגע הוצע להחזיר את שיעור המס הגבוה. ביום 28.11.21 הועלו שוב מדרגות מס הרכישה על רכישת דירה שאינה דירה יחידה. שיעורי המס הינם: על החלק בשווי הרכישה שעד 5,348,565 – 8%, על החלק בשווי שמעל הסכום האמור – 10%.

2. הכנסות ממיסי מקרקעין בשנים 2013 – אוקטובר 2021

- **הכנסות ממיסוי מקרקעין נטו (בניכוי החזרים) בעשרת החודשים הראשונים של שנת 2021 הגיעו ל- 16.1 מיליארד ₪, לאחר שבשנת 2020 כולה הסתכמו ב- 11.4 מיליארד ₪, בדומה לשנים 2018 - 2019. הכנסות אלו היוו ב- 2020 כ- 4% מסך הכנסות רשות המסים. בשנת 2021 צפוי אחוז זה לגדול. בשנת 2020 - 6.9 מיליארד ₪ נגבה ממס רכישה ו- 4.5 מיליארד ₪ ממס שבח.**
- **בשנת 2021 הורגשה התעוררות בשוק הנדל"ן, לאחר רמת פעילות נמוכה בשנים 2017-2019 ומשבר ב- 2020. ההכנסות ממס שבח עלו בינואר – אוקטובר 2021 ב- 70% לעומת התקופה המקבילה בשנת 2020 והגיעו ל- 6.3 מיליארד ₪, וההכנסות ממס רכישה עלו בשיעור דומה של 72% לעומת ינואר – אוקטובר 2019 והגיעו ל- 9.8 מיליארד ₪.**

תרשים מס' 1 - הכנסות ממס רכישה ושבח לשנים 2013 – אוקטובר 2021, במיליארדי ₪ ואחוז השינוי לעומת שנה קודמת



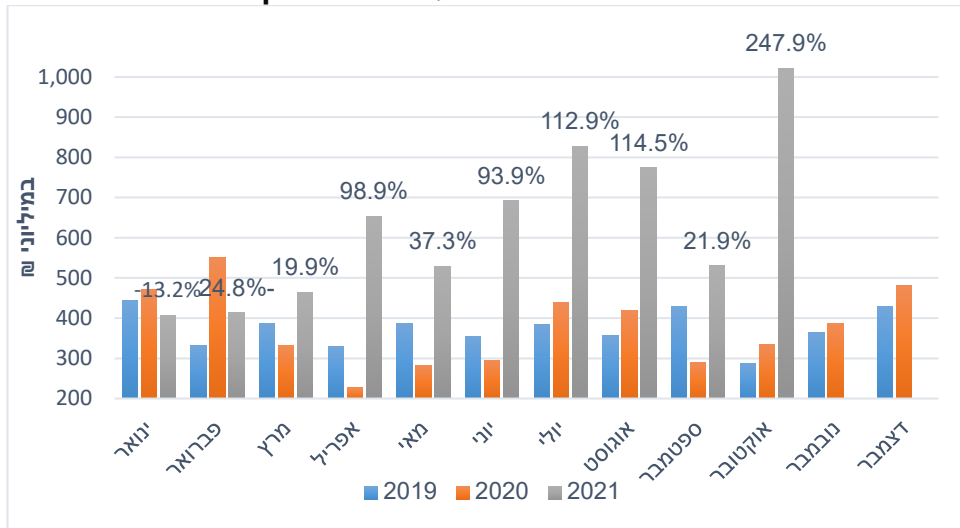
(*) אחוז השינוי בינואר – אוקטובר 2021 מוצג לעומת ינואר – אוקטובר 2019.

• הכנסות ממס שבח ורכישה בפירוט חודשי

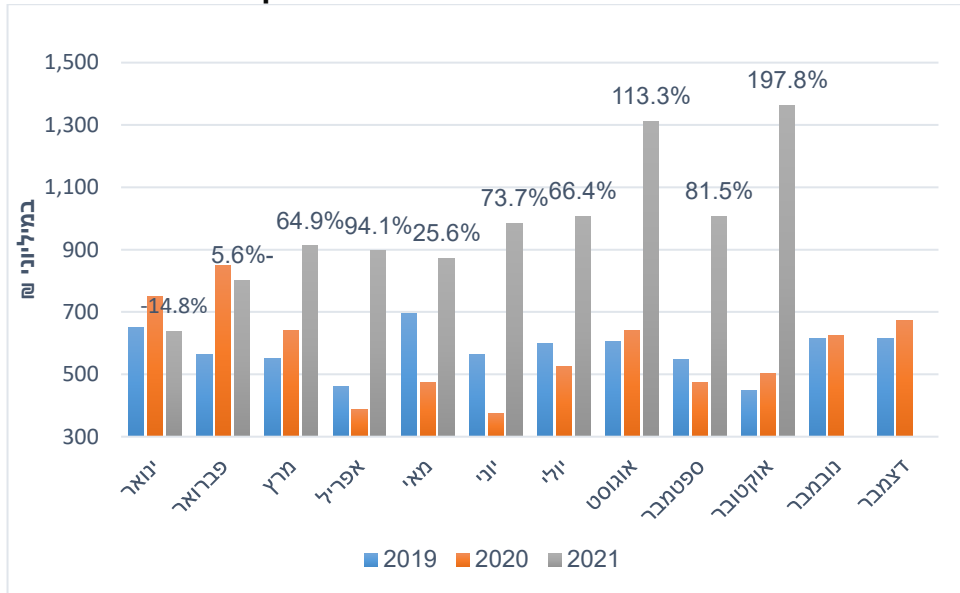
לאורך כל שנת 2021, פרט לחודשים ינואר – פברואר 2021 של הסגר השלישי, נמצא שוק הנדל"ן במגמת עליה משמעותית. הדבר בא לידי ביטוי בגידול חד בהכנסות ממיסי מקרקעין. כך, הכנסות ממס שבח וכן הכנסות ממס רכישה עלו החל מחודש יולי בשיעור גבוה מ- 100% בהשוואה לחודש המקביל ב- 2019. העליה מתונה יותר בחודש ספטמבר בשל מיעוט ימי עסקים עקב חגי התשרי, אך באוקטובר ניתן לראות זינוק חד בהכנסות ממס שבח, בשיעור של 248% ו- 198% בהכנסות ממס רכישה. מעבר להשלמת עסקאות ודיווחים מחודש ספטמבר, ניתן לייחס את הזינוק החד לתגובת השוק לצפי להעלאת מס הרכישה למשקיעים.²

² ב- 29.07.2020 הסתיימה הוראת השעה של מס רכישה בשיעורים 8%-10% ברכישת דירות השקעה (דירות שאינן יחידות) וחזר שיעור המס לשיעוריו הקודמים לפי מדרגות של 5%-10%. כרגע הוצע להחזיר את שיעור המס הגבוה.

תרשים מס' 2 - הכנסות חודשיות ממש שבח בתקופה 2019 – אוקטובר 2021 ואחוז השינוי כל חודש בשנת 2021 לעומת חודש מקביל בשנת 2019



תרשים מס' 3 - הכנסות חודשיות ממש רכישה בתקופה 2019 – אוקטובר 2021 ואחוז השינוי כל חודש בשנת 2021 לעומת חודש מקביל בשנת 2019



• שיעורי שינוי בהכנסות ממש רכישה בתקופה ינואר – ספטמבר 2021 לעומת ינואר – ספטמבר 2019 לפי אזורי מיסוי מקרקעין

בכל שלושת הרבעונים עלו ההכנסות ממש רכישה כמעט בכל האזורים. עליות חדות במיוחד נצפו ברבעון השלישי (מעל 60% בכל האזורים). העליות הבולטות ביותר, בשיעור של יותר מ-100%, הן באזור נתניה, טבריה, חדרה, באר-שבע וחיפה.

תקופה	מרכז	ירושלים	חיפה	תל-אביב	חדרה	טבריה	נצרת	נתניה	רחובות	באר שבע	סה"כ
רבעון 1	15	52	7	42	43	-11	-1	32	44	29	32
רבעון 2	53	60	110	43	49	47	47	97	50	75	60
רבעון 3	72	60	102	85	125	131	72	129	68	109	89
סה"כ ינואר - ספטמבר	52	64	79	60	79	66	43	91	59	80	67

• **שיעורי שינוי בהכנסות ממס שבח בתקופה ינואר – ספטמבר 2021 לעומת ינואר –**

ספטמבר 2019 לפי אזורי מיסוי מקרקעין

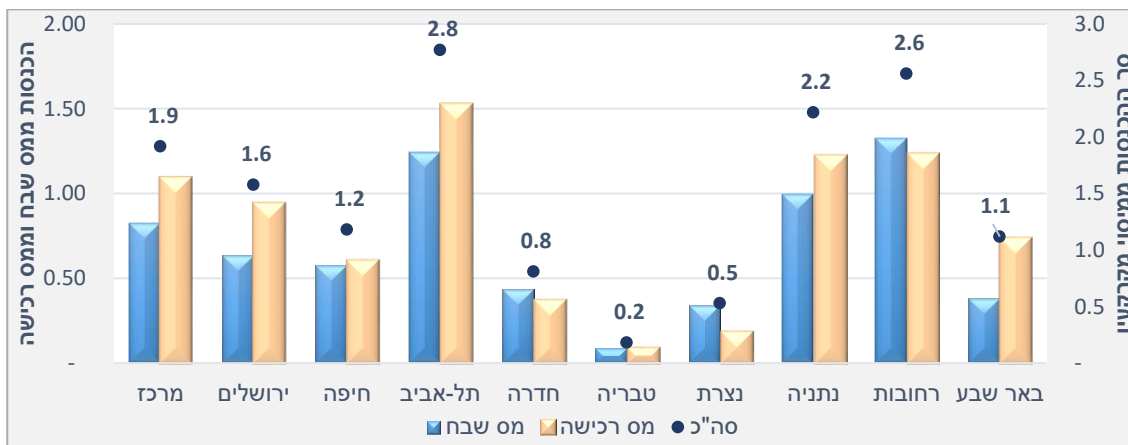
בהכנסות ממס שבח נצפית התפתחות דומה להכנסות ממס רכישה. שיעור הגידול ברבעון השלישי הגיע ל- 143% בנתניה ואף ל- 226% בחדרה לעומת הרבעון השלישי ב- 2019.

תקופה	מרכז	ירושלים	חיפה	תל-אביב	חדרה	טבריה	נצרת	נתניה	רחובות	באר שבע	סה"כ
רבעון 1	-2	14	5	33	66	62	-18	28	-17	8	12
רבעון 2	59	68	62	78	101	172	13	157	11	45	69
רבעון 3	71	85	64	67	226	74	76	143	49	-1	80
סה"כ ינואר - ספטמבר	42	55	44	60	125	100	19	106	13	16	53

• **הכנסות ממס שבח ורכישה³ לפי אזורי מיסוי מקרקעין**

מחלוקת הכנסות ממיסי מקרקעין לפי אזורים ניתן לראות כי הגביה הגבוהה ביותר הנה באזורי ביקוש שבהם רמת המחירים גבוהה במיוחד. הכנסות ממס רכישה הגבוהות ביותר הן באזור תל-אביב (1.5 מיליארד ש"ח) וממס שבח באזור רחובות, תל-אביב ונתניה (1.2, 1.3 ו- 1 מיליארד ש"ח בהתאמה). בטבריה ונצרת הכנסות ממיסי מקרקעין נמוכות מאזורים אחרים. זאת עקב מיעוט של משקיעים באזורים אלה, רמת מחירים נמוכה יחסית ותמהיל שונה של עסקאות. עיקר העסקאות בנצרת הן בקרקעות ולא בדירות.

תרשים מס' 4 – הכנסות ממס שבח וממס רכישה בשנת 2020 לפי אזורי מיסוי מקרקעין



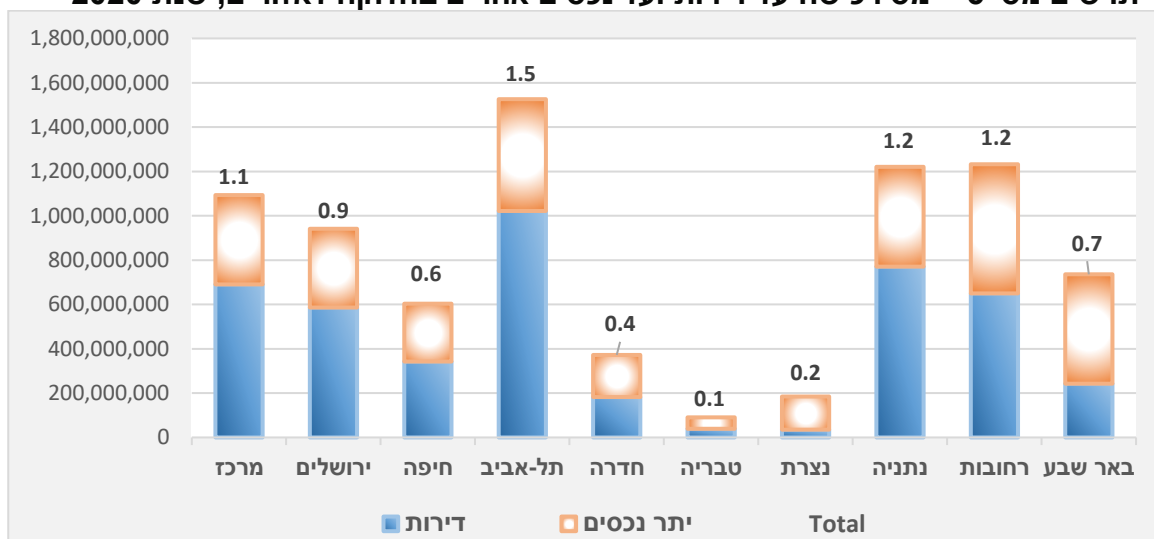
3. רכישות נדל"ן ומס רכישה

• **בחלוקה לאזורים ניתן לראות, כמוצג בתרשים מס' 7, שחלק גדול מההכנסות ממס רכישה מקורו ברכישת דירות. עם זאת, ישנם מספר אזורים חריגים בהם עיקר ההכנסות נובע מרכישת יתר סוגי הנכסים. הבולט ביניהם הוא אזור נצרת, שבו מרבית העסקאות מתבצעות בקרקעות. האזור שבו**

³ כל הניתוח שמוצג בהמשך מתבסס על נתוני עסקאות בשנים 2013-2020 וההכנסות ממס שבח ורכישה כוללות חיובים שהוקפאו עד לקבלת אישורים נדרשים ובחלקם יתבטלו לאחר קבלת אישורים אלו.

נרשמו ההכנסות הגבוהות ביותר ממס על רכישת דירות הוא תל-אביב (1,021 מיליון ₪) והאזור שבו נרשמו ההכנסות הגבוהות ביותר ממס על יתר הנכסים הוא אזור רחובות (582 מיליון ₪). בתל-אביב ובאר-שבע מסתכמות ההכנסות ממס רכישה על נכסים אחרים בכ- 500 מיליון ₪. בנתניה ואזור המרכז הן מסתכמות בכ-450 וכ- 403 מיליון ₪ בהתאמה.

תרשים מס' 5 – מס רכישה על דירות ועל נכסים אחרים בחלוקה לאזורים, שנת 2020

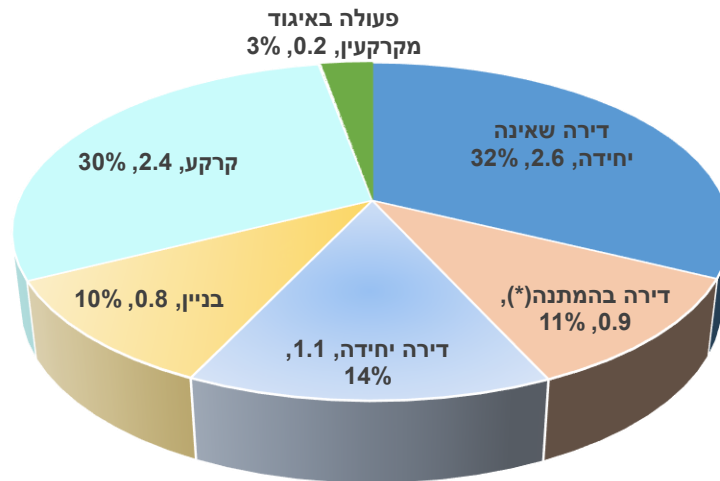


- בפילוח מס רכישה לפי סוגי נכסים, ניתן לראות כי עיקר ההכנסות ממס רכישה נגבה מרכישת דירות, 57% בשנת 2020. מתוכם 32% מדירות השקעה, 14% מרכישת דירה יחידה ו- 11% מדירות ב"המתנה" (משפרי דיור). דירות בהמתנה ברובן באות להחליף דירת מגורים אחרת שהנה יחידה. חלק זה הולך ופוחת עם הזמן בהתאם לדיווח על מכירת הדירה הקודמת בתקופת זמן הקבועה בחוק. מי שמספיק למכור את הדירה הקודמת בתוך שנתיים⁴ מרגע רכישת הדירה החלופית, ישלם מס רכישה מופחת בהתאם לשיעורי המס של דירה יחידה.

חלק משמעותי נוסף מהכנסות מס רכישה נובע מרכישת קרקעות, 30% בשנת 2020. ההכנסות ממסים מרכישת בניינים מהוות 10% מכלל ההכנסות ממס רכישה ו- 3% הנותרים נובעים מפעולות באיגוד מקרקעין. הכנסות מרכישת משק חקלאי יחסית זניחות מכיוון שמדובר במעט עסקאות בשנה בשיעור מס מופחת של 0.5% עד לתקרה שקבועה בתקנה.

⁴ עד ליום 7.7.21 דרש החוק כי המכירה תהיה תוך 18 חודשים החל מיום 7.7.21 ישנם 24 חודשים למכור את הדירה הישנה.

תרשים מס'6 – מס רכישה לפי סוג נכס בשנת 2020

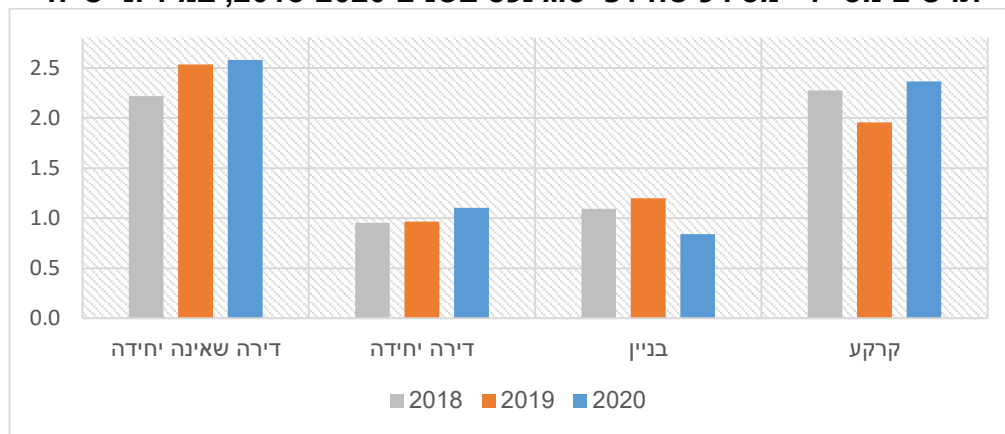


(*) אחוז הגביה מדירות ב"המתנה" קטן עם הזמן מכיוון שרובן הופכות לדירות יחידות. במקביל גדל הפלח של דירות יחידות, אך באחוזים בודדים⁵.

• מס רכישה לפי סוג נכס לאורך שנים

ניתן לראות מהתרשים מטה כי הכנסות ממס רכישה על דירות השקעה עלו בשנת 2020 לעומת 2019 בצורה מתונה למרות משבר הקורונה. זאת, ככל הנראה, כתוצאה מעלייה חדה בביקוש לדירות השקעה בעקבות הפחתת מס הרכישה למשקיעים. לצד זאת, גם ההכנסות ממס רכישה על דירות יחידות (על השווי מעל התקרה הפטורה) ועל קרקעות עלו, בשל גורמים נוספים שתרמו להתעוררות בשוק הנדל"ן. הכנסות ממס על רכישת בנינים ירדו בצורה משמעותית לעומת שנת 2019 וזה משקף את הירידה בפעילות בנדל"ן עסקי.

תרשים מס'7 - מס רכישה לפי סוג נכס בשנים 2018-2020, במיליוני ש"ח



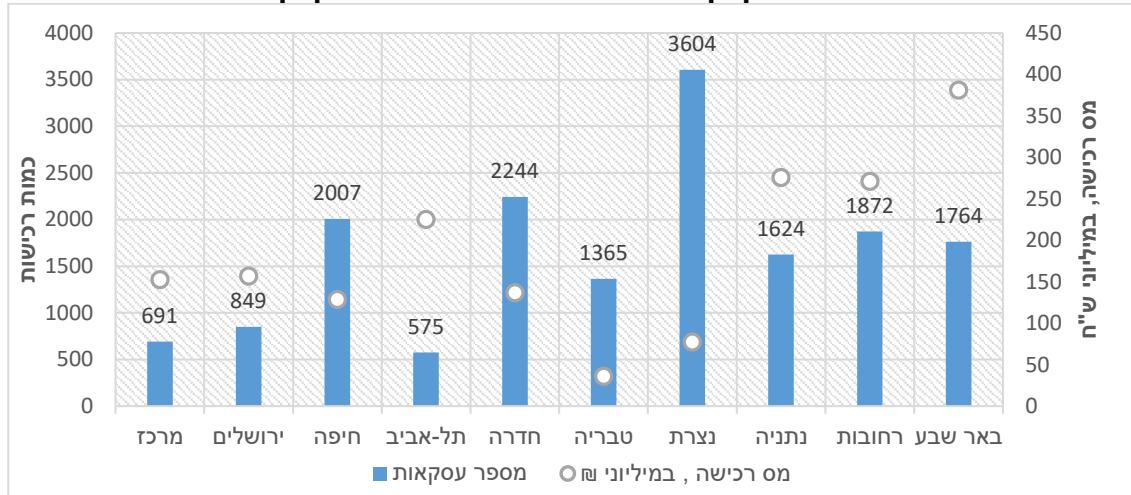
• קרקעות

מספר העסקאות בקרקע הגבוה ביותר, כפי שניתן לראות מתרשים מס'8, הנו בנצרת. עם זאת, גבית המס על עסקאות אלה היא בין הנמוכות, כתוצאה ממחירי קרקעות נמוכים יחסית באזור זה. לעומת זאת, בתל-אביב המצב הפוך עם מעט עסקאות בשנה והכנסות ממס רכישה הגבוהות ביותר. כידוע, רמת המחירים באזור תל – אביב גבוהה משאר האזורים ובמיוחד מאזור

⁵ רכישת דירה יחידה פטורה ממס רכישה עד התקרה וממוסה על השווי מעל התקרה הפטורה לפי מדרגות: 3.5%-10%.

הצפון והדרום. אפשר לראות שגם אזור המרכז ואזור ירושלים מוגבלים בכמות הקרקעות ולכן כמות הרכישות באזורים אלה נמוכה יחסית לשאר האזורים, פרט לתל – אביב. בחדרה וחיפה נרכשו בשנת 2020 2,244 ו- 2,007 קרקעות בהתאמה. ברחובות, באר – שבע ונתניה כמות הרכישות נמוכה יותר מאשר בחדרה וחיפה, אך עדיין משמעותית (1,872, 1,764 ו- 1,624 בהתאמה).

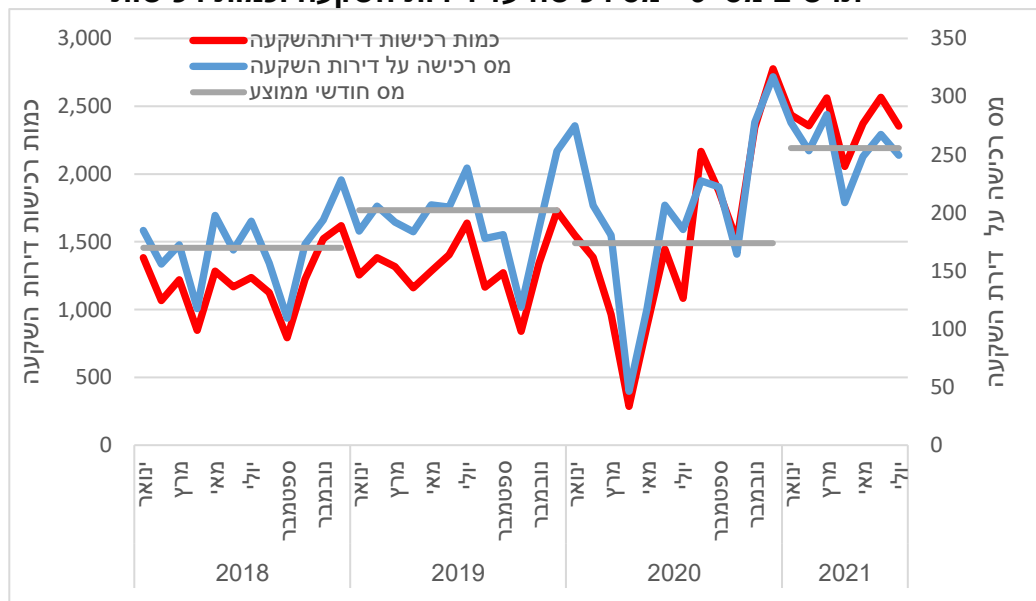
תרשים מס' 8 – רכישת קרקעות והכנסות ממס רכישה על קרקע לשנת 2020



הפחתה במס הרכישה למשקיעים

ב-29 ביולי 2020 הופחת מס הרכישה על דירות שאינן יחידות לשיעורים של 5%-10% במקום 8% - 10%. בעקבות ההפחתה עלה הביקוש לדירות בקרב משקיעים (בעלי יותר מדירה אחת) בצורה חדה עד כדי עליה בגביית מס הרכישה, למרות הירידה במס הממוצע לדירה. בינואר - יולי 2021 הסתכמה הגבייה החדשית הממוצעת של מס רכישה על דירות השקעה בכ- 256 מיליון ש"ח, עם 2,386 רכישות דירות השקעה בממוצע לחודש. בתקופה המקבילה ב-2020, נגבו 174 מיליון ש"ח בממוצע לחודש עם 1,072 עסקאות בממוצע לחודש. מנתונים אלה עולה כי למרות הפחתה בשיעורי מס הרכישה, עלתה הגבייה ממס רכישה על דירות השקעה ב-47% כתוצאה מגידול של 120% בעסקאות. בהשוואה לינואר - יולי 2019, עלתה הגבייה הממוצעת לחודש ממס על משקיעים ב-26%, כאשר מספר הרכישות גדל ב-77%.

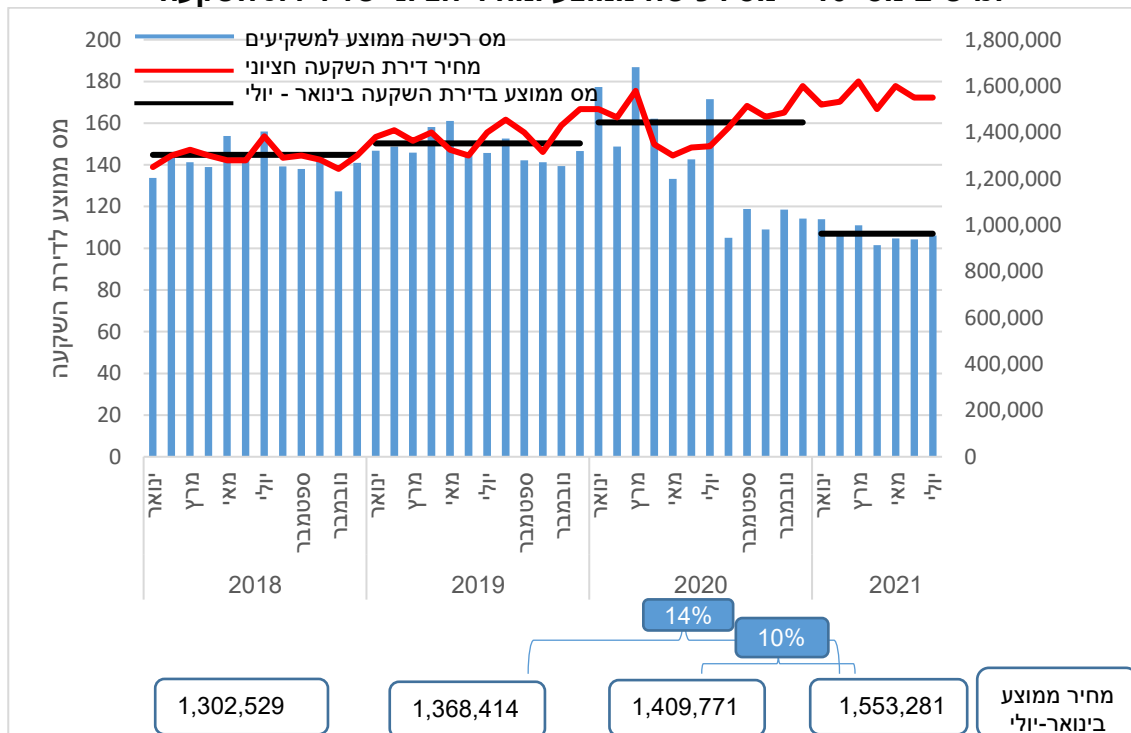
תרשים מס' 9 - מס רכישה על דירות השקעה וכמות רכישות



ניתן לראות בתרשים מטה כי לאחר ירידה במחירי הדירות להשקעה בתחילת משבר הקורונה, בחודשים מרץ – מאי 2020, מסוף 2020 עד ספטמבר 2021 עלו המחירים והגיעו לרמה גבוהה יותר מהתקופה שלפני המשבר. המחיר החציוני של דירת השקעה בינואר - יולי 2021 היה 1,553,281 ש"ח, לעומת 1,409,771 ש"ח בתקופה המקבילה בשנת 2020 ו- 1,368,414 בינואר - יולי 2019, בתקופת התמתנות בפעילות בנדל"ן. מדובר בעלייה של 10% בינואר – יולי 2021 לעומת ינואר – יולי 2020 ו- 14% לעומת ינואר – יולי 2019.

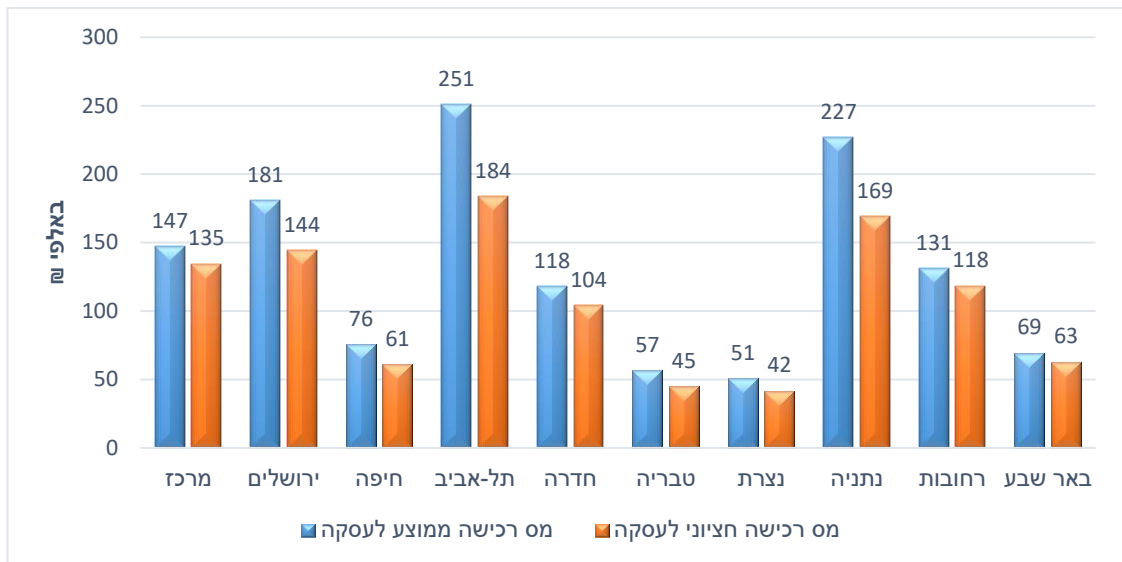
מס רכישה ממוצע לדירת השקעה ירד כתוצאה מההפחתה ולמרות עליית המחירים. בשבעת החודשים הראשונים של שנת 2021 נגבה מס ממוצע של 107 אלף ש"ח לדירה, לעומת 160 אלף ש"ח בתקופה המקבילה ב-2020 ו- 150 אלף ש"ח בינואר - יולי 2019.

תרשים מס' 10 – מס רכישה ממוצע ומחיר חציוני של דירת השקעה



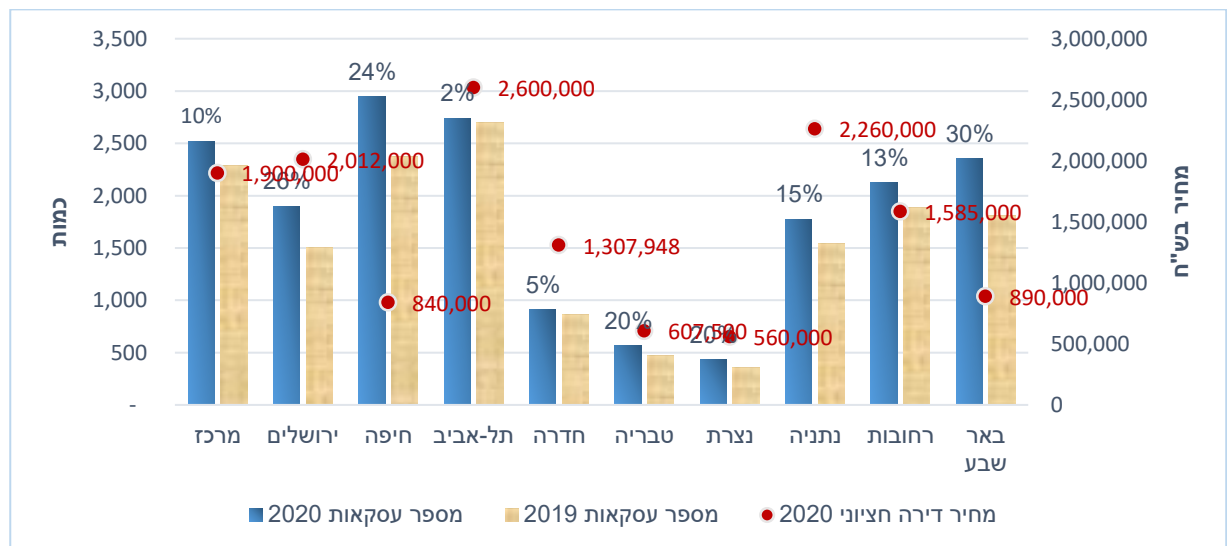
- בניתוח עסקאות רכישה של דירות להשקעה לפי אזורים, דהיינו דירות שאינן יחידות, החיוב במס הממוצע לעסקה הגבוה ביותר הוא בתל – אביב, 251,000 ש"ח לדירה. נתון זה משקף את רמת המחירים הגבוהה במיוחד בתל-אביב, כפי שניתן לראות בתרשים מס' 12. בנתניה מס ממוצע לדירה הוא 227,000 ש"ח, בדומה לתל – אביב. בירושלים 181,000 ש"ח לדירה ובמרכז ורחובות 147,000 ו- 131,000 ש"ח לדירה בהתאמה. גם בחדרה המס הממוצע הוא גבוה יחסית, דומה לגובה המס ברחובות ומסתכם ב- 118,000 ש"ח לדירה.**

תרשים מס' 11 – מס רכישה ממוצע לדירת השקעה בשנת 2020



נתוני המסים עקביים עם המחירים. בשנת 2020, המחיר החציוני של דירה להשקעה בנתניה היה קרוב למחיר בתל-אביב, כפי שבא לידי ביטוי במס ממוצע. אחרים נמצאים ברמת המחירים ירושלים, מרכז ורחובות. בפילוח הביקוש לדירות השקעה לפי אזורים בשנת 2020 נצפה שינוי לעומת נתוני 2019. באזורים עם רמת מחירים נמוכה יחסית - כמו חיפה, באר-שבע, טבריה ונצרת – חל גידול משמעותי ברכישת דירות ע"י משקיעים, 20%-30%. כתוצאה מכך, נרכשה בחיפה הכמות הגבוהה ביותר של דירות להשקעה בשנת 2020 - 2,943. בתל-אביב, שבה היו ב-2019 הכי הרבה רכישות ע"י משקיעים, הכמות נשארה כמעט ללא שינוי - 2,742. במרכז רכשו 2,518 דירות, 1,897 בירושלים וכמות דומה ברחובות. בחדרה עלה מספר העסקאות באחוז מתון יחסית, 5%. זאת, כפי שראינו בתרשים 8, עקב ביקוש גבוה לקרקעות ולבניה עצמית.

תרשים מס' 12 – כמות ומחירי דירות השקעה בשנת 2020 לעומת 2019

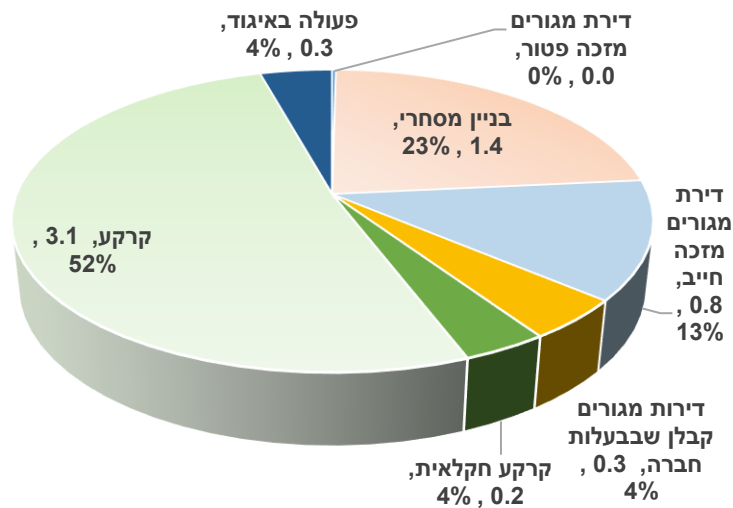


4. מכירות נדל"ן ומס שבח

- מקור עיקרי לגביית מס שבח, כפי שניתן לראות בתרשים 13, הוא מכירת קרקעות שמיועדות לדירור – 3.1 מיליארד ₪ בשנת 2020 שמהווים 52% מסך הגביה. מכירת בניינים

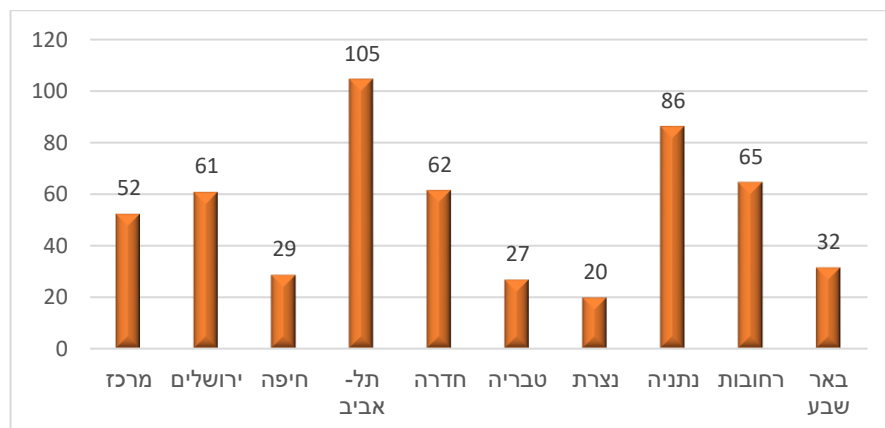
מסחריים מהווה עוד 23%, 1.4 מיליארד ₪. כ- 17% ממס שבח נגבה ממכירת דירות מגורים, 13% ע"י אנשים פרטיים ורק 4% ע"י חברות. השיעור הנמוך של גבייה ממכירת דירות, מתוך כלל הגבייה של מס שבח, מוסבר על ידי העובדה שמרבית הדירות הנמכרות הן דירות יחידות של המוכרים שפטורות ממס. כמו כן, על דירות שאינן יחידות משולם מס רק על השבח שנצבר החל משנת 2014 (ולא משנת רכישת הדירה). כ- 0.2 מיליארד ₪ נוספים מתקבל ממכירת קרקעות חקלאיות עם שיעורי מס נמוכים וכ- 0.3 מיליארד ₪ מקורם בפעולות באיגוד שמספרן זניח יחסית.

תרשים מס' 13 - הכנסות ממס שבח לפי סוגי נכס



- מס השבח הממוצע לדירה חייבת במס הגבוה ביותר, בדומה למס רכישה, הוא באזור תל-אביב ונתניה, 105 ו- 86 אלף ₪ בהתאמה. זאת בהתאם למחירי הדירות הגבוהים וריכוז המשקיעים באזורים אלה. בירושלים ורחובות המס הממוצע במכירת דירה חייבת הוא 61,000 ו- 65,000 בהתאמה, בחדרה 62,000 ובמרכז 52,000 ₪.**

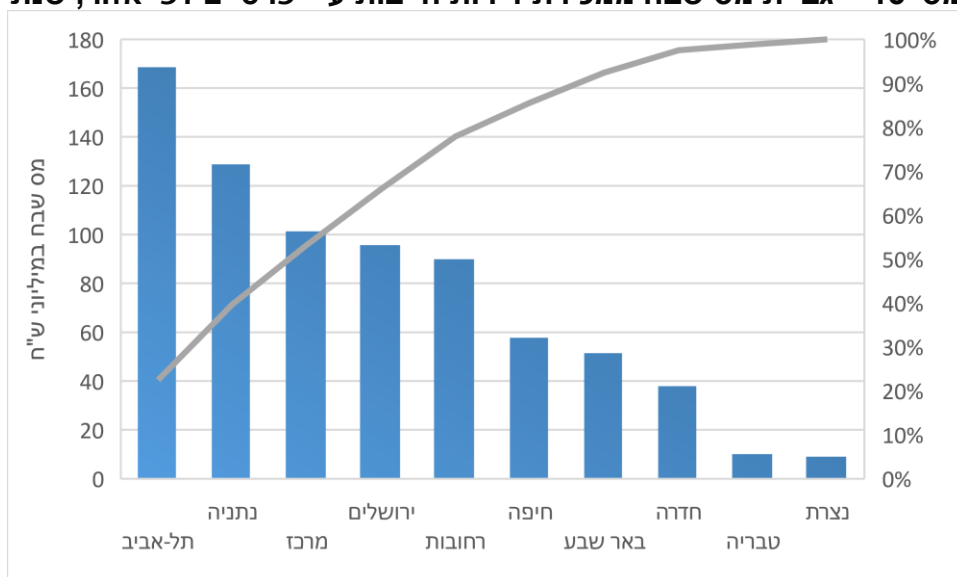
תרשים מס' 14 - מס שבח ממוצע לעסקה בדירת מגורים חייבת



- מס שבח לפי אזור וסוג נכס**
 בגרף להלן מוצגת גביית מס שבח ממכירת דירות של אנשים פרטיים לפי אזורי מיסוי מקרקעין בסדר יורד ובמקביל ניתן לראות את אחוז הגבייה המצטברת בהוספת אזור נוסף. כך, באזור תל-אביב גובים יותר מחמישית ממס השבח הכלל-ארצי על מכירת דירות, כמעט פי 3 מהגבייה

בחיפה, שבה מתבצעות הכי הרבה מכירות (ראה טבלה מס' 3). שיעור מס שבח אפקטיבי⁶ ממוצע בתל-אביב נמוך מאשר בחיפה ותקופת אחזקה חציונית ארוכה יותר (ראה טבלה מס' 4). המשמעות היא שרווחיות ממכירת דירות בתל-אביב משמעותית גבוהה יותר מאשר בחיפה, במרכז או בבאר-שבע, אזורים עם מספר עסקאות גדול מתל-אביב (ראה טבלה מס' 3). מסקנה דומה אפשר להסיק על נתניה, ירושלים ורחובות, בהן התקבלה גביה גבוהה יחסית של מס שבח ממכירת דירות של פרטיים, למרות שמספר העסקאות נמוך מאשר בחיפה ובבאר-שבע. גם במרכז שולם מס שבח בהיקף משמעותי יחסית (13% מסך מס השבח על דירות של פרטיים).

תרשים מס' 15 – גביית מס שבח ממכירת דירות חייבות ע"י פרטיים לפי אזור, שנת 2020



טבלה מס' 3 – מספר מכירות דירות ע"י פרטיים לפי אזור

טבריה	נצרת	חדרה	רחובות	נתניה	ירושלים	תל-אביב	באר שבע	מרכז	חיפה	דירת מגורים מזכה חייב
374	453	615	1,389	1,491	1,571	1,612	1,632	1,934	2,015	

טבלה מס' 4 - תקופת החזקה חציונית בשנים ושיעור מס שבח אפקטיבי ממוצע בדירת מגורים חייבת לפי אזורים

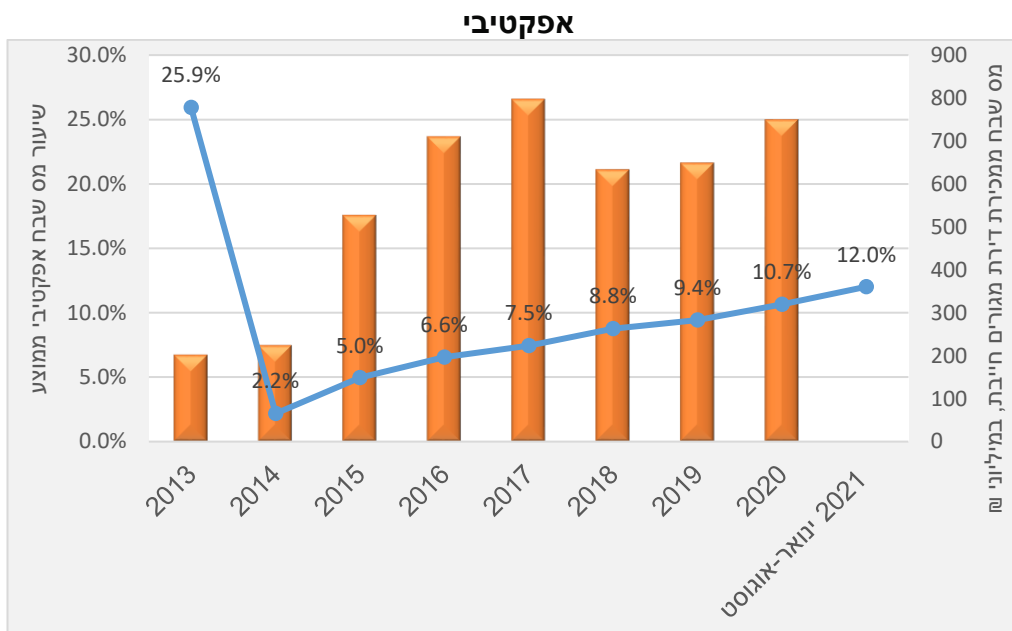
באר שבע	טבריה	נצרת	חדרה	רחובות	חיפה	ירושלים	נתניה	מרכז	תל-אביב	תקופת החזקה
10	14	15	17	18	19	19	21	24	25	שנים
14.1%	11.2%	11.6%	11.5%	10.6%	11.3%	10.6%	9.7%	9.3%	9.4%	שיעור מס שבח

⁶ שיעור מס שבח אפקטיבי – שיעור המס המתקבל בפועל – 25% רק על התקופה משנת 2014. כידוע, עד סוף שנת 2013 חושב מס השבח על דירות בצורה לינארית לפי תקופות: בשיעור מס שולי עד ה-7.11.2001, בשיעור מס של עד 20% מה-1.1.2001 עד 8.11.2011 ומה-1.1.2012 בשיעור מס של עד 25%. בתיקון 76 נעשתה רפורמה מקיפה במיסוי דירות המגורים, מי שבבעלותו יותר מדירה אחת לא יכול להנות מפטור מוחלט, כפי שהיה עד סוף 2013. אולם למי שאינו זכאי לפטור, נקבע מסלול מס אשר פטר, למעשה, ממס את עליית הערך של הדירה מיום הרכישה ועד ליום 31.12.13. לגבי עליית הערך מיום 1.1.14 התבקש הנישום לשלם מס בשיעור של 25% (החישוב נעשה באופן ליניארי). כך שמי שקנה דירה בסוף שנת 2004, לדוגמה, ומכר אותה בסוף שנת 2014, שילם מס בשיעור של 25% רק על עשירית מהשבח הנצבר, כלומר שיעור מס אפקטיבי של 2.5%.

לאחר החלת חישוב מס השבח הלינארי בדירות השקעה בתיקון 76⁷ החל מה- 1.1.2014 צנח שיעור מס השבח האפקטיבי הממוצע ל- 2% בלבד, מאז מדי שנה השיעור הולך וגדל כתוצאה מצבירת שבח חייב על שנה נוספת.

בתקופה ינואר – ספטמבר 2021 הגיע שיעור מס השבח האפקטיבי הממוצע לכ- 12%. עם זאת, גביית מס שבח ממכירת דירות מגורים חייבות עלתה מ- 200 מיליון ₪ בשנת 2013 (טרם כניסת הרפורמה בדירות מגורים) לכ- 800 מיליון ₪ בשנת 2020. זאת כתוצאה מצמצום הפטור הכמעט גורף שניתן לדירות מגורים לפני תיקון 76.

תרשים מס' 16 – גביית מס שבח ממכירת דירות חייבות במיליוני ₪ ושיעור מס שבח אפקטיבי



- מטבלה מס' 5 שבה מוצג פירוט השימוש בפטורים שונים במכירת דירות על פני השנים 2013–2020 ניתן לראות כי כשליש מהדירות עברו לאחר כניסת התיקון לתוקף מפטור של מכירת דירה אחת בארבע שנים ומהדירות הפטורות כמתנה לקרוב לחישוב לינארי מוטב.

⁷ בתיקון מס' 76 בחוק מיסוי מקרקעין שונה חישוב מס השבח ובמקום חישוב המס לפי תקופות נקבע חישוב לינארי רק על התקופה החל מה- 1.01.2014. זאת במקביל לביטול וצמצום חלק מהפטורים.

טבלה מס' 5 - כמות מכירת דירות לפי סוגי פטור (ללא דירות מקבלין)

			49(5)	ב49(2)	ב49(1)	302	62+162	
סוגי פטור/שנה	ללא תמורה לקרוב כולל בן זוג	לינארי מוטב	פעם ב-4 שנים	דירה יחידה	ירושה	פטור אחר(*)	סה"כ בפטור (ללא לינארי)	סה"כ בפטור (כולל לינארי)
2012	14,378	-	24,339	1,971	4,609	32	45,329	45,329
2013	9,454	-	45,394	3,910	5,283	183	64,224	64,224
2014	5,735	18,801	-	34,828	4,640	52	45,255	64,056
2015	8,206	19,960	-	40,508	5,594	41	54,349	74,309
2016	8,596	17,006	-	37,425	5,291	55	51,367	68,373
2017	8,964	13,640	-	32,076	5,207	38	46,285	59,925
2018	7,349	14,196	-	34,771	5,419	184	47,723	61,919
2019	7,158	12,841	-	36,657	5,703	148	49,666	62,507
2020	7,034	12,611	-	38,184	5,608	150	50,976	63,587

(*) פטור אחר כולל פטור במכירת שתי דירות עד התקרה (49ה), מכירה למוסד ציבורי (49ב'6) ומכירת זכויות בניה נוספות (1'49).

4. סיכום

לסיכום, מתחילת שנת 2021 נצפית התעוררות בשוק הנדל"ן הן מבחינת כמות העסקאות והן מבחינת מחירי הדירור. מעבר להשלמת העסקאות לשנת 2020 המושפעת ממשבר הקורונה, יש בכך כדי להעיד על ההשפעה החזקה של הפחתת מס הרכישה על דירות השקעה. בינואר – אוקטובר 2021 הכנסות ממסמ"ק היוו מעל 5% מסך ההכנסות רשות המסים, לאחר שהיוו כ- 4% בשנים 2016-2018.