

משרד האוצר פועל להפחתת מס הרכישה על הקרקע בפרויקטי פינני-בינוי

המהלך נועד להגדיל את הרווח היזמי בפרויקטים ולשפר את כדאיותם הכלכלית שנשחקת לנוכח הריבית המטפסת ■ עוד בוחנים באוצר הרחבה של הטבות מס מכוח חוק עידוד השקעות הון, בשלב הראשון לפרויקטים שמיועדים להשכרה ארוכת טווח

עדי כהן

19 ביוני 2023

התראות במייל

משרד האוצר פועל להפחתת — ואף ביטול — מס הרכישה על הקרקע בפרויקטי פינני-בינוי ובמכרזי מחיר מטרה. זאת על רקע הקיפאון בשוק הדיור והחשש מהעמקת ההאטה בפעילות ענף הבנייה.

את המהלך מוביל מנכ"ל המשרד שלומי הייזלר, והוא נמצא בימים אלה בבדיקת אגף הכלכלנית הראשית באוצר וברשות המסים. ממצאי הבדיקה, שיתייחסו לעלות התקציבית של המהלך מול התועלת שלו לשוק, יהווה תשתית להצעת חוק שיביא הייזלר לאישור שר האוצר, בצלאל סמוטריץ', בשבועות הקרובים. עוד בוחנים באוצר גם הרחבה של הטבות מס מכוח חוק עידוד השקעות הון — בשלב הראשון לפרויקטים שמיועדים להשכרה ארוכת טווח, אך ייתכן שבהמשך גם עבור פרויקטי פינני-בינוי.

בזירת ההתחדשות העירונית, נועד המהלך להגדיל את הרווח היזמי בפרויקטים ולשפר את כדאיותם הכלכלית שנשחקת בתקופה הנוכחית, לנוכח הריבית המטפסת, שמביאה לעלייה בהוצאות המימון של היזמים. "הרעיון הוא קודם כל לאפשר לשוק להמשיך לעבוד", אמר הייזלר בשיחה עם TheMarker. בפרויקטי פינני-בינוי, המתבצעים כעסקת קומבינציה בין היזמים ובעלי הדירות, מחויבים הראשונים בתשלום מס רכישה על הזכויות הנוספות שיקבלו במסגרת הפרויקט. ביטול מס זה, לפי הערכות ראשוניות של האוצר, יביא לתוספת של 2% לרווח היזמי באותם פרויקטים.

במקביל, נבחנת בימים אלה גם התאמת התקינה השמאית לפרויקטי ההתחדשות העירונית (תקן 21) — שקובעת את מסגרת התמורות והרווח היזמי לאותם פרויקטים — למציאות הכלכלית שבה פועל השוק. תקן זה עודכן בפעם האחרונה ביוני אשתקד, בעיצומו של גל עליות המחירים בשוק, והוא קבע הפחתה של שיעור הרווח היזמי בפרויקטי פינני-בינוי לפי אזורים, וכן הגבלה של התמורות לדיירים. התקן נקבע על ידי מועצת שמאי המקרקעין שבהובלת השמאי הממשלתי הראשי, אוהד עיני.

בימים האחרונים התקיימו דיונים סוערים בין משרד האוצר, מינהל התכנון והשמאי הממשלתי בעניין עדכון תקן זה. בשבועות הקרובים צפויה להתפרסם הנחיה מטעם מינהל התכנון לוועדות המחוזיות, לאפשר מרווח גמישות גדול יותר לרווח היזמי שיינתן בפרויקטי פינני ובינוי.

מאחורי הדיונים עומד מכתב של האוצר והרשות להתחדשות העירונית לשמאי הממשלתי, ובו שיקוף מצבו של השוק וקריאה להתערבות ממשלתית. "בחינת הקשר בין עליית מחירי הדיור להיקף התחלות הבנייה בהתחדשות עירונית מדגימה כי מדובר בקשר הדוק, יותר מאשר סגמנטים אחרים בשוק הדיור. משכך, ירידת מחירים עקבית, גם אם קלה, עלולה לפגוע קשות בהיקף התחלות הבנייה בהתחדשות עירונית וכנגזרת מכך גם על כלל התחלות הבנייה במשק".

בתפקידו הקודם היה הייזלר ראש מטה התכנון הלאומי, ולדבריו, התפיסה שלו בנוגע לתקן 21 הייתה מעט שונה. "ההנחיה שלי הייתה שבכל הנוגע להתחדשות עירונית התכנון הוא שצריך להוביל — ולא הכלכלה והרווח של היזמים", אמר. "זו גם האמירה כיום של מינהל התכנון, שדוחף לתכנן את המקסימום, בזמן שבאוצר דוחפים להגדיל את הרווח היזמי. גם היום, בתפקידי באוצר, אני מאמין שהתכנון הוא שצריך להוביל — אלא שזה נכון בעולם שהוא סטרילי ולא בסביבת הריבית הנוכחית".

"את הקושי בפרויקטי פינני ובינוי אנחנו רואים כיום בעיקר בפרויקטים שנמצאים בשלבי התנעה", אמרה דניאלה פז ארז, מנכ"לית ובעלים של חברת יעוץ הנדל"ן פז כלכלה והנדסה, שמתייחסת לתמונת המצב הנוכחית של ענף ההתחדשות העירונית. "באותם פרויקטים, התקן השמאי הנוכחי, שמותאם לרמות המחירים של לפני שנה ולפיו מתגבשות התוכניות — לא יחזיק מים".

את השינוי באותם פרויקטים ניתן לראות במחיר הדירות שיוכל היזם למכור עם השלמת הפרויקט — "שם רואים ירידה בקצב מכירות והטבות שמגלמות הנחות בפועל", אמרה פז ארז. "לצד זה, יש הוצאות מימון גבוהות יותר שסופגים היזמים בגלל עליית הריבית. כלומר, הרווחיות של הפרויקטים נשחקת. לזה מצטרפות דרישות של העיריות שנכנסו גם הן לתמונה בשנה-שנתיים האחרונות, ומעמיסות עלויות נוספות ליזמים, כמו למשל הדרישה של חלק מהערים לתוספת יחידות דיור בנות השגה. בשלב זה אנחנו עדיין לא רואים פרויקטים שלא יוצאים לדרך או נעצרים, אבל כדי להבטיח שהשוק ימשיך לעבוד צריך לתת עוד אוויר ליזמים".

האם הטבות מס יצילו את מכרזי השכירות?

מלבד פרויקטי פינני ובינוי, את המהלך להפחתת מס הרכישה על הקרקע בוחנים באוצר גם עבור מכרזי מחיר מטרה. "נכון לעכשיו אין שם בעיה של רווחיות, המטרה של המהלך הזה היא להאיץ את המימוש של הפרויקטים עם תמריץ מס ליזמים", הסביר היזלר. "לכן, מה שאנחנו בודקים זה הורדה של המס כפונקציה של התקדמות הבנייה מיום הזכייה במכרז".

נכון לשעה זו, טרם נקבע גובה ההפחתה המיועד ומשך הזמן שיזכה את היזם בהטבה. כמו כן, עם קידום המהלכים האמורים, באגף תקציבים ממאנים לנקוט בשלב זה בעמדה רשמית, עד להשלמת עבודת רשות המסים והצגת התחשיבים הכלכליים ליוזמה.

בנוסף, באוצר בוחנים גם הרחבה של חוק עידוד השקעות הון והעמקת ההטבות מכוחו, כדי לתת מרווח נשימה נוסף ליזמים. אלו ייבחנו תחילה עבור פרויקטי ההשכרה ארוכת הטווח – אך עשויים לכלול גם פרויקטי התחדשות עירונית. זאת, בתגובה לתמונת המצב שעולה מהשטח וממכרזי החברה הממשלתית דירה להשכיר, הנכשלים בזה אחר זה לאור הריבית הגבוהה, ששומטת את הכדאיות הכלכלית מפרויקטים אלה.

העמקת הטבות המיסוי, אם תאושר, תצטרף למהלכים נוספים שמקדם האוצר כגלגל הצלה לשוק השכירות הגווע. בעיקרם, קידום מודל שיאפשר ליזמים לפרוש את התשלומים על הקרקע עד למועד בו הפרויקט יתחיל להניב הכנסות ליזם; וכן קיזוז רכיב המע"מ על שירותי בנייה בפרויקטי ההשכרה, המעמיס עלויות לא מבוטלות על אותם פרויקטים.

לחצו על הפעמון לעדכונים בנושא:

 שכירות  משרד האוצר  בנייה