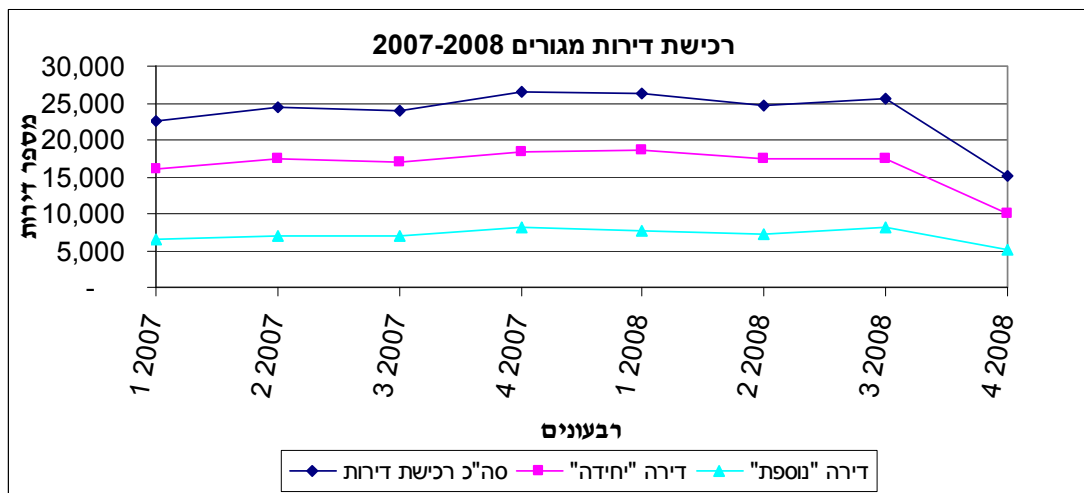


מיסוי מקרקעין - סקירה שנתית¹ 2008 – ענף הנדל"ן למגורים

עיקרי הממצאים²:

- בשנת 2008 הסתכמה גביית מיסי מקרקעין בכ-5.6 מיליארד ₪, ירידה ריאלית בשיעור של כ-7% בהשוואה לשנת 2007. בניכוי שינויי חקיקה חלה עליה בשיעור של קרוב ל-1%. הגביה ממס רכישה הסתכמה בכ-3.1 מיליארד ₪, ירידה ריאלית בשיעור של 0.5%. בניכוי שינויי חקיקה חלה עליה בגביה בשיעור של קרוב ל-1%. גביית מס שבח עלתה בשיעור של 1%. גביית מס מכירה³ ירדה ב-74%.
- 31% מגביית מס רכישה בשנת 2008 נובעת מרכישת דירה "נוספת". גידול של 2 נקודות אחוז בהשוואה לשנת 2007. עסקאות בדירה "יחידה", אף כי היקפן הכספי כפול מזה של דירה "נוספת", מניבות רק 15% מגביית מס רכישה, ירידה של 5 נקודות אחוז בהשוואה ל-2007 (בעיקר בשל הפחתת שיעורי המס).
- בשנת 2008 נערכו כ-91.5 אלף עסקאות רכישה של דירות מגורים⁴, ירידה בשיעור של כ-6% בהשוואה לשנת 2007. בדירות חדשות נרשמו כ-19 אלף עסקאות, ירידה בשיעור של כ-14% בהשוואה לשנת 2007.
- בפילוח על פני השנה בולטת השפעת התעצמות המשבר הפיננסי בשלהי 2008 על שוק הנדל"ן המקומי ברבעון האחרון, כאשר מספר העסקאות בדירות ירד בשיעור חד של 43% (בהשוואה לתקופה המקבילה ב-2007). בכך הגיע מספר העסקאות ברבעון האחרון (15.1 אלף עסקאות) לרמתו הנמוכה ביותר מאז הרבעון הראשון של שנת 2002.



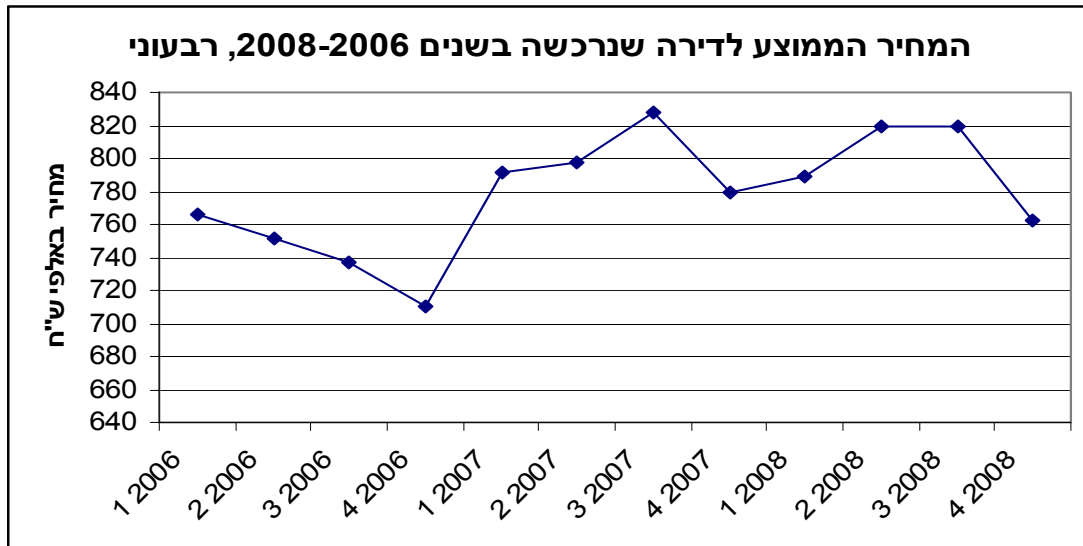
¹ העבודה במלואה תתפרסם בדו"ח השנתי של מינהל הכנסות המדינה.

² הממצאים מתבססים על קובץ ייחודי המצוי ברשות מינהל הכנסות המדינה, הכולל את כלל העסקאות בנדל"ן הנערכות במשך בכל שנה.

³ בוטל החל מ-1.8.2007.

⁴ לא כולל עסקאות "טכניות", כגון ירושות, העברה בין קרובים וכדומה.

- הירידה במספר העסקאות ב"דירה נוספת"⁵ היתה מתונה מזו שנרשמה בדירה יחידה (3% לעומת 7%, בהתאמה) והיא ניכרת בעיקר במחצית השניה של השנה. ברבעון האחרון של 2008 הגיע לשיאו משקל הדירות להשקעה מסך הדירות שנרכשו (33%). בממוצע שנתי היוו הדירות להשקעה כ-30% מסך הדירות שנרכשו. ניתן להניח שהירידות החדות בשוקי ההון במחצית השניה של 2008 הביאו להסטה חלקית של הכספים משוק ההון להשקעה בנדל"ן (בדומה לרבעון האחרון ב-2007).
- המחיר הממוצע לדירה שנרכשה בשנת 2008 עמד על כ-800 אלף ₪, ובכך שמר על יציבות (במונחים נומינליים) בהשוואה לשנת 2007.⁶ בניתוח התפתחות מחירי הדירות לפי רבעונים בולטת הירידה החדה ברבעון האחרון של 2008, בשיעור של כ-7% בהשוואה לרבעון הקודם. בכך נמחקה עליית המחירים שנרשמה במחצית הראשונה של 2008 (עליה שמחקה את ירידת המחירים ברבעון האחרון של 2007 שחלה על רקע פרוץ המשבר הפיננסי ברבעון הקודם).



- המחיר הממוצע לדירה חדשה עמד בשנת 2008 על כ-987 אלף ₪, עליה נומינלית בשיעור של 7.3% בהשוואה לשנת 2007. בניתוח רבעוני בולטת ירידת המחירים במחצית השניה של השנה (בהשוואה למחצית הראשונה). יצויין כי לראשונה מאז 2005 נרשמה ירידת מחירים במחירי דירות חדשות בשני רבעונים עוקבים.
- בבדיקה מדגמית ביחס לחברות בניה שהנפיקו אג"ח בשנים 2005-2007 לעומת חברות הבניה הגדולות האחרות בולטת עליית המחירים המתונה יותר בדירות שנמכרו ע"י החברות המנפיקות (בשנת 2008 לעומת 2007). במקביל הירידה בכמות הדירות שנמכרו ע"י החברות המנפיקות היתה מתונה יותר. יתכן והדבר נובע מהצורך של החברות המנפיקות בחיזוק תזרים המזומנים שלהן (לצורך תשלומי הריבית ו/או פרעון האג"ח), עובדה המאלצת אותן לגלות גמישות גדולה יותר במחיר.

⁵ דירה שנרכשה על ידי מי שבבעלותו כבר רשומה לפחות דירה אחת. מהווה בדר"כ נכס השקעה.
⁶ בניגוד למדד מחירי דירות בבעלות הדיירים שמפרסמת הלמ"ס, לפיו חלה עליה של 11% בשנת 2008. יצויין כי עפ"י מדד זה של הלמ"ס מתעדכנות עפ"י החוק מדרגות מס רכישה. לפיכך, הועלתה תקרת הפטור ממס רכישה בינואר 2009 לכ-1 מלש"ח. תחת התפלגות העסקאות בשנת 2008, מדובר בהפסד הכנסות ממס רכישה הנאמד בכ-80 מלש"ח בשנת 2009.

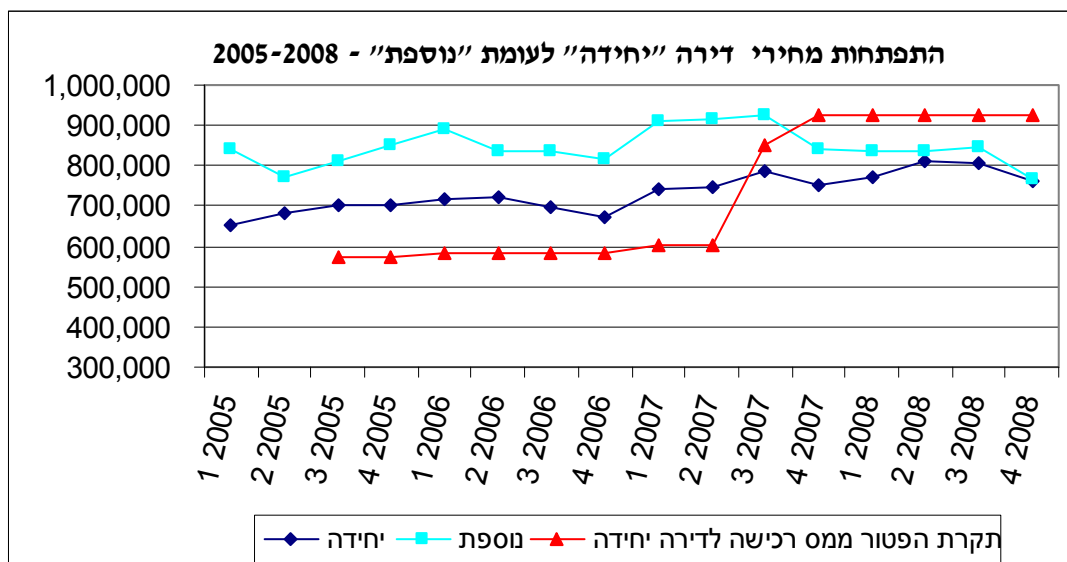
- היקף המכירות של החברות שהנפיקו אג"ח בשנים 2005-2007 באותן השנים היה גבוה (בחישוב שנתי) בשיעור של כ-30% בהשוואה לממוצע בשנים 2003-2004. שיעור זה גבוה מהגידול בהיקף המכירות של חברות הבניה האחרות (31% לעומת 22% בהתאמה). בהשוואת השינוי בכמות המכירות הפערים גדולים עוד יותר (14% לעומת 2% בהתאמה). לפיכך ניתן להניח שלפחות באופן חלקי גיוסי האג"ח תרמו לגידול בהיקף הפעילות בישראל של החברות מגייסות החוב.
- ברבעון האחרון של 2008 התאפס הפער בין מחיר דירה ממוצעת "נוספת" לדירה "יחידה". בכך הגיע לשיאו תהליך צמצום פערי המחירים בין שתי קטגוריות אלו, תהליך שבא לידי ביטוי החל מהרבעון האחרון של 2007. יצוין כי באותו הרבעון חלה הקלה משמעותית במס רכישה על דירה "יחידה". ראה הרחבה בהמשך.
- תושבי חוץ: בשנת 2008 חלה ירידה חדה בשיעור של 33% במספר הרכישות של דירות ע"י תושבי חוץ, בהשוואה לשנת 2007. לשיאה הגיעה הירידה ברבעון האחרון- ירידה של 54% בהשוואה לתקופה המקבילה. בכך חזרה רמת הרכישות באותו הרבעון (520 דירות) לרמה של הרבעון השני בשנת 2003.
- בדירות היוקרה⁷ הירידה במספר העסקאות בשנת 2008 היתה מתונה (ירידה של 2% בהשוואה ל-2007), אולם ניכרת הפגיעה הקשה בשוק ברבעון האחרון של השנה, כאשר שיעור הירידה הגיע לכ-40% (בהשוואה לתקופה המקבילה ב-2007). בפילוח (על בסיס שנתי) לפי אזורים בולטת הירידה באזור ת"א (-16%). מנגד, באזור רחובות נרשמה עליה בשיעור של 66%.
- משקלם של תושבי החוץ בשוק דירות היוקרה הצטמצם משמעותית בשנת 2008, והגיע לכ-14% בלבד, לעומת 20% בשנת 2007. נטישת הזרים את השוק המקומי, ובפרט את שוק דירות היוקרה בולטת במיוחד באזור ירושלים והשרון (ירידה בשיעור של 37%).

⁷ דירות בשווי 2 מלש"ח ומעלה.

האם פערי המיסוי בין דירה "נוספת" ל"יחידה" הביאו לסגירת פערי המחירים ביניהם בשנת 2008?

כאשר בוחנים על פני מספר שנים את פערי המחירים בין דירות הנרכשות לשימוש עצמי (דירה "יחידה") לבין דירות הנרכשות לצורך השקעה (ניתן לראות ככזו דירה "נוספת") ניתן להבחין כי מחירי דירות להשקעה גבוהים יותר, כאשר הפער בשנים 2002-2007 עמד בממוצע על כ-21% (לא כולל רכישות של תושבי חוץ). ניתן להסביר פערים אלו בין היתר בכך שדירות להשקעה נרכשות בדרך כלל במרכזי הערים הגדולות, כמענה לביקושים של צעירים/סטודנטים.

על רקע הממצאים לעיל בולט צמצום פערי המחירים בין שתי הקטגוריות הנ"ל, תהליך שהחל ברבעון האחרון של 2007 (פער של 12%) והתעצם במהלך שנת 2008, עד איפוס הפער ברבעון האחרון של השנה. באזור ת"א למשל הצטמצם הפער מ-31% בשלושת הרבעונים הראשונים של 2007, לפער שלילי של 1% ברבעון האחרון של 2008.



העיתוי בו החל הצמצום המשמעותי בפערי המחירים (כאמור, הרבעון האחרון של 2007) מעלה את האפשרות שלא מדובר כאן בהכרח בשינוי טעמים של המשקיעים (העדפה של דירות זולות), אלא שיתכן ומעורבים כאן שיקולי מיסוי. זה המקום להזכיר כי באוקטובר 2007 הועלתה רטרואקטיבית החל מאוגוסט תקרת הפטור ממס רכישה על דירה יחידה, ובמקביל הועלה בצורה משמעותית רף הרכישה שהחל ממנו מתחייבים בשיעור מס שולי של 5% (התקרה הועלתה מ-747 אלף ₪ ל-1.3 מלש"ח). לפיכך, פערי המיסוי בין דירה "יחידה" ל"נוספת" התרחבו משמעותית.

אינדיקציה נוספת המחזקת את ההשערה ששיקולי מיסוי הניעו רוכשי דירות יקרות (אבל לא יקרות מידי, כפי שיפורט להלן) לדווח עליהם כדירה "יחידה"⁸ מתקבלת מפילוח רוכשי הדירות לפי רמות מחיר. כך למשל, אם בוחנים את האוכלוסיה שרכשה דירות בשווי של 2 מלש"ח ויותר, לפי רוכשי דירה יחידה ודירה נוספת, נמצא כי לראשונה מאז 2002 (הנתונים המוקדמים ביותר שישנם ברשותינו), השכיחות של רוכשי דירה "נוספת" בקטגוריה זו היתה נמוכה מזו של רוכשי דירה "יחידה" (זאת לאחר שמספר רוכשי דירה נוספת ירד בשיעור של 8% ומנגד עלה בשיעור של 12% מספר רוכשי דירה "יחידה" בקטגוריה זו של מחיר). כאשר עולים למדרגות מחיר גבוהות יותר, למשל 4 מלש"ח ויותר, כבר חוזר להיות גבוה יותר המשקל של רוכשי דירה "נוספת" בקטגוריה זו. ניתן להסביר זאת בכך שככל שרוכשים דירה במחיר גבוה מתקרת המס המרבית, המס הנחסך כתוצאה מרישום של דירה "נוספת" כדירה "יחידה" הולך ונשחק ביחס למחיר הדירה.⁹

⁸ לדוגמא, ע"י רישום הבעלות בדירה על שם ילדיו של הרוכש.

⁹ כאשר יש לזכור שכנגד רישום הדירה על שם אחר קיים למממן הרכישה סיכון ל"אבד" את הנכס, גם אם מדובר ברישום של קרוב משפחה.