

בינוי ושיכון

רפורמה בשוק השכירות

מחליטים

במטרה להקל על יוקר המחיייה ולשפר את איכות המגורים בשכירות ולאפשר למשקי בית למצוא בשוק השכירות תחליף ראוי למגורים בבעלות, תוך הגברת הוודאות והיציבות לשוכרים, הפחתת עלויות מעבר דירה וקידום שכירות ארוכת טווח:

תכנון ייעודי לפרויקטים להשכרה ארוכת טווח

1. לאמץ את העקרונות המפורטים ב-"תדריך התכנון להשכרה" שהוכן בתיאום עם מינהל התכנון ולהנחות את נציגי הממשלה החברים במוסדות התכנון לפעול בהתאם לתדריך ולהנחות את מנהל מינהל התכנון להנחות את עובדי לשכות התכנון לפעול בהתאם לתדריך.
2. לתקן את חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן – **חוק התכנון והבניה**), כך שוועדה מחויבת תוסמך לקבוע בתכנית לעניין דיור המיועד להשכרה לטווח ארוך, הוראה המחייבת בעלות אחודה על כל המבנה (להלן – **השכרה בבעלות אחודה**) ובלבד שהתקיימו התנאים הבאים:
 - א. שיעור זכויות הבנייה בתכנית הוא לכל הפחות כפל שיעור זכויות הבנייה שהיו ניתנות לתכנית שאינה להשכרה בבעלות אחודה בהתאם לתכנית המתאר החלה על אותו המתחם, ובמידה אין תכנית מתאר כפל השכויות יחושב משיעור זכויות בנייה שהוועדה היתה מאשרת אילו לא היה מדובר בהשכרה בבעלות אחודה.
 - ב. מספר יחידות הדיור בתכנית הוא לכל הפחות פי שלושה ממספר יחידות הדיור שהיו נקבעות בתכנית שאינה להשכרה בבעלות אחודה בהתאם לתכנית המתאר החלה על אותו המתחם, ואם ובמידה אין תכנית מתאר אז מספר יחידות הדיור שהוועדה היתה מאשרת אילו לא היה מדובר בהשכרה בבעלות אחודה.
 - ג. ניתנה חוות דעת היועץ המשפטי לוועדה מתכנן המחוז כי מאפייני הבנין הם ייחודיים וזאת בהתחשב בתמהיל גודל יחידות הדיור, היחס בין שטח יחידות הדיור ובין השטחים המשותפים, היקף זכויות הבנייה, והיקף עירוב השימושים שאושר במבנה, ובשל כל הוראה מוצדק לקבוע קביעת הוראה בתכנית אשר מחייבת שכל המבנה יהיה בבעלות אדם אחד, וזאת על מנת שניתן יהיה לנהל ולתחזק את המבנה בהתאם לייעודו.
 - ד. יחידות הדיור במבנה שהוקם לפי התכנית יושכרו בהשכרה לטווח ארוך.
 - ה. פיקוח על עמידה בתנאי הבעלות האחודה תבוצע באמצעים הבאים:
 - 1) מוסד התכנון ידווח למנהל על אישור התכנית;
 - 2) לא יינתן היתר בנייה מכח תכנית שבה הוראת בעלות אחודה, אלא אם כן נרשמה הערה בפנקסי המקרקעין לעניין ייעודם להשכרה ולעניין הבעלות האחודה;
 - 3) לא תירשם הערה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין אלא באישור מנהל;
 - 4) הפר בעלים של יחידות דיור בתכנית שחלה עליה הוראה של בעלות אחודה את התנאים להשכרה לטווח ארוך, רשאי המנהל להטיל עליו עיצום כספי לפי הוראות סעיף 14(א) ו-1(ב) בתוספת השישית.

1. בסעיף זה-

"השכרה לטווח ארוך" – השכרת דירות שהסכם השכירות החל עליהן יהיה בכתב

ויכלול לפחות את האמור בפסקאות (1) עד (4) להגדרה "השכרה לטווח ארוך"

שבתוספת השישית לחוק התכנון והבניה, ובלבד שהמנהל, נתן בתום כל שנת מס,

אישור כי כל יחידות הדיור במבנה שימשו להשכרה לטווח ארוך בשנת המס שחלפה;

"מנהל" – כמשמעו בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

3. על מנת למצות את פוטנציאל הציפוף בדיור להשכרה בתכניות קיימות, להנחות את מנהל רשות מקרקעי ישראל ומנכ"ל משרד הבינוי והשיכון לקבוע את כלל המתחמים המיועדים לשיווק להשכרה בתכניות קיימות עד סוף שנת 2024, לרבות תכניות שאושרו בהתאם לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014, ולהעביר את הרשימה בתוך 90 יום לחברת "דירה להשכיר".

4. להנחות את חברת "דירה להשכיר", משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל לבצע סקירת קרקעות ומתחמים מתוכננים בהם פוטנציאל ציפוף משמעותי לצורך איתור קרקעות לשכירות ארוכת טווח באמצעות ביצוע רה-תכנון וייעוד שטחים נרחבים נוספים לשכירות ארוכת טווח. (להלן

- הסקירה). להנחות את שר הבינוי והשיכון להציג ממצאי הסקירה עובדה בפני קבינט הדיור בתוך 180 ימים ממועד החלטה זו.
5. לתקן את התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, בהתאם לעקרונות הבאים:
- תקנות לעריכת הגרלות לזכאים יקבעו על ידי השר הממונה בלבד.
 - סעיף 4(ב) לחוק ימחק כך שהאחזקה התקינה של הבניין תהיה באחריות בעל הבניין כאמור בסעיף 4(א) לחוק ללא צורך בקביעת תקנות לעניין דמי הניהול והאחזקה.
 - לתקן את מנגנון העדכון של דמי השכירות הקבוע בסעיף 5(2) בתוספת, כך שבעלים של יחידת דיור שהיא דיור בהישג יד יוכל להעלות את שכר הדירה לשוכר בתום כל שנת שכירות, ובלבד שהעלאה כאמור לא תעלה על שיעור עליית המדד בתוספת השיעור שיקבע השר, אם קבע.

עידוד שכירות מוסדית ארוכת טווח

6. לתקן את פרק שני 1, לחלק ד' לפקודת מס הכנסה (להלן – **הפקודה**), בהתאם לעקרונות הבאים:
- בסעיף 2א64, להרחיב את ההגדרה בפסקה (4) של "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" כך שתכלול גם מקרקעין העונים לאחד מהתנאים המפורטים מטה, והכול אם אישרה החברה הממשלתית לדיור להשכרה כי יחידות הדיור יישמשו למטרה של השכרה לטווח ארוך בלבד ואם נתנה החברה האמורה בתום כל שנת מס אישור כי כל יחידות הדיור שימשו להשכרה לטווח ארוך כאמור, בשנת המס שחלפה:
 - מקרקעין ובתנאי שנבנו על ידי קרן להשקעות במקרקעין (להלן – הקרן) 20 יחידות דיור עד תום שבע שנים מיום רכישתם, ובלבד שהמקרקעין נרכשו במכרז מהמדינה, והוכח להנחת דעתו של המנהל כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין שלא היה ניתן להוציא היתר בניה תוך תקופה של 36 חודשים מיום הרכישה על ידי הקרן.
 - מקרקעין באזור הנגב או הגליל כהגדרתם בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב-1991, ובחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993, בהתאמה, ובתנאי שנרכשו על ידי קרן להשקעות במקרקעין 15 יחידות דיור למגורים לפחות, במתחם מקרקעין רצוף, או שנבנו 15 יחידות דיור כאמור לפחות עד תום שבע שנים מיום רכישת המקרקעין.
 - בסעיף 2א64, בהגדרה "מכירה למשכיר", לתקן את ההגדרה כך שבמכירה למשכיר, במקום שהריט יידרש להשכיר בעצמו את יחידות המגורים ל-15 שנה, והרוכש יידרש להשכיר את הדירות למשך 10 שנים נוספות, ייקבע כי קרן הריט תידרש להשכיר את יחידות המגורים ל-10 שנים לפחות, והרוכש יידרש להשכיר את הדירות למשך 10 שנים נוספות. במקביל, לתקן את סעיף 10א64 בהתאם. כמו כן, לקבוע כי לא תתבצע מכירה למשכיר לפי סעיף זה של למעלה מ-10% מהנכסים של הקרן.
7. להטיל על שר האוצר לתקן את תקנות מס ערך מוסף, התשל"ו-1976, כך שתקנה 1(2) לא תחול על קרן ריט שבונה דירה לצורך השכרה למגורים.

השכרת דירת מגורים

8. על מנת להרחיב את בסיס הידע אודות שוק השכירות, ובכדי לצמצם את עיוותי המיסוי בשוק הדיור, מחליטים:
- לבטל את סעיף 4 לחוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), התש"ן-1990 (להלן – **חוק מס הכנסה**), כך שתבוטל ההצמדה של תקרת הפטור.
 - לבטל את הפטור מחובת דיווח הקיימת ליחיד שיש לו דמי שכירות מתחת לתקרה כאמור בחוק פטור ממיסוי שכר דירה, ולקבוע, שחלף הגשת דוח שנתי מלא, יחיד כאמור יהיה חייב בחובת דיווח מקוונת ופשוטה שכוללת רק פרטים לגבי הדירה וגובה דמי השכירות ששולמו. בנוסף, לאפשר דיווח ידני פשוט שאינו דורש אוריינות טכנולוגית למי שנולד לפני שנת 1955.
 - להנחות את מנהל רשות המיסים להקים פלטפורמה לדיווח מקוון ופשוט על הכנסות מהשכרת דירת מגורים.
9. לקבוע כי אם בעלים של דירת מגורים יחידה משכיר את דירתו היחידה, בישראל או באזור, ושוכר דירת מגורים אחרת, לצרכי חישוב הכנסתו מהשכרת דירתו היחידה (להלן – הכנסתו מהשכרת דירות), יהיה רשאי להפחית מההכנסה האמורה, את דמי השכירות ששילם בעבור שכירת דירת המגורים האחרת (להלן – דמי השכירות ששילם), והכל בהתאם להוראות הקבועות להלן:
- דמי השכירות ששילם שיהיה ניתן להפחית מהכנסתו מהשכרת דירה לא יעלו על 7.5 אלף ש"ח או על דמי השכירות ששילם, לפי הנמוך.
 - מס ההכנסה שישלם על הכנסתו משכירות ישולמו לפי סעיף 122 לפקודה, ויחולו הוראות סעיף 122(ג).

- ג. דמי השכירות ששילם לא היו לקרובו כהגדרתו בפסקאות (1) או (2) בסעיף 88 לפקודה.
 ד. לענין סעיף זה-
 (1) יראו כהכנסת היחיד גם הכנסה של דמי שכירות של בן זוגו המתגורר עמו או של ילדו עד גיל 18 ;
 (2) "בן-זוג" – כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין.

ניהול הבית המשותף

10. להקים צוות לטיפול בכשלי השוק הנוגעים לניהול הבית המשותף בראשות המשנה ליועצת המשפטית לממשלה (משפט אזרחי), שבו יהיו חברים הממונה על התקציבים במשרד האוצר, החשב הכללי במשרד האוצר, היועץ המשפטי למשרד האוצר, הממונה על התחרות והמנהל הכללי של משרד הבינוי והשיכון, או מי מטעמם. הצוות יעסוק, בין היתר, בנושאים הבאים:
- א. דרכים להפחתת עלויות ניהול הבית המשותף ;
 - ב. הבטחת תפקודן של מערכות מצילות חיים ;
 - ג. בחינת חובת הדיירים ביחס לניהול הבית המשותף ;
 - ד. מעמד הגופים העוסקים בנושא ניהול הבית המשותפים, הכוללים בין היתר את המפקח על הבתים השותפים והאגודה לתרבות הדיור ;
 - ה. גמישות החוזים שנחתמו בין דיירים לבין חברות ניהול ואפשרות המעבר בין חברות ניהול.

להנחות את הצוות להגיש את מסקנותיו לשר האוצר, לשר המשפטים ולשר הבינוי והשיכון, לרבות המלצות לתיקוני חקיקה, בתוך תקופה של 120 ימים ממועד החלטה זו.

דברי הסבר

רקע כללי, נתונים כלכליים והשפעה על משק המדינה

לפי הסקר החברתי של הלמ"ס, בשנת 2019 28% מיחידות הדיור בישראל, המהוות כ-750 אלפי יחידות, הושכרו. בהשוואה בין לאומית בשיעורי ההשכרה אל מול הבעלות, מדינת ישראל ממוקמת מעט מתחת לממוצע ואחרי מדינות מערביות הדומות לישראל, הכוללות את ארה"ב (35%), גרמניה (48%) ושוויץ (55%). בעשורים האחרונים גדל שיעור המתגוררים בשכירות בישראל, בעיקר בשל הגידול בשיעור המתגוררים בשכירות בקרב מעמד הביניים (עשירונים 4-7). בנוסף, הנתונים מעידים כי גיל רכישת הדירה נדחה לגיל מאוחר יותר, ואוכלוסייה מבוגרת יותר נכנסת לשוק השכירות, בדגש על טווח הגילאים של 25-45. יחד עם זאת, שוק השכירות כיום אינו מהווה תחליף ראוי ותחרותי לדירה בבעלות, לאור החסרונות המאפיינים שוק זה; שוק השכירות כיום מתאפיין בחוסר ודאות וחוסר יציבות בשכר הדירה ובתנאי ההשכרה. במקרים רבים משפחה נדרשת לחתום על חוזה שכירות ולהיכנס לדירה, בלא שיהיה לו מידע מלא לגבי איכות הדירה שאליה היא נכנסת, התקופה הכוללת שהדירה תעמוד לרשותה, שכר הדירה שיידרשו לשלם לאחר תום תקופת החוזה או טיב השירות שיקבלו ממשכיר הדירה. בנוסף, בתקופת השכירות, ומדי שנה בשנה, נתון השוכר להחלטותיו של המשכיר ולנסיונות המשתנות בחיי המשכיר, ואלה משפיעים על אפשרותו של השוכר לחדש את ההתקשרות החוזית, לעיתים בתנאים חדשים. כל אלה מקשים מאוד על שוכרים אשר כמהים ליציבות, ואשר חוששים מהעלויות הגבוהות של מעברי דירה תכופים. ההתמודדות עם קשיים אלה בתקופת השכירות מובילה את שוכרי הדירות לחפש דירות לרכישה בהזדמנות הראשונה, תוך הגדלת הביקוש לדירות למכירה, והעלאת מחירי הדירות בהתאם.

מטרת הרפורמה בשוק השכירות לשפר את איכות המגורים בשכירות לכל שכבות האוכלוסייה, דרך הגברת הוודאות והיציבות לשוכרים, הקלה בעלויות נלוות בשוק השכירות, תיקון עיוותים קיימים ושיפור שירותי הסיוע בדיור. בדרך זו, הרפורמה עתידה לשפר את איכות המגורים בשכירות ולאפשר למשקי בית למצוא בשוק השכירות תחליף ראוי ותחרותי למגורים בבעלות. בנוסף, קידום מטרת הרפורמה צפויה להשיג השפעות משקיות חיוביות; הרפורמה צפויה לספק שירותי דיור ראויים בקרבת אזורי התעסוקה והביקוש, גם ללא צורך בקניית דירה והון עצמי גבוה, לכן תשפר את הנגישות לאזורים אלו לפלח אוכלוסייה רחב ותשפר את המוביליות החברתית. בנוסף, מגורים בשכירות מאפשרים מעבר דירות בעלות פחות מאשר עלויות המעבר בין דירות בבעלות. כך, מועסקים יוכלו להעתיק את מקום מגוריהם לקרבת אזורי התעסוקה הרלוונטיים להם באופן פשוט יותר וכך תגדל הגמישות התעסוקתית במשק ותפחת היוממות, ולצד זאת גם תתאפשר תביא להתאמה טובה בין צרכי הדיור של משקי בית שונים לדירות בהם

גרים. לדוגמה, זוג הורים אשר ילדיהם גדלו ועזבו את הבית יוכלו לעבור לדירה קטנה יותר ולפנות את הדירה למשפחה גדולה אחרת. הרפומה בשוק השכירות כוללת מספר צעדים המיועדים לשפר וליעל את שוק השכירות הפרטית, וכן לקדם את שוק השכירות המוסדית ארוכת הטווח.

סעיפים 4-1

מאפייני הבנייה של פרויקטים לשכירות מוסדית ארוכת טווח שונה ממאפייני הבנייה של פרויקטי מגורים רגילים המיועדים למכירה. אופי המגורים בשכירות מאפשר לתכנן פרויקטי דיור בתמהיל מגוון יותר, הכולל צפיפות גבוהה. בהתאם לכך, ניתן לכלול שיעור גבוה יותר של דירות קטנות המיועדים לזוגות צעירים, אזרחים ותיקים או יחידים, ואף ניתן ליצור מתחמים משותפים בבניין שיחסכו מקום בדירות. יתר על כן, דירות קטנות אינן דשות מוסדות ציבור רבים מכיוון שמתאימים לזוגות צעירים ויחידים, ובכך מתאפשר להוסיף עוד יחידות דיור ללא השלכות משמעותיות על המרחב הציבורי. בנוסף, לאור מיקום פרויקטים אלו בקרבת מערכות תחבורה עתירות נוסעים ניתן להפחית את עלויות הבנייה בפרויקטים להשכרה דרך הפחתת תקן החניה, וכן גם דרך בנייה של מרחבי מגורים קומתיים, מחסנים משותפים, בנייה אחידה ועוד.

כיום, פוטנציאל הציפוף של פרויקטים אלו ומאפייני הבנייה הייחודיים להם אינם ממומשים בפועל. במרבית התכניות הקיימות אין התייחסות תכנונית ייחודית לבניינים להשכרה, והתכנון לבניה למגורים בבעלות ולהשכרה זהה. בהמשך להחלטה 204 של הממשלה מיום 1 באוגוסט 2021 שעניינה "שכירות מוסדית ארוכת טווח" הוכן על ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר", בשיתוף מנהל התכנון, תדריך תכנון ייעודי לפרויקטים להשכרה אשר פורט את המאפיינים הייחודיים של פרויקטים אלו ואופן יישומם. על מנת לתכנן פרויקטים באופן ייעודי להשכרה ולמצות את פוטנציאל הציפוף והמאפיינים הייחודיים של פרויקטים אלו, מוצע לאמץ את העקרונות המפורטים ב"תדריך התכנון להשכרה" שהוכן על ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר" ולהנחות את מנהל התכנון לאמץ את תדריך התכנון להשכרה עבור פרויקטים המתוכננים להשכרה. בנוסף, מוצע לאפשר למוסדות התכנון לקבוע בתכנית הוראה לבעלות אחודה, כך שיתאפשר לקבוע בתכנית את הפרויקטים המיועדים לשכירות מוסדית ארוכת טווח. זאת, תוך העצמה של זכויות הבניה על מנת ליישם העקרונות המפורטים בתדריך ותוך הבטחה של הכדאיות הכלכלית של פרויקטים אלו למול פרויקטים למכירה. יודגש, כי פרויקטים אלו יחויבו בחוזים ארוכי טווח. במקביל, מוצע להנחות את רשות מקרקעי ישראל לקבוע מראש את המתחמים המיועדים לשיווק כמתחמים להשכרה ארוכת טווח, על מנת שהחברה הממשלתית "דירה להשכיר" האחראית על שיווק המתחמים האמורים תוכל למפות את המתחמים הקיימים ולהתאים להם את המענה התכנוני האפשרי בהתאם לעקרונות התדריך. זאת, בהתאם לשיקול ואיזון בין הצורך בביצוע רה-תכנון לשם הגדלת הציפוף, לבין הצורך במענה מהיר למחסור ביחידות דיור לאור משך הזמן הנדרש עבור רה-תכנון.

סעיף 5

התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 מגדירה את המאפיינים של דיור בהישג יד, הכוללים שכירות לטווח ארוך ושכירות במחיר מופחת. בעת חקיקתה של התוספת השישית עוד לא היו בישראל כמות פרויקטים לשכירות ארוכת טווח, וקבעו מנגנונים בירוקרטים משמעותיים בכדי לעצב את המוצר החדש של שכירות ארוכת טווח. כיום קיימים כבר מתקיים שוק שכירות ארוכת טווח ראשוני אשר פועל בצורה טובה גם ללא מנגנונים בירוקרטים משמעותיים, ולכן מוצע להקל מעט במנגנונים הקיימים בתוספת השישית.

בנוסף, במסגרת חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-2021 תוקנה ההגדרה של השכרה לטווח ארוך בתוספת השישית כך שתקבע כי בעלים של בניין שחלה עליו התוספת השישית יתקשר עם דיירים בחוזי שכירות ארוכים לתקופה של 10 שנים לפחות, כך שבחמש השנים הראשונות ובחמש השנים שאי בעל הבניין להעלות את שכר הדירה אחד לשנה בשיעור העלייה במדד המחירים לצרכן ובתוספת שיקבע השר, אם קבע, ובין התקופות (בין השנה החמישית לשישית) רשאי בעל הבניין לעדכן את שכר הדירה בשיעור ראי, בהתאם למנגנון שהוסכם בין הצדדים. יחד עם זאת, קיימות פרשנויות שונות ליישם נוסח החוק לעניין עדכון שכר הדירה, ולכן מוצע לתקן את הנוסח כך שיבהיר מנגנון זה בהתאם למפורט בגו ההחלטה.

סעיפים 6-7

על מנת להרחיב את פעילותן של קרנות הריט ולעודד הקמה של קרנות ריט נוספות שיתרמו להיקף יחידות הדיור המיועדות להשכרה ארוכת טווח, יש לבצע מספר תיקוני חקיקה שיסייעו לכדאיות הכלכלית לפעילות קרנות הריט ויסייעו בהסרת חסמים. בתוך כך, מקרקעין לצרכי השכרה שרכשה קרן הריט

מחויבים להיות מאוכלוסים בדיירים ולהיות מניבים תוך 5 שנים מיום הרכישה. יחד עם זאת, ישנם מקרים בהם רכשה הקרן קרקע מתוכננת המיועדת לפרויקטים להשכרה, אך בשל עיכוב בהוצאת היתר הבנייה שאינו תלוי בהתנהלות הקרן היא אינה יכולה להגיע לשלב ההנבחה במסגרת 5 השנים. לכן מוצע לאפשר לקרן הריט במקרים חריגים הארכה של שנתיים נוספות עד לאכלוס הפרויקט. בנוסף, מוצע לאפשר לקרן הריט לרכוש מקרקעין לצרכי השכרה בפריפריה המכילים 15 יחידות דיור לכל הפחות, במקום 20 כיום, וכן לאפשר לקרן הריט למכור חלק מהפרויקטים שברשותה לאחר 10 שנים מיום האכלוס, למשכיר ממשך אשר ימשיך להשכיר את הפרויקט עד לתום תקופת ההשכרה בת ה-20 שנים. לצד זאת, מוצע להשוות את הטבות מס ערך מוסף להם זכאים פרויקטים להשכרה במסגרת חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, כך שקרנות ריט למגורים יהיו פטורות ממס ערך מוסף על הכנסותיהן מהשכרת הפרויקטים וממכירתם.

סעיף 8

חוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), תש"ן-1990 פוטר הכנסות מהשכרת דירת מגורים עד לגובה התקרה הקבועה בחוק. נוסף על כך, מי שהכנסתו מהשכרת דירת מגורים נמוכה מהתקרה אינו נדרש לדווח על הכנסה שלו משכר הדירה כלל (למעט מי שחייב בהגשת דוח שנתי מסיבות אחרות). לפי ההערכות, בעלי דירה רבים נהנים מהכנסה אשר אינה אמורה להיות פטורה לפי החוק, אך מסיבות שונות הם אינם מדווחים על כך וישנם פערי גבייה להכנסות המדינה של עשרות מיליוני ש"ח. החלת חובת דיווח תקשה על המשך העלמות המס, שכן בעלי הכנסה משכר דירה יימנעו מהצהרה כוזבת לרשויות המס בדבר גובה הכנסה שלהם ממקור זה. יובהר כי ככלל, כל אדם מחויב לדווח על כלל הכנסותיו לרשויות המס אם לא נוכח מהן מס במקור בשיעור המרבי – ואילו הפטור מדיווח מהווה חריג לכלל, נוכח הנתונים שלעיל ולצורך הגברת האכיפה מוצע להחיל את כלל הדיווח גם על הכנסות פטורות. יצוין, שיתרון נלווה לקבלת דיווח על הכנסות אלה הוא שיהיה ניתן לקבל החלטות מדיניות ברמת המקור לגבי שוק השכירות על בסיס מידע מהימן. כיום, לגורמים השונים בממשלה אין מידע בדבר הכנסות מהשכרת דירת מגורים, למעט במקרים בהם בעל הדירה מדווח על הכנסה גבוהה מהתקרה או במקרים בהם בעל הדירה בוחר במסלולי מס אחרים. חוסר המידע מעוות את קובעי המדיניות ואינו מאפשר קבלת החלטות בהסתמך על נתונים מבוססים, וכן גם פוגע בשוכרים שמקבלים החלטות ללא מידע מלא. אופן הדיווח ופרטי הדיווח ייקבעו לקראת הממשלה בתיאום עם משרד המשפטים. מוצע שסעיף זה יחול החל משנת 2022.

בדוח ה-OECD "Reforming the Taxation of Housing in Israel" שפורסם בשנת 2021, ממליץ הארגון לקבוע חובת דיווח על הכנסות מהשכרת דירות מגורים בהתאם לנהוג ברוב מדינות ה-OECD, דבר שהוכח כיעיל ואפקטיבי. בדוח כתוב הארגון כי ביטול הפטור על חובת הדיווח תשפר את הוודאות בשוק, תאפשר למקבלי המדיניות ולשחקנים השונים בשוק ליהנות ממידע מהימן על שוק השכירות בישראל והעלמות המס הקימות כיום בשוק יופחתו.

סעיף 9

בכדי להקל בעלים שיש לו דירה יחידה שאותה הוא משכיר, כאשר באותה תקופה הוא שוכר דירת מגורים אחרת, מוצע לקבוע אפשרות לנכות מהכנסות השכירות מדירת המגורים את הוצאות השכירות שמשלם אף על פי שאלה הוצאות פרטיות אשר אינן אמורות להיות מנוכות לפי עקרונות מס הכנסה הרגילים. ההטבה המוצעת נועדה לצורך הקלה על מי שיש לו דירה יחידה, אשר מעדיף, משיקוליו, לגור בדירת מגורים אחרת. מוצע לגדר את ההטבה כך שאותו יחיד יוכל לנכות מהכנסתו מהשכרת הדירה דמי שכירות שלא יעלו על 7.5 אלף שח או על דמי השכירות ששילם, לפי הנמוך. כמו כן, לצורך מניעת תכנוני מס, ובדומה למקרים אחרים שבהם נותנים הטבות מס בתחומי הנדל"ן, מוצע לקבוע כי אם קיבל את הכנסת השכירות מקרובו לא תחול ההטבה, ושיראו כהכנסת היחיד גם הכנסה של דמי שכירות של בן זוג המתגורר עמו או של ילדו עד גיל 18 (לרבות ידוע בציבור). מי שיבחר לנצל את ההטבה הזו יידרש לשלם מס לפי סעיף 122 לפקודה, קרי, מס בשיעור של 10% ללא זכאות לנכות פחת או הפחתה אחרת בשל הדירה, או הוצאות שהוצאו בייצור ההכנסה מדמי השכירות, ולא יהא זכאי לקיזוז, לזיכוי או לפטור מהכנסה מדמי השכירות או מהמס החל עליה. כמו כן, לענין חישוב מס השבח החל במכירת הדירה, ייוסף לשווי המכירה הסכום המרבי של הפחת או הפחתה שניתן היה לנכותו לפי כל דין.

סעיף 10

הבנייה החדשה מאופיינת בניצול שטח יעיל יותר על ידי צפיפות הבנייה. דבר זה מביא לבתים משותפים גדולים יותר ומהווה אתגר לניהול הבית המשותף. יצוין כי בעשור האחרון גדל התשלום לועד הבית בכ- 25%. זאת, בדגש על בתים משותפים גדולים הדורשים עלויות גבוהות לתחזוקה ולניהול לאור המערכות השונות המותקנות במבנים. בנוסף, בעוד החשיבות של תחזוקת הבניין עולה בבניינים משופים לאור ריבוי המערכות המותקנות וחשיבותם להצלת החיים של הדיירים, הקושי לנהל את הבניין גובר בשל ריבוי הדיירים הנדרשים לקבל החלטות יחדיו. לכן, מוצע להקים צוות שיעסוק בסוגיות המפורטות בסעיף, על מנת להבטיח את בטיחות הדיירים בבניינים משופים, למנוע מבני "סלאמס" שיפגעו במרחב העירוני ולהקל על עלויות אחזקת הבניין המשותף.

תקציב

אין

השפעת ההצעה על מצבת כוח האדם

אין

החלטות קודמות של הממשלה בנושא

אין

עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה

עמדת היועץ המשפטי של משרד האוצר תצורף במסגרת חוות הדעת לממשלה לתכנית הכלכלית לשנים 2023 ו-2024.