

## קודם קונים, אחר כך אולי מקבלים מע"מ אפס

התמשכות הליך החקיקה של תוכנית מע"מ אפס מובילה להקפאת שוק הנדל"ן, בעוד שלא בטוח שבסיומו של ההליך תינתן הטבה לרוכשים שכרגע "יושבים על הגדר"

14:23 01.09.2014 מאת: נעם וייס ואתי שי

באחרונה, עברה בקריאה ראשונה הצעת חוק מע"מ אפס אשר מגדירה את התנאים לקבלת הטבה במס בעסקה לרכישת דירת מגורים ראשונה. מטרתו המוצהרת של החוק היא להוריד את מחירי הדיור בטווח הקצר ולהקל על מצוקת הדיור בישראל. ההטבה תחול על דירות למגורים בבנייה רוויה, בשטח שבין 60-140 מ"ר ומחירן הינו הנמוך מבין הסכומים הבאים: הסכום שיתקבל לאחר הכפלת שטח הדירה בערך מטר מרובע דירתי שיקבע השמאי הממשלתי הראשי או סך של 1.6 מיליון שקל (לפני הטבת המע"מ) במקרים אחרים (כגון: רוכשי דירות שלא שירתו בצבא או בשירות לאומי) תעמוד התקרה על סך של 950 אלף, כולל מע"מ. קריטריונים מרכזיים נוספים לקבלת ההטבה, מתייחסים לרוכשי הדירות, לגילם ולמצבם המשפחתי.

עוד נקבע, כי הדרך להוכחת הזכאות והעמידה בקריטריונים המפורטים, תבוצע באמצעות הזנת נתונים בשאלון ממוחשב. רוכש שיימצא זכאי להטבה על פי השאלון, יגיש למשרדי מיסוי מקרקעין תצהיר שנתונו ייבדקו ובמידה שאותו רוכש יימצא זכאי - תינתן לו ההטבה.

זהו תיקון שבוצע מאוחר יותר, והוא מפשט את תהליך מתן ההטבה. אולם, יש לשים לב כי האישור הסופי לעמידה בקריטריונים שבחוק יינתן רק לאחר שהתצהיר שהוגש ייבדק, משמעות הדבר היא כי הרוכשים ידעו בוודאות האם הינם זכאים להטבה רק לאחר מועד רכישת הדירה. במקרה זה, הרוכשים נמצאים במצב של חוסר ודאות לגבי יכולתם לרכוש את דירה במחיר מוזל.

אמנם, השאלון אמור לתת לרוכשים אינדיקציה כלשהי לגבי זכאותם, אך אין מדובר באישור סופי. נראה שהתיקון אינו פותר את בעיית אי הוודאות שצוינה לעיל, אלא אף מחריף אותה. כזכור מדובר ברוכשים אשר ממתנים מחדש מארס 2014 על מנת לגלות האם הם זכאים להטבה, וטוב יעשה משרד האוצר אם יקבע דרך פשוטה ומהירה לייצר וודאות לרוכשים מחד גיסא ויפשט את התהליך מאידך גיסא.

באופן כללי, נראה כי עדיין קיימת עמימות לגבי התנאים הסופיים שייקבעו בחוק לצורך קבלת ההטבה. נראה כי נוסחו הסופי של החוק יכלול שינויים נוספים הן בקריטריונים שיש לעמוד בהם לצורך קבלת ההטבה והן בדרך ליישום התוכניות וקבלת הזכאות. בינתיים, התמשכות הליך החקיקה מובילה להקפאת שוק הנדל"ן, בעוד שלא בטוח שבסיומו של ההליך תינתן הטבה לרוכשים שכרגע "יושבים על הגדר".

אנו נתקלים במקרים בהם מנסים קבלנים ורוכשי דירות, להגיע להסכמה כלשהי כבר כעת. בהקשר זה כדאי להבהיר, כי על פי נוסח החוק, חתימה על הסכם אופציה עם קבלן טרם כניסתו של החוק לתוקף מבטלת את הזכאות להטבה.

הגבלות נוספות חלות במקרים בהם קיימים יחסים מיוחדים בין הרוכש לבין הקבלן (כגון קירבת משפחה, יחסי עובד מעביד וכדומה) וכן במקרים בהם הרוכש שקיבל את ההטבה מעוניין למכור את הדירה תוך 5 שנים ממועד סיום בנייתה.

לדעתנו, ניתן היה להגיע לתוצאה דומה באמצעות מתן הטבה בהיקף כספי דומה, בדמות הלוואות על תנאי. ההלוואות יינתנו במימון המדינה ובאמצעות הבנקים (באותם התנאים בהם יש כוונה להעניק את ההטבה) ויימחקו לאחר 5 שנים ממועד סיום הבנייה. המתכונת המוצעת על ידנו הייתה קיימת בעבר בדמותם של הלוואות מקום אשר ניתנו באזורי עדיפות לאומית. הלוואות אלו הפכו למענקים באופן הדרגתי על פני תקופות זמן שונות של 7-15 שנים. היתרון הגלום בהצעה זו הינו העדר צורך בחקיקה (לכל היותר יש צורך בתקנות שדורשות את אישור ועדת הכספים בלבד) שימוש במנגנון קיים בין הבנקים למשכנתאות לבין המדינה ולכן ניתן היה להגיע לתוצאה כמעט זהה בפרק זמן של שבועות בודדים.

עו"ד וייס הינו ראש מחלקת הנדל"ן במשרד איתן מהולל & שדות. עו"ד שי הינה עורכת דין במחלקה