



עו"ד ירון דיין | צילום: לימור בן רומנו.

# נדל"ן ומיסוי בעידן המגיפה

נגיף הקורונה מלווה את חיינו כבר מעל שנה וחצי ומשפיע על עולמנו המשפטי במישורים שונים. במאמר זה נסקור בקצרה את ההשלכות העיקריות של עידן הקורונה בארצנו. // מאת עו"ד ירון דיין

בעולם החוזי עלתה שאלת תוקפם של הסכמי שכירות, כאשר שוכרים ביקשו להשתחרר מהסכמי שכירות בנכסים בהם לא יכולים היו לעשות שימוש בתקופת המגבלות שהוטלו. בחלק מהמקרים בהם נתקלנו, הסכימו בעלי הנכסים להקל עם השוכרים, אך במקרים רבים הגיעו המחלוקות לדיונים בפני בתי משפט, שהכריעו בסוגיות של סיכול חוזים וכד', תוך שנקבע באופן כללי כי מגיפת הקורונה אינה עילה להפרת הסכמים.

בעולם הנדל"ן, היו הערכות רבות לגבי השפעת הקורונה על האטת הביקוש וירידת המחירים, אלא שבסופו של יום כל ההערכות הפסימיות והתכוננים השונים התבדו. בחלוף התקופה התברר שעולם הנדל"ן בפריחה, והמחירים ממשיכים לעלות. הממשלה קבעה הקלות בפירעון משכנתאות, אשר הבנקים ברובם אימצו, באופן זה או אחר (בתחילה בדחיית תשלומים, קרי, גרייס מלא או חלקי ולאחר מכן במתווה השני, דחייה חלקית של התשלומים העיתיים), דבר שאפשר התמודדות עם התשלומים גם בתקופה של היעדר הכנסות בעסקים שנסגרו לתקופות הסגר.

ריבוי העסקאות בשנה האחרונה לימד אותנו שמחירי הנדל"ן לא יורדים, בשל הביקוש הרב (בין השאר בתחום המגורים, לדירות עם גינה או מרפסת, לאחר הסגרים הרבים בהם נאלצנו לשהות סגורים בבתינו). ללא קשר לקורונה נציין שהסכמי הרכישה והשכירות השתכללו בשנים האחרונות, כתוצאה מרגולציה ופסיקת בתי המשפט ומנוסחים באופן המסיר כל אחריות מעורך הדין, במקרה של הסכם מכר לדירה יד שניה ו/או כל אחריות מעורך הדין ומהקבלן (למעט החבויות הקבועות בחוק המכר). ספק אם סעיפים אלה יאושרו על ידי בית המשפט במקרה של מחלוקת על גבול האחריות.

במיסוי הנדלן ניתנו הקלות שונות, בעיקרן באופן של הארכת המועד למכירת דירה ראשונה, לאחר רכישת דירה שניה, על מנת ליהנות מהפטור ממס שבח ומהקלה במס רכישה. בעולם המיסוי העירוני, לאחר תקופה קצרה של פטורים מארנונה, כפי שפירטנו במאמר במגזין זה בחודש אוגוסט שנה שעברה, בחר המחוקק בהנחה המבוססת על בחינת הפגיעה בהכנסות העסק. הגשת הבקשה נעשתה דרך הסוכנות לעסקים קטנים ובינוניים, אשר העבירה את המלצתה לרשות המקומית. גם למנגנון הנחה זה פגמים וליקויים רבים, אך לא נעסוק בו במאמר זה.

גם בעידן הקורונה, כבכל שנה וגם לקראת שנת 2022, אנו ממליצים להעביר את החיוב השנתי לבדיקה מקצועית של מרכיבי השומה, שטח, סיווג וכד', הפטורים להם זכאי הנכס ועוד עילות שונות להפחתת חיוב הארנונה השנתי. מניסיוננו ישנן לא אחת טעויות בחיוב הארנונה, בהיעדר יכולת מעשית של הרשות המקומית לבדוק כל נכס ונכס בתחומה ובשל הנוהג, המקובל

ברשויות מקומיות שונות, בכל מקרה של חילופי מחזיקים, או פינוי נכס שסווג בסיווג מוזל (למשל בשל אופיו של המחזיק), לסווג את המחזיק החדש בסיווג היקר ביותר האפשרי, עד שיפנה ויעלה טענות לגבי השימוש בנכס. בתחום היטלי הפיתוח (סלילה ותיעול) עולם כמנהגו נוהג והחיוב מושת על שטחים חדשים הנבנים על ידי יזם, או על תוספות בניה. חיובים יזומים להגדלה, סקרי היטלים, בגין חריגות בניה לכאורה, הופחתו עד מאוד בתקופת הקורונה. כך גם הופחתו משמעותית פעולות הגביה של רשויות מקומיות על מנת שלא להגביר את הקושי הקיים בין התושב לרשות. כך גם בנוגע לדמי הקמה (ביוב ומים) המוטלים בשנים האחרונות על ידי תאגידי מים, עיקר החיובים בוצעו בשל תוספות בניה.

תחום נוסף עוסק בחיובים הנקבעים על ידי הוועדה לתכנון ובניה, כתנאי לקבלת היתר בניה, כגון אגרות בניה, היטלי השבחה ותשלום לקרן חניה. היטל השבחה מחושב כמחצית מההשבחה של שווי הנכס כתוצאה מתכנית מתאר משביחה, הקלה, או שימוש חורג, כאשר ההשבחה מחושבת בהתאם לשווי הנכס במצבו התכנוני החדש לעומת מצבו התכנוני הישן. תשלום לקרן חניה, מושת כאשר לא ניתן לבנות מספיק מקומות חניה, בתחום המגרש, בהתאם לדרישת תקן החניה. כספי הקרן מיועדים לכאורה למימון חניונים ציבוריים שאותם תקים הרשות המקומית במרחק מה מהמגרש. ישנן טענות רבות שניתן להעלות כנגד חיוב קרן החניה על מנת להפחיתו או לבטלו ואולם נפנה כאן לבחינה אחרת של הסוגיה. לאחרונה ניתן פסק דין של בית המשפט העליון הקובע שבהערכת שווי השמאי של הנכס לצורך חישוב היטל השבחה יש לקחת בחשבון גם תשלומים לקרן החניה, שבוצעו על ידי בעל הנכס.

לסיכום, ראינו שינויים רבים והתאמות נדרשות לתקופת הקורונה ואולם באופן עקרוני, כתמיד, כל חיוב דורש בדיקה משפטית ובכל מקרה של מחלוקת משפטית, ניתן להביאה לבית המשפט להכרעה משפטית, עד להכרעה סופית בבית המשפט העליון.

עו"ד ירון דיין

050-7393232 | אבא הילל 12 קומה 20 ר"ג | dayanlaw.co.il