

מנסים להגדיל את היצע: אושרה הכפלת מס הארנונה על "דירות רפאים"

כחלק מהמאבק להגדיל היצע הדירות, אישרה ועדת הכספים הצעת משרדי הפנים והאוצר, והסמיכה את הרשויות המקומיות להוציא צו מיוחד שיאפשר גביית ארנונה כפולה ממי שאינם שוהים בדירתם תשעה חודשים בשנה ומעלה

249 שמוע 74

נמרוד בוסן, צבי זרחיה | 14:19 09.12.2013

ועדת הכספים אישרה היום את התקנות שהגישו שר הפנים גדעון סער ושר האוצר יאיר לפיד לנביית כפל ארנונה לדירות מגורים שאינן בשימוש ("דירות רפאים"). על פי ההחלטה, יוכלו הרשויות להחליט, באישור שר האוצר והפנים, על יצירת סיווג חדש בצו הארנונה לפיו בעליהן של דירות שאינן בשימוש יידרשו לשלם כפל ארנונה.

את תשלום הארנונה הכפול ניתן יהיה לנבות עבור דירות מגורים שלא יהיה בהן שימוש במשך תשעה חודשים. גם רשויות שיחליטו על החלת הצו בשטחן יוכלו להחריג מקרים מסוימים על פי שיקול דעתן. על מנת להימנע מפגיעה באזרחים שדירותיהן נכנסות לקטגוריה האמורה בשל נסיבות ייחודיות. התקנות יותקנו כהוראת שעה לשנתיים, במהלכן ייבחנו יישומן והשפעתן על שוק הדיר.

על פי נתונים שהוצגו בפני חברי הוועד, בישראל ישנן 46,855 דירות שאינן בשימוש. הערים בהן התופעה היא הנפוצה ביותר הן תל אביב (4,746 דירות רפאים), חיפה (3,445 דירות רפאים) וירושלים (3,429 דירות רפאים).



במשרדי האוצר והפנים הסבירו כי בערים מסוימות בישראל רכישת דירות לצורכי נפש או מגורים לפרקי זמן קצרים הפכה לתופעה שכיחה ביותר. דירות אלה, שבמרבית הזמן עומדות ריקות, מקטינות את היצע המגורים בעיר ופוגעות במרקם העירוני בשכונות הקיימות. מטרת המהלך הוא לעודד הוצאות חלק מהדירות הללו להשכרה.

שר האוצר, יאיר לפיד אמר בעקבות ההחלטה כי "התקנות שאושרו היום בוועדת כספים הן צעד נוסף שסייע להגדיל את היצע הדירות בישראל. אמשך לפעול בכל מסגרת אפשרית כדי לפתור את מצוקת הדיר ולהקל על מעמד הביניים הישראלי".

שר הפנים, גדעון סער אמר כי "משבר הדיר מחייב לנקוט בכל צעד אפשרי כדי להגדיל היצע הדירות בשוק, בין להשכרה ובין לרכישה. הכפלת תשלום הארנונה על דירות מגורים שאינן בשימוש תעודד את השכרת הדירות, תגדיל את היצע הדיר בבנייה הקיימת ותסייע בשמירת המרקם העירוני".

בתנועת "התעוררות" הירושלמית, ברכו היום על ההחלטה, והזכירו כי בחודש אפריל האחרון פנתה התנועה לשרי האוצר והפנים, בדרישה לקדם את מהלך הכפלת הארנונה על דירות 'רפאים', שעל אף שהומלץ על ידי ועדת טרכטנברג, נותר תקוע זמן רב.

סגן ראש עיריית ירושלים ויו"ר תנועת התעוררות, עופר ברקוביץ, מסר כי "העלייה ביוקר הדיר פוגעת ביכולתם של צעירים להישאר בירושלים ולבנות בה את ביתם. רכישת דירות בירושלים על ידי תושבי חוץ, המחזיקים היום בכ-10,000 דירות ברחבי העיר, חובן ככולן לא בשימוש במשך מרבית חודשי השנה, מחריפה את מצוקת הדיר".

יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, אוהד דנוס, הביע היום ספק רב לאפשרות איכפת ההוראה על ידי הרשויות המקומיות ולהשפעתו על מצב הדיר בישראל. "בלי קשר לכך שקשה מאוד יהיה לאכנף את זה, לא תהיה לכך כל אפקטיביות להוזלת מחירי הדיר", אמר דנוס.

"ברור לכל שדירות הרפאים המדוברות הן לא דירו סטנדרטיות, אלא בדרך כלל דירות יוקרה, באזורים יקרים מאוד. בעלי הדירות הם אנשים עשירים, שמסוגלים לחיות גם עם אורות דולקים באופן רציף בדירה, על מנת לעבור את מכסת החשמל שקבעה ועדת הכספים. מדובר בעוד צעד פופוליסטי, אשר לא ישנה במאומה לזוגות הצעירים ולמעמד הביניים".

עו"ד ירון נדם, ממשרד עו"ד בן אליעזר, העוסק במיסוי עירוני, מבקר את התקנות החדשות, ואומר כי "מטרת הארנונה היא למלא את קופת העירייה למימון הוצאותיה. כאשר הדירה ריקה הוצאות העירייה קטנות האיל ואלא צריך לפנות אשפה, אין הוצאות חינוך, בריאות וכו'. אז למה להגדיל הכנסותיה? ועוד עירייה עשירה למשל כמו תל אביב?



Kube 2 ופר KEF

"אם ובכלל נכון להטיל מס לעודד שימוש בדירות במטרה להגדיל את ההיצע, ראוי היה לייעד כספים אלו לקרן שתקצה כספים לרשויות נזקקות". עוד לדבריו, "ישום החלטה בעייתי מאוד ויגרום לנטל רב על הרשויות בהתמודדות עם השאלה איך ייקבע מה זו 'דירת רפאים'. בדרך כלל מי שהכש דירות שכאלה הם בעלי ממון. הוספה של עוד כמה אלפי שקלים בגין ארנונה שכלל לא בטוח שתגבה לא תשנה כהוא זה לגבי החלטתם להחזיק דירה שכזו".

ח"כ סתיו שפיר (עבודה) הגיבה על ההחלטה ואמרה כי "סוף סוף המדינה מוכנה לקחת אחריות כדי לנסות להכניס עוד דירות לשוק השכירות. בעיני, וכפי שדרשתי בוועדה - אפשר לעשות עוד הרבה: כדי לתמרץ בעלי דירות עשירים להעמיד את דירותיהם להשכרה, ארנונה כפולה לא מספיקה. מי שיש לו כסף לקנות דירה בשביל חופשה קצרה בשנה לא ייבהל מעוד 500 שקל תוספת בחודש".

"צריך לאפשר לעירויות להגדיל את הארנונה עד שתהווה תמריץ משמעותי להשכרת הדירות. את הכסף שיתקבל מתוספת הארנונה אני מציעה להעביר לקרן מיוחדת שתוקדש לרכישה, שיפוץ והשמשת דירות מוזנחות למען הפיכתן לדיור בר-השגה. בשבועות הקרובים אפעל כדי לקדם את הנושא גם בחקיקה, עד שנצליח לבנות כאן את היסודות לשכירות ארוכת טווח ובטוחה למשתמש".

מעריית חיפה נמסר כי "עיריית חיפה מברכת על העברת החוק בוועדת הכספים המדבר על הכפלת הארנונה לנכסים שלא מאוכלסים תשעה חודשים, אך יחד עם זאת לא יכולה לעמוד אחר הנתון שהוצא ע"י הוועדה. נכס לא מאויש יכול להפוך לכה ע"י חיתוך שימוש מים או הוצאת היתר ע"י הבעלים, בשני המקרים אנו לא מכירים שחיפה היא השנייה בטבלה זו וקובעים בצורה חד משמעית, בניגוד לתל אביב או ירושלים, אין בחיפה דירות שעומדות ריקות עקב משקיעים ושוק הנדל"ן בחיפה מצליח לאייש כל דירה עם שוכר או בעלים. רוב הנכסים העונים על ההגדרה הינם נכסים אטומים או לא ראויים למגורים שרבים מהם בבעלות חברת עמידר. העירייה פועלת על מנת שהחברה תפסיר את הנכסים לטובת תושבי חיפה. לשם דוגמא: דירת 75 מטר + מרפסת 7 מטר ברחוב מאיר משלמת ארנונה של כ-385 שקל בחודש".