

4.7.2017

אסי מסינג

היועץ המשפטי למשרד האוצר

הנדון: עמדת מרכז הגר¹ ביחס לתזכיר חוק לעידוד השקעות הון (תיקון מס' 72), התשע"ז-2017

ראשית אנו מברכים על הצעת החוק ועל הנכונות לפתח את שוק ההשכרה לטווח ארוך בקרקעות פרטיות באמצעות תמריצים מתחום המיסוי.

להלן תמצית התייחסותנו לנקודות אשר דורשות לטעמנו שינוי בהצעת החוק:

א. **תמריץ לפיתוח שוק דיור בהישג יד** - משבר השכירות בישראל אינו נובע רק ממחסור בדירות להשכרה, אלא גם בשל מאפיין הארעיות בשוק שכירות - כיוון שכמעט ולא קיימת שכירות ארוכת טווח, וכן בשל העדר דיור להשכרה במחיר שהינו בר השגה לאוכלוסייה בעלת הכנסה בינונית ונמוכה. לפיכך נעשו (ועדיין נעשים) ניסיונות לפתח שוק דיור בהישג יד להשכרה, הן בקרקעות ציבוריות והן בקרקעות פרטיות.

בימים אלו נדונה בוועדת הרפורמות הצעה לתיקון חוק התכנון והבניה שיזם ח"כ רועי פולקמן במסגרתה תתוקן ההגדרה למונח 'דיור בהישג יד', יורחבו הסמכויות בידי הוועדות המחוזיות והמקומיות להקצות דירות לטובת דיור בהישג יד במסגרת תכניות ויעודכנו תמריצי זכויות הבניה לשם בניית דיור בהישג יד. **אנו סבורים כי התיקון לחוק עידוד השקעות הון צריך להוות תמריץ משלים - על מנת לעודד בניית דיור בהישג יד.**

כיוון שדיור בהישג יד הינו דיור להשכרה ארוכת טווח המותאם ליכולת הכלכלית של משקי בית בעלי הכנסה בינונית ונמוכה ומחייב הפחתה ממחיר השוק - עלות הקמתו ותפעולו גבוהה יותר ביחס לדיור להשכרה 'רגיל'. לכן **מוצע ליעד מדרגת מס נוספת עבור דיור בהישג יד** אשר תשקף את ההשקעה הנוספת הנדרשת להקמת דיור בהישג יד ביחס לדיור להשכרה.

ב. **תקופת שכירות** - התזכיר שבנדון מתייחס לתקופת השכירות רק מנקודת המבט של המשכיר, וקובע את מדרגות ההטבה על פי אורך התקופה בה מוצעות הדירות בבניין להשכרה. כיוון שארעיות וחוסר יציבות הן מהמאפיינים השלייליים הבולטים של שוק השכירות אנו סבורים כי יש מקום **להתנות את הטבות המס בהשכרה ארוכת טווח מנקודת המבט של השוכר. יש לאפשר לשוכר תקופת שכירות של לפחות 5 שנים בדמי שכירות יציבים** על מנת להשיג מטרות חברתיות רחבות יותר מעצם בניית דירות להשכרה.

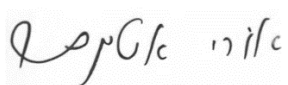
ג. **פינוי בינוי** - התחדשות עירונית ובפרט תהליכי הריסה ובניה מחדש ידועים כתהליכים אשר גורעים מלאי של דירות להשכרה - בדרך כלל במחיר זול יחסית - ממרכזי הערים הוותיקים. חידוש אזורים וותיקים והחלפת שיכונים בדירות חדשות צפוי לגרום לדחיקה של שוכרי דירות, ובהם שוכרי דירות וותיקים אשר קשורים במרקם החיים השכונתי. לאור זאת אנו סבורים שיש **לעודד שילוב של דיור**

¹מרכז הגר למחקר ופיתוח מדיניות דיור חברתי הוקם על מנת לפתח ידע וכלים חדשים בתחום הדיור ולקדם מדיניות שתאפשר דיור הולם, נגיש ובהישג יד לבעלי הכנסה בינונית ונמוכה. המרכז עוסק במחקר אקדמי יישומי בתחום של דיור בהישג יד והתחדשות עירונית, בליווי פרויקטים 'מחוללי שינוי', בגיבוש הצעות חקיקה ופיתוח כלי מדיניות חדשים. המרכז פועל בראייה רב-תחומית ומעסיק אנשי מקצוע מתחום המשפט, התכנון, והכלכלה. מידע נוסף על מרכז הגר ניתן למצוא באתר האינטרנט של המרכז: www.israhc.org

להשכרה ארוכת טווח ובפרט דיור בהישג יד להשכרה במתחמי פינוי בינוי - כאמצעי חשוב למניעת דחיקה ופרוק הקהילה.

בהקשר זה המבנה הכלכלי של תכניות פינוי בינוי גורם לכך ששילוב דיור להשכרה דורש הגדלה של מכפילי הציפוף באופן שאינו סביר. **לפיכך מוצע לשקול בחיוב להחיל את הטבות המס גם ביחס לפרויקטים של פינוי בינוי בהם משולב דיור להשכרה ארוכת טווח ודיור בהישג יד.**

בברכה,



אורי אטינגר, עו"ד
מנהלת תחום קידום מדיניות



סבסטיאן ולרשטיין
מנהל



פרופ' נטע זיו
מנהלת אקדמית