

בשורה דרמטית במיסוי מקרקעין:

אור ירוק לפטור ממס בדירות ירושה בהתחדשות עירונית

ד. ברויער

חטיבת מיסוי מקרקעין ברשות המסים פרסמה לאחרונה נייר עמדה חדש ומקל, המביא עמו בשורה משמעותית ומעניק "אוויר לנשימה" למשפחות רבות. הנחיה זו עושה סדר באחת הסוגיות המורכבות והרגישות ביותר בענף הנדל"ן - מכירת דירת ירושה הנמצאת בתהליך של התחדשות עירונית, כגון פינוי-בינוי או תמ"א³⁸.

מהו "פטור דירת ירושה" לפי סעיף 49ב(5)?

חוק מיסוי מקרקעין מעניק בסעיף 49ב(5) הטבה ייחודית המוכרת כ"פטור דירת ירושה". על פי סעיף זה, כאשר אדם יורש דירת מגורים מזכה, הוא זכאי למכור אותה בפטור מלא ממס שבח, ובלבד שהיורש הוא בן זוג או צאצא של המוריש, ושהמוריש עצמו היה בעל דירה יחידה בעת פטירתו והיה זכאי לפטור אילו היה בחיים. מטרת המחוקק היא לאפשר ליורש "להיכנס בנעליו" של המוריש. עם זאת, לאורך שנים, כאשר הדירה המדוברת נכנסה לפרויקט התחדשות עירונית, המצב המשפטי הסתבך ויצר חסם קריטי.

המלכודת הישנה: פגיעה באוכלוסיית הגיל השלישי

בעבר, המדיניות הנוקשה של רשות המסים קבעה כי אם סב המשפחה חתם על הסכם פינוי-בינוי, הבניין נהרס והסב נפטר לפני שהדירה החדשה נבנתה, היורשים למעשה ירשו "זכות חוזית לדירה עתידית" ולא דירה פיזית קיימת. במקרים אלו, שללה רשות המסים את הפטור לפי סעיף 49ב(5) בטענה שלא מדובר באותה "דירת מגורים ישנה בפועל", דבר שחשף את היורשים לחבובות מס שבח גבוהות. המלכודת המיסוית הזו הובילה לחשש כבד בקרב אוכלוסיית הגיל השלישי, ויורשים רבים הפעילו לחץ על הוריהם המבוגרים שלא לחתום על עסקאות, דבר שעייב פרויקטים שלמים והותיר קשישים בבניינים רעועים ללא ממ"ד או מעלית.

המהפך המיסוי: פטור דירת ירושה גם על "דירה על הנייר"

נייר העמדה החדש מסיר את החסם הזה לחלוטין. ההנחיה קובעת כי במקרים שבהם הירושה מתרחשת לאחר "יום המכירה" הרשמי של העסקה, ומדובר בירושה שהתרחשה לפני סיום בניית הדירה החלופית ולאחר ה-18.11.2021 (מועד תחולתו של תיקון 96 לחוק), הזכות יתחשב כירושה של דירת מגורים מזכה. כתוצאה מכך, היורשים יוכלו לקבל פטור מלא ממס שבח לפי סעיף 49ב(5), בין אם הם מוכרים את הזכות החוזית העתידית לפני סיום הבנייה ובין אם אחריה. לעומת זאת, ירושה כאמור לפני (מועד תחולתו של תיקון 96 לחוק) 18.11.2021, לא תחשב כירושה של דירת מגורים מזכה וככזו לא תזכה לפטור לפי 49ב(5) גם אם הדירה תמכר לאחר סיום הבניה. לתשומת לב: הוראות החוק משתנה בין מועד ירושה לפני יום המכירה או לאחריו. "יום המכירה" בעסקאות התחדשות עירונית אינו יום חתימת החוזה כמקובל אלא לרוב יום התקיימות התנאים המתלים וראוי לבחון לעומק את מועד "יום המכירה" והשלכותיו. לסיכום, מדובר בהקלה דרמטית המאפשרת למשפחות רבות לקדם פרויקטים ללא חשש. לאור מורכבות הנושא והתלות במועדי הדיווח, מומלץ לבצע תכנון מס קפדני ולפנות לייעוץ מקצועי פרטני כדי למצות את מלוא הזכויות ולשמור על כספי המשפחה. המידע לעיל מהווה סקירה כללית ואינו תחליף לייעוץ משפטי פרטני.

הכותבת הינה בעלת משרד לעריכת דין

ויעוץ מס המתמחה במיסוי מקרקעין, ופתרונות יצירתיים במיסוי כללי. ניתן להפנות שאלות במייל:

dvora313@gmail.com

מחיר הנפט ירד מתחת ל־75 דולר

■ זו הרמה הנמוכה ביותר מאז החלה המלחמה נמוך בכ־40% מרמתו בשיאו של המשבר



מחירי הנפט צנחו אתמול בכ־3% לרמה הנמוכה ביותר מאז פרוץ המלחמה נגד איראן, כאשר נפט מסוג ברנט ירד לראשונה מתחת לרף ה־75 דולר לחבית ונפט מסוג אמריקאי (WTI) נסחר סביב 71 דולר לחבית. הירידה מגיעה על רקע ציפיות המשקיעים שהתנועה במצר הורמוז תתחיל לחזור לשגרה בקרוב.

המלחמה ביו איראן לארה"ב וישראל הקפיצה את מחירי הברנט באפריל לרמה של מעל 126 דולר לחבית, רמתו הגבוהה ביותר מאז 2022. אולם ככל שהתקדמו המגעים הדיפלומטיים בין ארה"ב לאיראן לסיום הסכסוך, ויצרניות נפט במפרץ הפרסי הצליחו למצוא דרכים חלופיות ליצוא נפט מהאזור, החלו מחירי הנפט לרדת, וכעת הם נמוכים בכ־40% מרמתם בשיאו של המשבר.

נורברט רוקר, ראש מחקר כלכלה ביוליוס בר: "נראה כי שוק הנפט חוזר במהירות לשגרה החדשה-ישנה שלו לאחר זעזוע הורמוז. המחירים ממשיכים לרדת בהדרגה ככל שהמסחר היוצא מהמזרח התיכון מתרחב. על בסיס נתוני מעקב אחר אוניות, ובמקרה של איראן בסיוע ההקלה האחרונה בסנקציות, כמעט מתקבל הרושם שהנפט נשטף החוצה מהמפרץ. היצוא מהמזרח התיכון ככל הנראה חוזר לרמה של מעל 80%. בהתחשב בעודף שהיה לפני המשבר ובנסיגות בביקוש בחודשים האחרונים, סביר שהשוק כבר עבר מגירעון לעודף. רמות המלאים צפויים להגיע

לשפל בקרוב ולהתחיל להיבנות מחדש, כאשר צי המכליות העמוסות במלואן יגיע במהלך השבועות הקרובים לפריקה בחופי אסיה. הנורמליזציה מתפתחת מעט מהר ובאופן דינמי יותר מהצפוי, מה שמרמז על גירעון קטן יותר בחלקו ועל התאוששות מהירה יותר של המלאים".

רשות שוק ההון מסדירה לראשונה את ביטוחי הרכב לנהגים מזדמנים



טיוטת חוזר המפורסמת בידי הרשות להערות הציבור, מסדירה לראשונה את מוצרי הביטוח לנהגים "מזדמנים" בענף ביטוח רכב רכוש, במטרה למנוע מצבי אי ודאות בקרב חברות הביטוח והמבוטחים, ולעודד שימוש במוצרי ביטוח חדשניים המזילים את עלויות הביטוח לציבור.

נהג מזדמן, הינו נהג שאינו מוגדר כמבוטח העיקרי בפוליסה. בשנים האחרונות, נוכח פיתוח פתרונות טכנולוגיים, צברו פופולריות מוצרי ביטוח לפי שימוש בפועל (לפי קילומטראז' או תקופה קצובה בזמן). מוצרים אלה נותנים מענה גמיש לצרכים משתנים של משפחות, צעירים, שאינם נוהגים ברכב באופן קבוע ומאפשרים גמישות רבה יותר ביחס לביטוח הרכב המסורתי.

בעקבות צמיחת השוק ופניות ציבור שהגיעו לרשות, עלה צורך בהסדרת התנהלותן של חברות הביטוח המשווקות מוצרים אלו, באופן שייתן מענה למאפייניהם הייחודיים אל מול הפוליסה השנתית המסורתית ולמניעת פערי מידע.

עיקרי ההסדרה כוללים, בין היתר:

● גילוי נאות ללקוח: קביעת סטנדרטים אחידים ומחייבים בדבר אופן מסירת המידע למבוטח לגבי תנאי המוצר, ובכלל זאת היקף הכיסוי, עלותו, מגבלותיו ותוקפו, והעברת המידע באופן פשוט וברור. כמו כן נדרש לקבל את אישורו המפורש של המבוטח טרם הצירוף.

● זמינות דיגיטאלית: במטרה להבטיח רציפות כיסוי, האפשרות לרכישה, הפעלה, הארכה או ביטול של הביטוח באמצעים דיגיטליים תהיה זמינה בכל שעות היממה.

● מניעת היעדר כיסוי: קביעת הוראות ומנגנונים למניעת מצב בו נהג מזדמן נותר ללא כיסוי ביטוחי פעיל.

● הגנת פרטיות: קביעת מגבלות על שימוש במידע אישי הנאסף אגב השימוש בכיסוי מבוסס אמצעים טכנולוגיים. חברת

הביטוח לנהג מזדמן לא תעשה שימוש במידע אישי שנאסף אגב השימוש בביטוח לנהג מזדמן.

טיוטת החוזר מייצרת איזון בין עידוד חדשנות ותחרות לבין שמירה על זכויות המבוטחים והבטחת פעילות הוגנת, שקופה ותחרותית בשוק.

עמית גל, הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון: "מוצרי ביטוח לנהגים מזדמנים הפכו בשנים האחרונות לכיסוי ביטוחי נפוץ וחשוב עבור ציבור רחב של נהגים. ההסדרה המוצעת נועדה להבטיח כי מוצרים אלה יתבססו על פתרונות חדשניים ויאפשרו חלופות מוזלות לציבור ומאידך יעניקו למבוטחים רמת הגנה גבוהה, שקיפות מלאה וודאות ביטוחית. הרשות פועלת כל העת לקידום תחרות וחדשנות בשוק הביטוח, תוך שמירה על האינטרסים של ציבור המבוטחים".

מחזור המסחר (באלפי שקלים)

5,265,434

ת"א 125 ערך

1.15% 3,873.45 ▲

ת"א 125

0.31% 4,074.08 ▲

ת"א 90

0.53% 3,819.98 ▲

ת"א 35

0.16% 4,150.38 ▲

מדדי בורסה

חוב המשכנתאות של הציבור מגיע לכ־630 מיליארד שקל

■ משקל הלוואות בסיכון גבוה עלה תוך שלוש שנים מכ־20% לכ־31% ■ מבצעי הקבלנים מגדילים את הסיכון בשוק ■ ייעוץ המשכנתאות אינו מחייב רישיון ולעיתים יועצים גובים שכר טרחה מופרז ■ התאחדות יועצי המשכנתאות: דוח המבקר מחזק את הצורך בהשלמת החקיקה לאסדרת הענף ■

ובנחרצות להסדרת השוק לפני שהסיכונים הצבורים הופכים למשבר.

הדוח כולל גם שורת המלצות ספציפיות: הפיקוח על הבנקים נדרש לבחון את המגבלות הרגולטוריות באופן עיתי ולא להשאיר אותן קפואות שנים; בנק ישראל נדרש לגבש מנגנון ניטור שוטף לאפקטיביות רפורמת מחזור המשכנתאות, שיצאה לדרך במאי 2025 ועד לסיום הביקורת עדיין לא הייתה בידי הבנק הערכה של תוצאותיה; ורשות שוק ההון נדרשת לשפר את מאגר הנתונים שלה ולהפריד בין נתוני משכנתאות חוץ־בנקאיות לנתוני אשראי צרכני כללי, שכן כיום לא קיים בידי אף רגולטור תמונה מלאה של חוב הדיור של משקי הבית בישראל מכלל ספקי האשראי. כל עוד תמונה שלמה זו אינה קיימת, טוען הדוח, הפיקוח הפיננסי פועל למעשה בעיוורון חלקי.

להשלים את החקיקה לאסדרת הענף

ההתאחדות יועצי המשכנתאות נמסר בתגובה לדו"ח: "דוח מבקר המדינה שפורסם היום שם חותמת מקצועית ורשמית על הכיוון בו צועד שוק המשכנתאות בישראל בשנה האחרונה - קידום חקיקה לאסדרת הענף".

"המבקר מצביע על כך שלמרות שכ־60% מנוטלי המשכנתאות בישראל נעזרים כיום ביועץ משכנתאות, התחום פועל ללא רישוי, ללא רגולטור ייעודי וללא מסגרת פיקוח מוסדרת. המבקר מזהיר מפני הסכנות הטמונות בהיעדר אסדרת שוק המשכנתאות ומתייחס גם לחשש מניגודי עניינים הנובע ממודלי תגמול שמקבלים יועצים מגופי מימון".

"הממצאים האלה אינם חדשים לנו. הם משקפים בדיוק את התמונה שאנחנו בהתאחדות מתארים כבר שנים ושעליה הצבענו בפניות חזרות ונשנות לרגולטורים ולמחוקקים. ענף שמלווה את ההחלטה הפיננסית הגדולה ביותר בחיי משפחה ישראלית חייב לפעול בתוך מסגרת מקצועית מסודרת, עם סטנדרטים ברורים, עם כללי אתיקה מחייבים ועם פיקוח אפקטיבי".

"החדשות הטובות הן שהפתרון כבר בתנועה, וזה ההבדל המשמעותי ביותר בין הדוח הזה לדוחות אחרים בתחומים שטרם נמצא להם מענה מעשי".

"חוק אסדרת ענף המשכנתאות, שאישרה ועדת הכלכלה של הכנסת לקריאה ראשונה, נותן מענה ישיר וממוקד לכל הסוגיות המרכזיות שמעלה הדוח: רישוי ממשלתי מחייב, הקמת רשם יועצי משכנתאות, דרישות סף מקצועיות אחידות, ואיסור מוחלט על קבלת תמורה מגופים פיננסיים, כך שהיועץ יהיה מחויב לדבר אחד בלבד, האינטרס של הלווה שעומד מולו".

יו"ר המגזר החרדי בהתאחדות יועצי המשכנתאות מישאל חדר: "בניגוד למושאי ביקורת רבים אחרים של מבקר המדינה, ענף ייעוץ המשכנתאות עומד ממש על סף אישור האסדרה והפיכתה לחקיקה מחייבת, כך שלדוח הזה יש להתייחס כצעד נוסף בדרך לפתרון וכהוכחה לחשיבות פעילותה ארוכת השנים של התאחדות יועצי המשכנתאות שמובילה את המאמצים בנושא הזה עשור".



תופעות קשות: יועצים גובים שכר טרחה מופרז, לעתים עד 10% ממחיר המשכנתא בתוספת מע"מ, שיעור החורג באופן קיצוני מהמקובל בענף. יועצים שמשווקים משכנתאות חוץ־בנקאיות מקבלים עמלות מהגוף הממן, פרסים, הוצאות משרד ואף טיסות לחו"ל בגין הפניית לקוחות לגופים מוסדיים, ניגוד עניינים מובהק שאינו חייב בגילוי. כ־57% מהנעזרים ביועץ מבצעים תיחור עם בנק אחד בלבד, כך שהיועץ אינו מממש את ייעודו המוצהר כמגביר תחרות.

שוק המשכנתאות החוץ־בנקאיות עצמו מאופיין אף הוא בחוסר שקיפות. נתחו הנוכחי עדיין זניח, כ־1% מהשוק וכ־5.7 מיליארד שקל, אך הוא גדל, ומספר הרישיונות החוץ־בנקאיים גדל מ־157 ל־1,536 בין 2018 ל־2024. רשות שוק ההון אינה מפרסמת נתונים מפורטים על עלויות אשראי ממוצעות בתחום זה ואינה מחייבת הצגת סלים אחידים להשוואה. הטווח הרגיל של עלויות אשראי בגופים חוץ־בנקאיים עומד על 20%-5%, לעומת 10%-9% בממוצע בבנקים. בנוסף, גופים מוסדיים מוגבלים למשכנתא של עד 60% משווי הנכס ואינם רשאים לתת משכנתא בדריגה שנייה, לעומת גופים חוץ־בנקאיים שאינם כפופים למגב־לות אלה, מה שפוגע בתחרות ויוצר ארביטראז' רגולטורי.

לאחר שנים של ניסיונות חקיקה שלא הבשילו, הכנסת אישרה במאי 2026, לאחר סיום הביקורת, את הצעת חוק הסדרת ייעוץ המשכנתאות בקריאה ראשונה, כשמשרד המשפטים ישמש כגוף הפיקוח. המבקר ממליץ לקדם את החקיקה עד הסוף, תוך הבטחת מנגנוני אכיפה ושלילת רישיון כסנקציה אפקטיבית.

אין תמונה מלאה על היקף החוב

דוח המבקר מציג תמונה של שוק משכנתאות הגדל בהיקפו תוך צבירת סיכונים. המבקר קורא לבנק ישראל ולרשות שוק ההון לפעול בשיתוף

מבקר המדינה מתניהו אנגלמן פרסם דוח מיוחד בתחום הכלכלי העוסק בשוק המשכנתאות בישראל. הדוח חושף ליקויים מהותיים בפיקוח הרגולטורי על השוק ומצביע על גידול עקבי בסיכונים לרוכשי דירות ולמערכת הפיננסית כולה. יתרת חוב המשכנתאות של משקי הבית בישראל הגיעה ביוני 2025 לשיא חסר תקדים של כ־630 מיליארד שקל, כמעט כפליים מהסכום שנרשם עשור קודם לכן. 96% מהחוב מרוכז במערכת הבנקאית. סכום המשכנתא הממוצע חצה את רף המיליון שקל, וההחזר החודשי הממוצע טיפס לכ־5,800 שקל, לעומת 4,200 שקל ב־2019. בתקופה זו גדל השכר הממוצע בכ־32%, ואילו ההחזר החודשי זינק בכ־38%, פער שמבטא את ההידרדרות בנטל על משקי הבית.

אחד הממצאים המדאיגים בדוח עוסק בגל מבצעי העידוד שהציפו את שוק הדיור מאז סוף 2023. על רקע האטה בביקוש לדירות, החלו קבלנים להציע לרוכשים הנחות מימוניות נרחבות בדמות דחיית תשלומים מהותית עד למסירת הדירה, שנודעו בכינויי "80/20" ו־"90/10", ולצידן הלוואות בסבסוד קבלנים. בפועל, הרוכש־ים דוחים את גיוס המימון הדרוש לרכישה למועד סמוך למסירה, מה שמייצר אי־ודאות מהותית לגבי תנאי ההלוואה שיידרשו לקחת בסיום הבנייה, לרוב שנתיים עד שלוש לאחר חתימת החוזה.

הנתונים מדברים בעד עצמם: היקף האשראי המצטבר בהלוואות בסבסוד קבלנים זינק מכ־453 מיליון שקל בדצמבר 2023 לכ־8.4 מיליארד שקל באוגוסט 2025, גידול של פי 18.5 תוך פחות משנתיים. נכון לאוקטובר 2024, כ־28% מהדירות שנמכרו בפרויקטים בליווי בנקאי נמכרו עם דחיית תשלומים משמעותית, וכ־60% מהעסקאות שובצעו בסביבות יוני 2024 כללו עידוד כאמור. הבעיה מחריפה לנוכח ממצא נוסף: לא מתבצע תהליך חיתום כמעט בשלב חתימת חוזה הרכישה. הבנקים אינם בודקים מראש את יכולתו הכלכלית של הרוכש בפרויקטים עם דחיית תשלומים. הפיתוי הכלכלי הגלום בעסקה מוערך בין 123 אלף ל־163 אלף שקל לרוכש. המבקר קובע כי הפיקוח על הבנקים לא פעל באופן נחרץ מספיק מול הגידול בסיכון, ולא הגביל את הבנקים מלאשר מכירות עם דחיית תשלומים משמעותית.

מעבר לכך נמצא כי משקל הלוואות בסיכון גבוה עלה מכ־20% בינואר 2022 לכ־31% ביולי 2025. אלה משכנתאות שבהן שיעור המימון הוא 75%-60% משווי הנכס ושיעור ההחזר מההכנסה הוא 40%-30%. למרות הגידול המתמשך, הפיקוח לא בחן הטלת משקלי סיכון ייחודיים עבור הלוואות אלה, מה שמדלל את הערכת הסיכונים של הבנקים ואת דרישות ההון מהם.

על אף שרפורמת השקיפות שיושמה באוגוסט 2022 נועדה להגביר תחרות בשוק, רק 37% מהלווים בקשו הצעות מכמה בנקים. רוב הלווים, 63%, קיבלו הצעה מבנק אחד ולא השוו כלל. כ־98% מהעסקאות נסגרו בסל הלוואה שנקבע ישירות בין הלווה לבנק, ולא בסלים האחידים שנועדו להגביר השוואתיות. הפיקוח על הבנקים עצמו ציין כי נמצאו מקרים שבהם סל ההלוואה המוצע ללקוחות כלל ריבוי של תקופות פירעון

רק 2% מהציבור הערבי לוקח משכנתא

הדוח מקדיש פרק נרחב לאוכלוסיות שנדחקות לשולי שוק המשכנתאות. בחברה הערבית עומד שיעור נוטלי המשכנתאות על כ־2% מכלל השוק בלבד, נמוך ביותר מפי עשרה מחלקם בכלל האוכלוסייה שעומד על כ־21%. 73% מהלווים הערבים נזקקים לייעוץ חיצוני, שכן המערכת הבנקאית אינה נגישה דיה, לעומת 59% בכלל האוכלוסייה. גם עלות האשראי גבוהה יותר: עלות האשראי ביישובים ערביים עומדת על 6.05% במסלול הפריים לעומת 5.80% ביישובים יהודיים שאינם חרדיים.

המבקר מצביע על כשל שוק מתמשך: מזה עשור הסוגיה עולה בהחלטות ממשלה ובצוותי עבודה, אך ללא יישום אפקטיבי. הצוות האחרון שהוקם בראשות החשב הכללי בתחילת 2022 לא פרסם את מסקנותיו כלל, ולכן הן לא נדונו גם בממשלה. בהיעדר פתרונות מוסדיים, משקי בית ערביים פונים לאפיקי מימון חוץ־בנקאיים יקרים ומסוכנים, שיש בהם לעתים מעורבות גורמים פליליים.

ייעוץ משכנתאות ללא פיקוח

הסוגיה השלישית, ואולי החריפה ביותר מבחינת הצרכן, נוגעת לענף ייעוץ המשכנתאות. 61% מנוטלי המשכנתאות כיום משתמשים ביועץ, לעומת 20% ב־2017. מספר היועצים בשוק נאמד בין 2,000 ל־2,500. ואולם, בניגוד לייעוץ השק־עות, ייעוץ פנסיוני, שמאות מקרקעין וסוכנות ביטוח, ייעוץ המשכנתאות אינו מחייב רישיון, בחינת הסמכה או כל דרישת סף. אין כללי אתיקה מחייבים, אין גוף אכיפה ואין כתובת להגשת תלונות.

הממצאים המסוימים בתחום זה חושפים