

נדל"ן מלים בקבלנות

דיני מיסוי מאיה דיסר

בג"ץ – שומר הסף החדש של חוק ריבוי דירות



שר האוצר, משה כחלון צילום: מוטי מילרוד



שופטי בג"ץ שהוציאו את צו הביניים השבוע: ניל הנדל (מימין), אסתר חיות ונעם סולברג צילומים: אוליבייה פיטוסי, תומר אפלבוים, אתר בתי המשפט

החלטת בג"ץ להוציא צו נגד חוק מס דירה שלישית, שניתנה ביום שלישי, היא החלטה אמיצה. היא ניתנה בניגוד לכל התחזיות ובאופן תקרימי, מאחר שנירדים המקרים שבהם בג"ץ ביטל חוק בכלל, ועקב פגם בה ליד החקיקה בפריט.

עצם קבלת ההחלטה על ידי בג"ץ מעידה כי חוק מקרה הריג ביותר, שבו נפל פגם היורד לשרש העניין בהליך החקיקה. כעת מוטלת על הכנסת משימה כמעט בלתי-אפשרית – להוכיח כי למי רות הוראתה שאכן נפל פגם מהותי בהליך אישור החוק, פגם זה אינו מחייב את ביטול החוק. לבג"ץ יש את הסמכות לפסול חוק בנסיבות של פגם שנפל בהליך החקיקה שלו, בהתאם למבחנים שנקבעו לכך בפסיקה. בנסיבות אישור חוק מס דירה שלישית, אפשר לומר שהפגם נובע מפגיעה בעקרון החוק היתנה קלושה.

בנסיבות אלה, נראה כי יהיה זה צעד תקדימי וחריג ביותר של בג"ץ אם יחליט בסופו של יום לפסול את החוק. נוכח פסיקות העבר, הסיכויים שהחוק אכן ייפסל בפועל אינם גבוהים. אבל נזכר לדעת זאת בוודאות רק בדיון הנוסף, שייערך בהי רכב מורחב, שנקבע ל-23 במארכ.

גם הרשויות עצמן נערכות ליישום החוק, כנראה מתוך הנחה שהסיכויים שהוא ייפסל קלושים. כך למשל, רשויות המס נערכו לביצוע החוק באופן מלא ובכלל זה על ידי הכנת הטפסים הנדרשים, העמדת המחשבוני לביצוע החישובים על פי החוק לשימוש הציבור, ומתן מענה רחב לשאלות הציבור. עם זאת, כל מי שהחוק במתכונתו הנוכחית חל עליו, רצוי שימתין עם מהלכים כאלה או אחרים שנועדו לצמצם את תחולת החוק או ליהנות

כל מי שחוק מס דירה שלישית במתכונתו הנוכחית חל עליו, רצוי שימתין עם מהלכים שנועדו לצמצם את תחולת החוק, כדי לא להיכנס למצב בלתי-הפיך. כך למשל, מי שימכור דירה ולאחר מכן החוק יבוטל, לא תהיה לו אפשרות לבטל את הסכם המכר מול הקונה ללא תשלום פיצויים

מההטבות שמציע החוק, כרי לא להיכנס למצב בלתי-הפיך. כך למשל, מי שימכור דירה ולאחר מכן החוק יבוטל, לא תהיה לו אפשרות לבטל את הסכם המכר מול הקונה ללא תשלום פיצויים. מצד שני, לא תהיה לו ודאות שיקבל את ההטבות הנלוות למכירת הדירה על פי החוק, ובהן מענק כספי של עד 85 אלף שקל והטבות בגין הפקדות לקופת גמל. נראה כי גם אם החוק לא יבוטל, יהיה צורך

בקביעת הוראות ביניים או הארכת מועדים, מכיוון שלוחות הזמנים על פי החוק התקצרו באופן משמעותי נוכח חוסר הוודאות, הן לעניין הגשת ההצהרות והן לעניין הזכאות לקבלת ההטבות על פי החוק. אם החוק יבוטל, או יותור לחקיקה מחדש, יהיה צורך בקביעת הנחיות ביחס למי שהסתמך על החוק ושינה את מצבו בעקבותיו. הכותבת היא עו"ד שותפה במחלקת הנדל"ן של משרד ברנע ושות'