

הצעת חוק ההסדרים - החזרת מס רכוש

דצמבר 2025
חוזר מקצועי מספר 75/25

בהצעת חוק ההסדרים לשנת 2026 מוצע להטיל מס רכוש על קרקע לא מפותחת שאינה חקלאית, בשיעור של 1.5% משווייה ולהחיל את המס גם על קרקע המהווה מלאי עסקי. הצעת החוק אינה כוללת בשלב זה החרגה מפורשת לקרקע יישובית בקיבוצים ובמושבים.

ברית פיקוח והתנועה הקיבוצית הגישו השגה פורמאלית למשרד האוצר, כנגד הטלת המס.

נזכיר, כי מס הרכוש בוטל בשנת אלפיים, לאחר עבודת מטה מקיפה של ועדת גבאי, שמסקנתה הייתה כי מדובר במס שאינו טוב למשק, אינו יעיל לחלוקה צודקת של נטל המס ואשר עלויות הגבייה שלו חורגות מהתועלת הכלכלית.

בחקיקת המס בישראל קיים עיקרון עקבי, לפיו מסים נדחים עד למועד שבו מתרחש "אירוע מס" שמייצר לנישום תזרים מזומנים, כמו מכירת נכס (למשל: מס שבח, מס רכישה, היטל השבחה). לעומת זאת, מס הרכוש, אינו נקשר למקור תזרימי אמיתי. הוא מטיל חובה לשלם מס שנתי גבוה גם כשאין הכנסה שיכולה לשמש לתשלום המס, כלומר נדרש לשלם מס על "פוטנציאל" בלבד, ללא יכולת אמיתית לממן אותו.

מדוע מס רכוש אינו מתאים לקיבוצים ולמושבים?

- **הקרקע אינה נכס מסחרי** - אלא עתודת פיתוח קהילתית. קיבוצים ומושבים מחזיקים קרקע לא למטרת רווח, אלא לצורך:
 - קליטת משפחות,
 - בניית דירות לצעירים,
 - פיתוח שירותי קהילה,
 - עמידה ביעדים דמוגרפיים.
- **אין "רווח" או "הנאה כלכלית" מהחזקת הקרקע** - בניגוד ליזמים עירוניים, יישוב אינו מחזיק קרקע כדי להשיא תשואה - ולכן חיוב במס רכוש הינו עיוות.

- המס יוצר תמריץ שלילי לפיתוח היישוב - המס עלול לגרום להקפאת תכנון, דחיית הרחבות ופגיעה בצמיחת היישוב.

ההשלכות הצפויות על קיבוצים ומושבים

- פגיעה ביכולת לפתח את היישוב.
- קרקעות יישוביות מוחזקות כעתודת בנייה לקליטת משפחות, לא כספקולציה. הטלת מס רכוש תיצור נטל תקציבי משמעותי על אגודות שאינן מחזיקות קרקע לצורך רווח, אלא לצרכים קהילתיים.
- פגיעה בתכנון ארוך טווח והרחבות קהילתיות המס מייקר החזקת קרקע לא מפותחת.

מה אנחנו עושים כדי להיאבק בהצעת החוק?

- הפעלת לחץ מקצועי על רשות המסים ועל משרד האוצר, יחד עם התנועה, הארגונים הקיבוציים וגורמים נוספים.
- הכנת ניירות עמדה מקצועיים, המדגישים את ההבדל המהותי בין קרקע יישובית לבין קרקע עסקית או עירונית.
- פגישות עבודה עם גורמי חקיקה במשרד האוצר ובכנסת לקידום החרגה מפורשת של יישובים כפריים.