

המבקר מצא: לא ניתן לסמוך על דיווחי עסקאות הנדל"ן - "מידע חסר ושגוי"

מבקר המדינה מצא פערים עצומים בין הדיווח הרשמי של עסקאות הנדל"ן במאגרי רשות המסים לבין נתוני האמת • המידע המוטעה משפיע בין היתר על הצגת מחירי הדירות ע"י ה"למ"ס • הרשות: "הנתונים מבוססים על הצהרת הנישום, ולא ניתן למנוע ממנו לדווח כפי שהוא מעוניין לדווח"

המדינות בבתים משותפים. עוד נמצא, כי קיימות 452,678 עסקאות בבתים משותפים שבהן מספר הקומות בבניין שדווחו למיסוי מקרקעין הוא אפס, ולמעשה שגוי, ר"מ 578,561 עסקאות שבהן מספר הדירות בבניין הוא אפס. ב"מ 80,556 עסקאות, כאשר אותו נכס נמכר לפחות פעם נוספת, נמצא הפרש של לפחות 20 מ"ר בשטח הדירה שדווח בדיווחים השונים. נתונים שגויים נוספים נמצאו גם בהונת הערכים "כתובת דירה" ו"מספר חדרים".

"יד ימין לא מתואמת עם יד שמאל"

עוד נמצאו בבקורות פערים במידע הכלול בשני מאגרי מידע ממשלתיים בנושא נדל"ן: "מאגר מידע נדל"ן", המנוהל על ידי רשות המסים, ו"אתר הנדל"ן הממשלתי", המנוהל על ידי המרכז למיפוי ישראל (מפ"י) הכפוף למשרד השיכון. המבקר מצא, כי בשני האתרים הממשלתיים מתקבלות תוצאות שונות משמעותית - בהן מספר עסקאות שונה, עסקאות שונות, אופן הצגה לא אחיד - באופן היכול להכשיל את הציבור בבואו לקבל החלטות על בסיס המידע הרשמי לכאורה. על כך אומר המבקר, כי "יד ימין לא מתואמת עם יד שמאל".

משרות המסים נמסר: "נתוני הרשות מבוססים על הצהרת הנישום ולא ניתן למנוע ממנו לדווח כפי שהוא מעוניין לדווח, אלא רק להתריע על מקרה שבו הדיווח נראה חריג. כבר היום קיימת התרעה על דיווח חריג והרשות תבחן את האפשרות לשלם מערכות הארחה נוספות. יש לקחת בחשבון שלא כל נתון במערכות משפיע באופן ישיר ומשמעותי על שווי העסקה".

בנוגע לנכסים הקיימים בטאבו ואינם מופיעים בכרמ"ן, אומרים ברשות, כי "על פעולות שאינן מהוות מכירה לא ניתן להחיל חובת דיווח. עם זאת, הרשות כבר פועלת מזה זמן לקבלת נתונים מהטאבו/רשם הירושות וגופים נוספים ולהטמיע אותם במערכותיה, אולם מדובר בנושא מורכב טכנית ותפעולית הדורש זמן ומשאבים רבים".

בנוגע לטיפול בבקשות לתיקון שומה, נמסר כי "רשות המסים מקבלת את הערת המבקר כיש לקצר את זמן הטיפול בבקשות לתיקון שומה ופועלת בנושא".

מהלמ"ס נמסר: "מדד מחירי הדירות מודר שנויים במחירים ולא בעלות גיוס ההון, אין מדינה בעולם שמנכה מהמחיר הטבות מימון".



צילומים: דוברות מבקר המדינה, A.P. / Shutterstock, ס. קריאייטיב

עוד זווית

המבקר: תשתיות התחבורה לא עומדות בקצב גידול האוכלוסייה

מבקר המדינה מזהיר: ההשקעות בפיתוח תשתיות התחבורה בישראל לא יספיקו לנוכח גידול האוכלוסייה, וכן קיימים ליקויים רבים בבדיקה הכלכלית של פרויקטים. המדינה משקיעה אחוז אחד מהתוצר בתשתיות תחבורה, בדומה למדינות OECD, אלא שהמבקר מעיר ש"שיעור זה אינו מספיק בשל הריכוז הטכני הגבוה בישראל ובשל מצאי התשתיות המצומצם יחסית". בינתיים, הגורש בכבישים פוגע בכלכלת ישראל בהיקף של 24-48 מיליארד שקל בשנה לפי דוחות שונים. במקרי בווח רבים שברק המבקר עלו ליקויים. קו הרכבת הקלה חיפה-נצרת למשל יצא לדרך בתקציב של 5.75 מיליארד שקל, אך בתוך 14 שנה עלותו המוערכת זינקה ל-8.2 מיליארד. ועם זאת, משרד התחבורה לא בדק האם הפרויקט עדיין מציג כדאיות כלכלית. בנוסף, לפני שהוקמה תחנת דימונה של רכבת ישראל מספר הנוסעים המוערך בה עמד על 965 אלף נוסעים בשנה, בעוד שבפועל מדובר על פחות מ-2% מכך, כ-18 אלף נוסעים בשנה בלבד. גם הנוהל הקיים של משרד התחבורה לבחינת כדאיות כלכלית מציג תמונה לקויה, לפיה יחס התועלת-עלות של הכבישים הוא 2.6, לעומת 1.2 באמצעי תחבורה ציבורית. "זה עשוי להצביע על כך שהתועלת מסלילת כבישים עולה על התועלת הנובעת מבניית פרויקטים של תחבורה ציבורית אף שהדבר לא בהכרח נכון", נכתב.

ביקורת על המשרד עצמו

המבקר גם ביקר את התחלופה בצמרת משרד התחבורה בראשות השרה מירי רגב - כשבשנים 2020-2025 בוצעו חמישה מינויים לתפקיד ראש מנהל פיתוח תשתיות ושלושה ראשי אנפים עזבו. "חלו שינויים תכופים במבנה המנהל, מנהלים ועובדים התחלפו ואגפים הוקמו, בוטלו ופוצלו", כתב. "התחלופה התדירה וחוסר איוש תפקידים בכירים לא מאפשרים מהמכשיות ניהוליות ועלולים לפגוע בהתקדמות הפרויקטים".

אסף זגריק

חורים בנתונים

	A
1	
2	
3	
4	
5	

אלה לוינירבי

מבקר המדינה מקדיש פרק נרחב ל"חורים בנתונים" בענף הנדל"ן, כולל מידע חסר ושגוי בהיקפים עצומים במאגרי רשות המסים. מתברר כי למעלה מ-900 אלף דירות - חצי מהדירות המופיעות בטאבו - אינן מופיעות במאגר מידע הנדל"ן של רשות המסים; מאות אלפי נתונים המוזנים למאגר המידע של רשות המסים, כמו שנת הבנייה של הנכס ושטח הדירה - שגויים; ובין מאגר מידע הנדל"ן הממשלתי יש פערי מידע משמעותיים ומידע שוטר.

התוצאה, לדברי המבקר מתניהו אנגלמן, היא פגיעה במהימנות, באיכות ובשימושיות של המידע שמגיע לאזרחים, פגיעה ביכולת להשוות מחירי דיווח כבסיס לקבלת החלטות בדבר רכישה חדשה, פגיעה ביכולת לגבות מס אמת, ולעיתים אף פגיעה בוכיכות האורח הקטן לממש את הזכויות שלו מול המדינה.

"החוסר במידע עלול להוביל לחישוב מס שגוי"

עד לאחרונה רשות המסים לא הייתה חשופה בין היתר למידע על ישראלים שירשו נכסים או בנו בתים על קרקעות שהיו בבעלותם, שכן לא היה מדובר באירוע מס שמצריך דיווח. כפי שנחשף בגלובס, רק במהלך 2024 החלה הרשות לדרוש ולקבל רשימות מהטאבו על עשרות אלפי בעלי נכסים בישראל, מתוך כוונה לבצע הצלבות בין המידע שנמצא בידיה לרשימות הללו. זאת, במטרה לאתר ישראלים המשכירים נכסים ומעלימים את הכנסותיהם.

בפועל, לדברי המבקר, "אי שלמות קובץ הכרמ"ן (כרטיס מאגר הנדל"ן של רשות המסים, אל"ף) יוצרת קושי בהסתמכות עליו כמאגר נדל"ן. כמו כן, חוסר במידע שלם עלול להוביל לחישוב מס באופן שגוי, לטעויות במצבת הנכסים של אזרחים ולקושי באיתור נכסים ובעלי נכסים". עוד נמצא בבקורת, כי מאות אלפי נתונים המוזנים למאגר המידע



הפרסום בגלובס, 15.8.22

של רשות המסים - כגון שנת הבנייה של הנכס, מספר הקומות בבניין ושטח הדירה - הם שגויים. בנוסף, בשל התלות של מדר מחירי הדירות שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בנתונים המדווחים לרשות המסים - לא הובא בחשבון בזמן אמת מתן הטבות שונות מקבלנים, ובפרט מבצעי המימון (80:20 וכדומה). המבקר מצוין בדוח, כי העובדה שניתן להזין נתונים לא סבירים למאגר המידע, "פוגעת באיכות, במהימנות ובשלמות של המאגר והמדדים המתפרסמים על ידי ה"למ"ס. הדבר מוביל, בין היתר, לפגיעה במיסוי הנישומים על ידי המערכות השונות ברשות המסים, וביכולת השימוש של האזרחים וגופי הממשלה השונים במידע".

בין היתר נמצא, כי לפחות כ-53,963 עסקאות בבתים משותפים שנת הבנייה שנרשמה הייתה שגויה או לא ידועה. מדובר בכ-4.2% מהעסקאות