

דוח מבקר המדינה | תשרי התשפ"ו | אוקטובר
2025



רשות המיסים בישראל

מיסוי מקרקעין ותשתית המידע על נדל"ן בישראל



מיסוי מקרקעין ותשתית המידע על נדל"ן בישראל

רקע

בישראל קיימות 2.96 מיליון דירות ויחידות דיור למגורים, נכון ליולי 2024, על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (למ"ס). בעשור האחרון חלה עלייה משמעותית במחירי הדיור בישראל, הנובעת בין היתר משילוב בין מחסור בהיצע של דירות, סביבת הריבית בישראל משנת 2008 והשפעות של משברים כלכליים עולמיים. מדד מחיר הדירות עלה מינואר 2014 ועד דצמבר 2024 בכ-77.5%, ואילו מדד המחירים לצרכן עלה בתקופה זו בכ-15.3%.

גורמי הממשלה יכולים להשפיע על מחירי הדיור הן על ידי התערבות בצד ההיצע, הן על ידי התערבות בצד הביקוש. משנת 2008 חיפשה הממשלה פתרונות למשבר הדיור שהולך ומחריף עם השנים. לממשלה כלים מגוונים שיש בהם כדי להשפיע על מחירי הדיור, בין היתר מיסוי על עסקאות מקרקעין והגברת שקיפות העסקאות, ובכך לתרום לתחרותיות בשוק הנדל"ן.

רשות המיסים היא גורם חשוב בשוק זה. הרשות עורכת שומות לעסקאות הנדל"ן וגובה את המיסים¹ עבורן. הרשות קולטת ומתחזקת את קובץ עסקאות הנדל"ן, המכיל את פרטי עסקאות הנדל"ן ואת כרטסת מחירי הנדל"ן (שניהם יחד - קובץ הכרמ"ן). קובץ הכרמ"ן משמש את הגופים בממשלה לצורך חישוב מדד מחירי הדיור ולצורכי מחקר. הרשות מפרסמת באינטרנט (מרשתת) את מאגר מידע הנדל"ן, המאפשר לציבור לקבל מידע עדכני על עסקאות הנדל"ן במשק.

1 מס שבח המוטל על השבח במכירת זכות במקרקעין, ומס רכישה המוטל על הרוכש בעת רכישת זכות במקרקעין.



נתוני מפתח

44 השגות	903,858 דירות בבתים משותפים	18.5 מיליארדי ש"ח	60.5 מיליארדי ש"ח
שהטיפול בהן הסתיים לאחר מועד ההתיישנות	אינן מופיעות בקובץ הכרמ"ן, מבין 1,837,382 דירות בבתים משותפים הרשומות בטאבו. אי-שלמות קובץ הכרמ"ן יוצרת קושי בהסתמכות עליו לצורך מאגר נדל"ן	חובות למיסוי מקרקעין נכון ל-31.12.24, בהתאם לדוחות הכספיים של מדינת ישראל	סך ההכנסות ממיסוי מקרקעין בשנים 2021 - 2023 (מס שבח ומס רכישה), שהם 8.4% מסך ההכנסות ממסים ישירים בשנים אלו
4,783 פניות של עובדים לבחינה מחדשת	1,192 בקשות לתיקוני שומה	256 עסקאות²	923 תיקוני שבח
בנושא שלילת מענק עבודה בשל מצבת נכסים נמצאו מוצדקות (כ-84% מסך הפניות בנושא זה)	טרם טופלו למרות שחלפה יותר משנה מיום הגשת הבקשה (נכון ל-12.1.25)	שבהן שודרה שומה לפי מיטב השפיטה לאחר חלוף מועד ההתיישנות. מדובר בפעולה שאינה בהתאם לחוק, ואם לא שודרה השומה העצמית של הנישום, יש בה לפגוע כלכלית בנישום ואף בזכויותיו	שטרם תוקנו במס הכנסה אף שחלפו מעל שבע שנים מיום תיקון השבח (נכון ל-16.2.25). התוצאה היא שהרשות לא תוכל לגבות יתרות חובה שנוצרו מתיקוני שומה, ואם מדובר בתיקוני שומה היוצרים יתרות זכות ייתכן כי ההחזר לא יוחזר לנישום

2 מבין 8,821 עסקאות שנבחנו על ידי צוות הביקורת וטופלו בתקופה שבין ינואר 2024 לינואר 2025.



פעולות הביקורת

בחודשים אוגוסט 2024 עד מרץ 2025 בדק משרד מבקר המדינה את תפקוד רשות המיסים, ובעיקר את מערך מיסוי המקרקעין, בכל הקשור למיסוי עסקאות מקרקעין. עוד בדק משרד מבקר המדינה את שלמותם ודיוקם של נתוני הנדל"ן ועסקאות המקרקעין המדווחים לרשות המיסים, המידע שמתפרסם לציבור והשימוש שנעשה במידע זה על ידי משרדי ממשלה נוספים. הביקורת נעשתה ברשות המיסים - במערך מיסוי מקרקעין וביחידת שירות עיבודים ממוכנים. בדיקות השלמה נעשו בלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, במרכז מיפוי ישראל ובמערך הדיגיטל הלאומי.

תמונת המצב העולה מן הביקורת

שער ראשון: טיפול בשומות בתחום המקרקעין

פעילות מיסוי מקרקעין - בשנים 2018 - 2020 סך ההכנסות ממיסוי מקרקעין היה בממוצע כ-11.37 מיליארדי ש"ח, כ-7% מסך ההכנסות ממסים ישירים שגבתה רשות המיסים. בשנים 2021 - 2022 עלה סך ההכנסות ממיסוי מקרקעין לכ-23 מיליארדי ש"ח בממוצע, כ-9% מסך ההכנסות ממסים ישירים שגבתה רשות המיסים, ואילו בשנת 2023 ירד סך ההכנסות ממיסוי מקרקעין ל-14.41 מיליארדי ש"ח, כ-6% מסך ההכנסות ממסים ישירים שגבתה רשות המיסים.³ סך העסקאות שדווחו למשרדי מיסוי מקרקעין בשנת 2022 היה 1,178,005, בשנת 2023 היה 1,130,854, ובשנת 2024 היה 1,167,538. מרבית העסקאות דווחו במשרדי מיסוי מקרקעין חיפה, באר שבע, רחובות ומרכז (בסך הכול בממוצע שנתי כ-86,400 עסקאות, שהן בממוצע כ-54% מממוצע כלל העסקאות בשנה). נמצא כי אין אחדות בכמות השומות המטופלות בידי עובדי השומה במשרדי מיסוי מקרקעין האזוריים. קיימים משרדי מיסוי מקרקעין אזוריים שבהם קיים פער בין כמות העובדים היחסית לבין סך העסקאות המדווחות באופן יחסי, בהשוואה לכלל משרדי מיסוי המקרקעין האזוריים.

אומדן חובות למיסוי מקרקעין - בדוחות הכספיים של מדינת ישראל לשנים 2020 - 2024 יש פילוח של חובות מיסים בהתאם לסוג המס - למשל בדוחות הכספיים לשנת 2024 נכללו חובות למיסוי מקרקעין בסך 18.5 מיליארדי ש"ח; אך רואה החשבון המבקר הסתייג מכיוון שמערכות המידע של רשות המיסים אינן עונות, בחלק ממערכי המס, על מכלול הצרכים החשבונאיים, וקיים קושי בהפרדת הנתונים למרכיבים הנדרשים לצורך הצגה חשבונאית נאותה (כגון הרכב הנכסים, מועד התהוותם ורישום הפרשה לחובות מסופקים). גם לרשות המיסים אין מידע בדבר התפלגות החוב בין סוגי החובות השונים: מס רכוש, מס שבח ומס רכישה, ואין מידע בדבר גיול של חובות אלו. כמו כן ישנם הפרשים בסך כ-

3 בין היתר בשל מתקפת הטרור שהתרחשה ב-7 באוקטובר 2023.



18.7, כ-18.8 וכ-18.4 מיליארדי ש"ח בשנים 2022, 2023 ו-2024, בהתאמה, בין החובות המוצגים בדוחות הכספיים לבין החובות שהוצגו על ידי מיסוי מקרקעין. ממצאים אלו מעלים קושי בגביית חובות או בהכרה בחובות אבודים או מסופקים. זאת ועוד, הממצאים מעלים תהייה אם החובות המוצגים בדוחות הכספיים מבוססים על נתונים נכונים.

מסגרת זמן לטיפול בתיקוני שומה - בחוק מיסוי מקרקעין לא הוגדר באופן פרטני משך זמן למענה על תיקוני השומה, ואין הנחיה או הוראה פנימית לזמן המוקצב לטיפול בבקשה. על אף מאמץ מצד הנהלת מיסוי מקרקעין לצמצם את כמויות הבקשות לתיקוני שומה שנבחנו על ידי צוות הביקורת⁴ שטרם טופלו בתקופה העולה על שנה, 73% מתיקוני השומה (4,850 מבין 6,602) מטופלים לאחר שעברה יותר משנה מיום הגשתם. כמו כן, ישנן בקשות לתיקוני שומה שהוגשו ב-2019 וטרם נענו. במהלך הביקורת נמצאו 1,192 בקשות לתיקוני שומה שטרם נענו אף שחלפה שנה מאז הוגשו. עוד נמצא כי לא קיימת אחידות בזמני הטיפול בתיקוני שומה בין המשרדים השונים, באופן היכול להצביע על הקצאת כוח אדם לא מיטבית למשרדי מיסוי מקרקעין. כ-84% מכלל הבקשות לתיקוני שומה שחלפו מעל שנתיים מהגשתן וטרם טופלו שייכות לשני משרדי מיסוי מקרקעין אזוריים: רחובות ומרכז. עיכוב במתן תשובה על בקשות לתיקוני שומה יוצר אי-ודאות אצל הנישומים, ועלול ליצור למדינה או לנישום הוצאה נוספת בגין הפרשי הצמדה וריבית במקרה של החזר או חוב בעקבות תיקון השומה.

סגירת תיקים לפני התיישנות - בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין, המוכר זכות במקרקעין, הרוכש זכות במקרקעין או באיגוד מקרקעין או העושה פעולה באיגוד מקרקעין, ימסור הצהרה לרשות המיסים תוך 30 ימים מיום המכירה, הרכישה או עשיית הפעולה. לאחר קבלת ההצהרה, מפקחי מיסוי מקרקעין אמונים על עריכת שומת שבח להצהרה זו תוך שמונה חודשים מיום מסירתה. שומה כאמור יכולה להיות אישור השומה העצמית, או שומה לפי מיטב שפיטה אם קיימים טעמים סבירים להניח כי ההצהרה אינה נכונה. בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין, יש לתת למוכר, לעושה הפעולה באיגוד מקרקעין או לרוכש הזדמנות סבירה להשמיע טענותיו בטרם תיעשה שומה לפי מיטב השפיטה. לאחר שמונה חודשים, אם לא נקבעה שומה אחרת על ידי מיסוי מקרקעין, השומה העצמית מאושרת. מייצגים במיסוי מקרקעין טענו בפני צוות הביקורת כי בחלק ממשרדי מיסוי מקרקעין ישנה תופעה של פנייה למייצגים לקיום דיוני שומה קרוב למועד התיישנות השומה, ללא הזדמנות אמיתית להשמיע טענות. להלן ממצאי הביקורת בנושא זה⁵:

אישור שומה עצמית - מבין 18,297 עסקאות שנבחנו על ידי צוות הביקורת והטיפול בהן הסתיים בין ינואר 2024 לינואר 2025, 2,301 עסקאות (כ-13%) טופלו והשומה העצמית אושרה בחודש שלפני מועד התיישנות (כלומר, קרוב למועד התיישנות); ו-586 עסקאות (כ-3%) טופלו והשומה העצמית אושרה לאחר מועד התיישנות על פי החוק. עוד עולה כי 372 מהשומות העצמיות (63.5%) שאושרו לאחר התיישנות השומה שייכות לשלושה משרדי מיסוי מקרקעין אזוריים: תל אביב, ירושלים ורחובות, שסך השומות העצמיות שאושרו בהם הוא רק 32.3% מסך השומות העצמיות שאושרו בכלל משרדי מיסוי מקרקעין.

4 על סמך נתונים חלקיים שהתקבלו מרשות המיסים.

5 על סמך נתונים חלקיים שהתקבלו מרשות המיסים.



● **שומה לפי מיטב השפיטה -** מבין 8,821 עסקאות שטופלו בין ינואר 2024 לינואר 2025 ונבחנו על ידי צוות הביקורת, 2,403 עסקאות (כ-27%) טופלו ונקבעה שומה לפי מיטב השפיטה בחודש שלפני מועד ההתיישנות (כלומר, קרוב למועד ההתיישנות). כמו כן, 256 עסקאות (כ-3%) טופלו ונקבעה שומה לפי מיטב השפיטה לאחר מועד ההתיישנות כפי שנקבע בחוק. מדובר בפעולה שאינה בהתאם לחוק, ואם לא שודרה השומה העצמית של הנישום, יש בה לפגוע כלכלית בנישום ואף בזכויותיו. התפלגות השומות לפי מיטב שפיטה שנקבעו לאחר מועד ההתיישנות אינה אחידה: במשרדים האזוריים רחובות, טבריה, תל אביב וירושלים שיעור השומות לפי מיטב שפיטה שאושרו לאחר מועד ההתיישנות, מבין סך שומות אלה בארץ, (19.1%, 7%, 21.5%-ו-13.7% בהתאמה) גבוה משיעור השומות לפי מיטב שפיטה במשרד מכלל שומות אלו (12.3%, 4%, 17%-ו-9.1% בהתאמה). ואילו במשרדים האזוריים באר שבע, מרכז, חדרה ונצרת המצב הפוך (0.8%, 3.5%, 1.2%-ו-2.3% לעומת 6.5%, 13.5%, 20.4%, 5.6%-ו-4.6% בהתאמה).

● **השגה על שומה לפי מיטב השפיטה -** בחוק מיסוי מקרקעין נקבע כי אדם החולק על השומה שנקבעה לו רשאי להשיג על השומה תוך 30 ימים מיום שנמסרה לו הודעת השומה, ויש להמציא לנישום החלטה מנומקת בכתב בתוך שמונה חודשים מיום שמסר את הודעת ההשגה⁶. אם לא נתן המנהל החלטתו למשיג בתקופה האמורה, לרבות תקופה שהוארכה, יראו את ההשגה כאילו התקבלה. נמצא כי מבין 1,446 השגות שהוגשו בין ינואר 2024 לינואר 2025 ונבחנו על ידי צוות הביקורת, 841 השגות (כ-58%) טופלו ונקבעה החלטה בהשגה בחודש שלפני מועד ההתיישנות (כלומר, קרוב למועד ההתיישנות), דבר היכול להעיד על התחלה מאוחרת באופן יחסי של הטיפול בעסקה זו, ועל משך זמן קצר באופן יחסי שניתן לנישום להשמיע טענותיו. כמו כן, 42 השגות (כ-3%) טופלו ונקבעה החלטה בהן לאחר שחלף מועד ההתיישנות, ו-4 מהן אף טופלו לאחר שחלפה שנה מיום הגשת ההשגה.

🔴 **תיקוני שומת מס הכנסה בעקבות שינויים בשומת מס שבח -** נמצא כי קיימים 1,456 תיקוני שבח שתוקנו במיסוי מקרקעין וטרם בוצע תיקון השומה לגביהם במס הכנסה אף שחלפו מעל שלוש שנים ממועד התיקון במס שבח. מבין אלה, ב-533 תיקוני שבח (כ-36.6%) חלפו יותר משלוש שנים מיום תיקון השבח אך פחות משבע שנים; וב-923 תיקוני שבח (כ-63.4%) חלפו יותר משבע שנים מהיום שבו בוצע תיקון השבח וטרם תוקנה שומת מס הכנסה. שלושת פקידי השומה גוש דן, נתניה וחדרה אחראים ליותר מ-75% מתיקוני השבח שלא תוקנו במס הכנסה בחלוף מעל שלוש שנים מתיקון השבח. עיכוב בתיקון שומת מס הכנסה בעקבות שומת מס שבח יותר משלוש שנים אינו סביר וחורג מהנחיית סמנכ"לית בכירה שומה וביקורת וכן מהנחיית היועץ המשפטי לממשלה. יתרה מכך, בתיקוני שומה אשר תוצאתם היא יתרות חובה של נישומים ישנו קושי לגבות את החוב לאחר שלוש שנים, ונדרשות הנמקה מיוחדת לכך והוכחת יכולת פירעון. עוד נמצא כי אין לרשות המיסים אומדן לסכום החובות שלא נגבו או להחזרים שלא שולמו בעקבות תיקוני שבח. בתחילת שנת 2023 החלה יחידת שע"ם ברשות המיסים בפיתוח תוכנה שאמורה לבצע את תיקון השבח באופן אוטומטי בשומות מס הכנסה, אך עד מועד סיום הביקורת לא הושלם פיתוחה, והמשך הפיתוח אף לא נכלל בתוכנית העבודה של שע"ם לשנת 2025.

6 מטעמים מיוחדים רשאי המנהל להאריך את התקופה האמורה עד תום שנה מהיום שנמסרה לו הודעת ההשגה.



דיווח לרשות על עסקאות שמבצעת רשות מקרקעי ישראל - מאז המעבר של כל מרחב ברשות מקרקעי ישראל (רמ"י) למערכת החדשה לדיווח באופן מקוון (בשנים 2020 - 2023), כלל לא דווחו למיסוי מקרקעין עסקאות המקרקעין באותו המרחב, בשל היעדר פיתוחו של ממשק מתאים בין מערכות המידע של רמ"י למערכות המידע של רשות המיסים. עד 14.1.25 נמצאו 114,633 עסקאות שלא דווחו על ידי רמ"י למיסוי מקרקעין. בכך מופרת חובת ההצהרה החלה על רמ"י, ונוצר קושי למיסוי מקרקעין לבצע בקרה על עסקאות שמדווחות על ידי הנישומים או לאתר עסקאות לא מדווחות, ונפגעת שלמות המידע בקובץ הכרמ"ן. אף שכללי הדיווח המקוון מאפשרים לרמ"י להקל על הרוכשים ולחסוך במקרים מסוימים עלויות ייצוג על ידי דיווח באמצעותה למיסוי מקרקעין, עד מועד סיום הביקורת רמ"י לא איפשרה זאת לרוכשים.

העברת מידע בין מערכי המס השונים - באמצע שנת 2022 פרסמה סמנכ"לית בכירה שומה וביקורת הנחיה להעברת מידע באמצעות מערכת קשר מיסוי מקרקעין, מס הכנסה ומע"מ. בהתאם להנחיה יש להעביר את המידע הרלוונטי באמצעות מערכת הקשר בלבד. נמצא כי בתאריכים 1.11.23 - 20.11.24 הועברו במערכת הקשר בין מערכי המס השונים רק חמש פניות ממיסוי מקרקעין למס הכנסה ותשע פניות ממיסוי מקרקעין למע"מ. נתונים אלו מעידים על שימוש מועט במערכת הקשר בין מערכי המס ועל אי-מימוש הנחיית סמנכ"לית בכירה שומה וביקורת משנת 2020. היעדר שיתוף הפעולה בין מערכי המס השונים, כפי שבא לידי ביטוי באי-שימוש ממשך במערכת הקשר, פוגע ביכולת ההרתעה המסייעת בגביית מס אמת ובתהליכי העבודה הפנימיים ברשות.

שירות לקוחות במיסוי מקרקעין

- **הוראות הפעלה ושימוש במערכת קשרי לקוחות CRM -** נמצא כי אף שמערכת CRM הושקה כבר בשנת 2021, ואף שמדובר בערוץ התקשורת העיקרי של הרשות עם הציבור בתחום מיסוי מקרקעין, במועד סיום הביקורת לא היה קיים נוהל עבודה למערכת.
- **איכות הטיפול בפניות במערכת קשרי לקוחות CRM -** בשנת 2024 נסגרו 176,549 פניות במערכת קשרי לקוחות CRM, מהן נפתחה לפחות התכתבות אחת ל-44,013 פניות (כ-25%), דבר שעלול להצביע על כך שכרבע מהלקוחות שפונים למיסוי מקרקעין דרך מערכת קשרי הלקוחות CRM לא מקבלים מענה מספק בפנייתם הראשונה, ועל כן נאלצים לפנות פעמים נוספות דרך אותה פנייה במערכת עד קבלת שירות מספק. עוד נמצא כי אין בקרה איכותית ממוחשבת או שימוש בכלי AI המאפשרים את בחינת האיכות והמקצועיות של המענה הניתן ללקוחות נתונים אלה.
- **משך הטיפול בפניות -** בבקורות הקיימות למערכת קשרי הלקוחות CRM לא ניתן למדוד את משך הזמן מרגע פתיחת הפנייה הראשונית ועד סיום הטיפול בפנייה האחרונה, כך שקשה לבצע בקרה על משך הטיפול בפניות. צוות הביקורת בחן את משך הטיפול בפניות בנושאים הקטנת מקדמות, מצבת נכסים, עדכון פרטי חשבון בנק להחזר, נושאי גבייה (בירור מצב חשבון, מידע על תשלומים ובירור סטטוס החזר) ותיקון שומה עצמית פתוחה, ומצא כי פניות רבות נענו לאחר המועדים שנקבעו בהמלצת מיסוי מקרקעין ל-SLA (23%, 40%, 22%, 9%, 27%, 30% ו-36% בהתאמה).



- **מענה טלפוני במשרדי מיסוי מקרקעין** - נמצא כי אף שהמענה הטלפוני הוא המענה המהיר המקצועי היחיד שלא דרך מערכת קשרי הלקוחות CRM, במשרדים מרכז, תל אביב, חדרה, נצרת, נתניה, רחובות ובאר שבע לא התקבל מענה באף אחד מניסיונות ההתקשרות של צוות הביקורת. במשרדי מיסוי מקרקעין טבריה וירושלים השיחה דרך המוקד כלל לא נותבה למשרדים ונותקה. היעדר קבלת קהל במשרדי מיסוי מקרקעין האזוריים, בשילוב חוסר המענה הטלפוני במשרדים אלו, מותיר לנישומים והמייצגים יכולת לפנות בנושאי מיסוי מקרקעין רק באמצעות מערכת קשרי הלקוחות CRM, שכאמור לא מספקת מענה מהיר ובמרבית המקרים גם לא מספקת מענה מקצועי דיו.

שער שני: מאגר נתוני נדל"ן בישראל

נכסים שלא מופיעים בקובץ הכרמ"ן

- **הזנת נתונים לא סבירים** - מאמצע שנת 2024, בעקבות שינוי שערכה רשות המיסים במערכת דיווח העסקאות למיסוי מקרקעין, המערכת מציגה הודעת אזהרה כאשר מוזנים נתונים לא סבירים בערכים הבאים: "קומה"⁷, "חנייה"⁸, "מחסן"⁹ ו"מרפסת"¹⁰. עם זאת, גם אם הערך הלא-סביר לא תוקן על ידי המזין המערכת תאשר אותו, ולא נערכת בקרה נוספת במקרים אלו. עוד נמצא כי בדיווח העסקאות לרשות המיסים קיימות בקורות על מספר קומה של נכס (שווה למספר הקומות בבניין או קטן ממנו), שטח נטו קטן משטח ברוטו ומגבלה על דיווח שנת בנייה משנת 1900 ועד היום - אולם גם במקרים אלה ניתן לדווח כל ערך, גם אם אינו סביר, והערך נקלט עם אישור הדיווח. האפשרות להזנת נתונים לא סבירים למאגר הנדל"ן פוגעת באיכות, במהימנות ובשלמות של המאגר והמדדים המתפרסמים על ידי הלמ"ס. הדבר מוביל, בין היתר, לפגיעה במיסוי הנישומים על ידי המערכים השונים ברשות המיסים, וביכולת השימוש של האזרחים וגופי הממשלה השונים במידע, כפי שיובא להלן.

- **העברת מידע למערכות חיצוניות** - נמצא כי המידע הקיים בקובצי רשות המיסים לא עובר בשלמותו כאשר הוא מועבר ממערכות המידע של רשות המיסים למערכות חיצוניות או לאתר הרשות. קיים פער משמעותי בהיקף של מאות אלפי רשומות בין המידע הקיים באתר מידע נדל"ן של הרשות והקובץ שהועבר למרכז מיפוי ישראל (מפ"י) לבין המידע הקיים בקובץ הכרמ"ן. כלומר, כאשר הנתונים מועברים ממערכות המידע המאובטחות של רשות המיסים למפ"י ולאחר מידע נדל"ן של רשות המיסים, חלק מהנתונים נשמטים או מקבלים את הערך אפס, ולכן מאות אלפי רשומות מועברות באופן שגוי. בבדיקות שבצע משרד מבקר המדינה (שנת בנייה אפס, שטח דירה אפס, מספר קומות אפס, מספר חדרים קטן ביחס למטר) עלו עשרות אלפי ממצאים בכל בדיקה על הקובץ שהועבר למפ"י ומשמש את אתר מידע נדל"ן של רשות המיסים, ואילו באותן בדיקות בקובץ הכרמ"ן של הרשות עלו רק אלפי ממצאים

7 ערך גדול מ-30.

8 ערך גדול מ-4.

9 ערך גדול מ-200 מ"ר.

10 ערך גדול מ-200 מ"ר.



בכל בדיקה. עד מועד סיום הביקורת לא קיבל צוות הביקורת הסבר על היקף הליקוי ומהותו, ואף מרשות המיסים נמסר כי טרם הצליחו לפענח תקלה זו. קובץ הכרמ"ן הוא בסיס המידע היחיד למאגר מידע נדל"ן של רשות המיסים, המשמש גם את אזרחי ישראל במגוון דרכים, בין היתר להשוואת מחירי הדיוור כבסיס לקבלת החלטה מושכלת בדבר רכישה חדשה. נתונים חסרים פוגמים באיכות, במהימנות ובשימושיות של אתר מידע נדל"ן.

● **נכסים היסטוריים** - מבין 1,837,382 דירות בבתיים משותפים הרשומות בטאבו, נמצא כי 903,858 דירות לא קיימות בקובץ הכרמ"ן. כלומר, קיימים נכסים שהוסדר רישומם בטאבו אך לא מופיעים במאגר הנדל"ן המסתמך על קובץ הכרמ"ן. ככל הנראה קיימים נכסים נוספים שאינם רשומים בכרמ"ן, שכן לא כל נכסי המקרקעין רשומים בטאבו. אי-שלמות קובץ הכרמ"ן 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.

● **נכסים שעברו איחוד וחלוקה מחדש** - כאשר מתבצעים איחוד וחלוקה מחדש של נכסים נעשה עדכון ברישום בטאבו, במפ"י וברמ"י, אולם לא מבוצע כלל רישום בקובץ הכרמ"ן, שכן לא מדובר בעסקה החייבת בדיווח לפי חוק מיסוי מקרקעין. נמצא כי קיימות 649,636 עסקאות אשר הגוש והחלקה שדווחו בהן לא קיימים ברשימת הגושים והחלקות המוסדרים בטאבו, זאת מבין 2,967,691 עסקאות המופיעות בכרמ"ן אשר לא נמכרו בחלקים¹¹; כלומר, קיימים 649,636 נכסים בקובץ הכרמ"ן עם גוש וחלקה ששוננו ולא קיימים עוד. נכסים שהתרחשה לגביהם מכירה אחת לפחות, הרשומים בקובץ הכרמ"ן ושעברו איחוד וחלוקה מחדש - יישארו על שם הבעלים המקוריים גם לאחר מכירתם, נוכח אי-היכולת לבצע קישור בין מספרי גוש, חלקה ותת-חלקה לפני האיחוד והחלוקה מחדש ואחריהם. במצב זה מופיעים נכסים עם פרטים ישנים בקובצי מיסוי מקרקעין ויוצרים מצג שגוי הן ביחס למלאי הנכסים בישראל, הן ביחס למצבת הנכסים האישית של האזרחים.

עוד נמצא כי מפ"י העביר לרשות המיסים אחת לשנה ועד שנת 2022 את קובץ השינויים של הפרצלציה שנאסף בו, אולם רשות המיסים לא הזינה שינויים אלו למערכות ולא טייבה בעזרתם את קובצי העסקאות הקיימים במיסוי מקרקעין באופן הקושר נכסים לפני פרצלציה ואחריה. כמו כן, לא התבקש קובץ שינויים כאמור לשנים שלאחר 2022. שימוש בקבצים אלה יכול לסייע לקשור בין נכסים לפני פרצלציה ואחריה, וכך למנוע מצבים שבהם נכסים רשומים בבעלותם של נישומים אף שנמכרו.

● **קרקעות שבנו עליהן נכס** - נמצא כי מיום ששיעור המס על קרקעות¹² הפך לשיעור מס אפס, ובשל היעדר חבות המס, רשות המיסים לא אוכפת את חובת הדיווח לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים על שינויים שנעשים בקרקעות. היעדר דיווח על ביצוע שינויים בקרקעות עלול להוביל לכך שלא תהיה לרשות המיסים תמונה מהימנה בקשר לנכסיו של אדם. בקובץ הכרמ"ן לא יעודכנו נתונים על אדם שהפך לבעלים של קרקע או חדל מלהיות בעלים של קרקע בדרך שאינה עסקה החייבת בדיווח לפי

11 כאשר 100% מהנכס נמכר על ידי מוכר אחד בלבד.

12 סעיף 17 לחוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961.



חוק מיסוי מקרקעין; וכלל הקרקעות שעליהן בנו והבנייה לא נעשתה על ידי מי שזהו עסקו, ימשיכו להופיע כקרקע בלבד בקובץ הכרמ"ן, גם אם הנכס נמכר. מצב זה עלול להוביל לחוסר מהימנות של מאגר הנדל"ן המפורסם לציבור, למיסוי שגוי של נישומים, לטיפול שגוי בבקשות של נישומים כגון במענקי עבודה ובהשתתפות במחיר למשתכן, ולפגיעה בתמונת הנכסים של נישומים המשמשת את רשות המיסים לצורכי גבייה. כמו כן נתון זה פוגע במדדים השונים שמפרסמת הלמ"ס.

הזנת נתונים שגויים לקובץ הכרמ"ן - משנת 1991 דווחו לרשות המיסים 4,021,108 עסקאות. בהשמטת עסקאות שבהן נמכרו חלקים מנכס על ידי מוכרים שונים, מספר העסקאות הוא 2,967,691 - כלומר, גם אם יש כמה מוכרים לנכס, המכירה תיחשב כעסקה אחת. צוות הביקורת בחן את הנתונים הבאים שהוזנו לקובץ הכרמ"ן:

- **שנת בנייה -** לפחות ב-53,963 עסקאות בבתים משותפים בקובץ הכרמ"ן שנת הבנייה שנרשמה שגויה או לא ידועה¹³. (לפני 1900; שהרי אין מבנים כאלה בישראל). מדובר בכ-4.2% מהעסקאות המדווחות בקובץ הכרמ"ן בבתים משותפים וכ-1.8% מכלל העסקאות המדווחות בקובץ הכרמ"ן, בהשמטת נכסים אשר נמכרו בחלקים. עוד נמצא כי קיימת מגמת החמרה בהזנת שגיאה זו מאז נהפכו דיווחי המייצגים למקוונים: משנת 2018 היו כ-4.7% מדיווחי שנות הבנייה שגויים או לא ידועים, לעומת 3.9% עד אז. עוד נמצא כי לאותו נכס מדווחות שנות בנייה שונות. לדוגמה, לגבי מבנה עסקי שהוקם ב-1975 ושדווחו בו 96 עסקאות מאז נבנה קובץ הכרמ"ן, היו 21 דיווחים שונים על השנה שבה הוקם הבניין, בין השנים 1900 ל-1990.
- **מספר קומות בבניין -** נמצא כי קיימות 452,678 עסקאות בבתים משותפים בקובץ הכרמ"ן שבהן מספר הקומות בבניין שדווחו למיסוי מקרקעין הוא אפס, ולמעשה שגוי. דיווחי עסקאות אלו משקפים כ-35% מהעסקאות המדווחות בקובץ הכרמ"ן בבתים משותפים וכ-15.3% מכלל העסקאות המדווחות בקובץ הכרמ"ן, וכיוון שמדובר רק בעסקאות שבהן נמכר 100% מהנכס על ידי נישום יחיד, שיעור הדיווח השגוי צפוי להיות גדול יותר בהתחשב בנכסים אשר נמכרו בחלקים.
- **שטח דירה -** ב-80,556 עסקאות שבהן נמכר 100% מהנכס לנישום יחיד בבתים משותפים, ואותו נכס נמכר לפחות פעם נוספת, קיים הפרש של לפחות 20 מ"ר בשטח הדירה שדווח בדיווחים השונים. צוות הביקורת מצא כי בהשמטת עסקאות שנעשו בבניינים שעברו שינוי לפי תוכניות להתחדשות עירונית - פינוי בינוי או תמ"א 38 (אז ייתכן שהתווסף שטח לאותה הדירה), קיימות 47,414 עסקאות בבתים משותפים עם הפרשי דיווח כאמור, המטילים ספק באיכות הנתונים ובדיוק הדיווחים.
- **מספר דירות בבניין -** נמצא כי קיימות 578,561 עסקאות בבתים משותפים בקובץ הכרמ"ן שבהן נמכר 100% מהנכס לנישום יחיד, ומספר הדירות בבניין שדווח למיסוי מקרקעין הוא אפס. מדובר בכ-47% מהעסקאות המדווחות בקובץ הכרמ"ן בבתים משותפים וכ-19.5% מכלל העסקאות המדווחות בקובץ. נתון זה גדול יותר בפועל, בהתחשב בעסקאות שבהן הנכס נמכר בחלקים.

13 בדיווח עסקה קיימת אפשרות לבחור בשנת הבנייה "המאה ה-19" ואז יוזן הערך "1800" בשנת הבנייה, וזאת לצורך סימון מבנים ישנים שלא ידועה שנת הבנייה שלהם.



נמצאו נתונים שגויים גם בהזנת הערכים "כתובת דירה" ו"מספר חדרים". עוד נמצא כי בעסקאות שיש בהן יותר ממוכר אחד, כל דיווח של אחוז נמכר יופיע במערכת כעסקה נפרדת. עסקה אחת - לרוב העסקה שבה האחוז הגדול ביותר שנמכר - תכיל את כלל המידע, ואילו יתר העסקאות יכילו מידע חלקי בלבד. הדבר מקשה על המשתמשים לפענח את המידע המוצג, וכן מקשה על ביצוע סטטיסטיקות וחיתוכי מידע על ידי גופים כמו הלמ"ס ומפ"י.

השימוש בקובץ הכרמ"ן על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - נוסחת החישוב

של מדד מחירי הדירות כוללת אינדקסים רבים הנלקחים מקובץ הכרמ"ן. נוכח היעדר נתונים מהותיים בקובץ ומהימנותו המוטלת בספק רב, המליצה הוועדה המייעצת¹⁴ בדוח הביניים על העשרת המידע השוטף המתקבל מרשות המיסים וטיובו, ועל ביצוע בקורות לוגיות על המידע המדווח לרשות המיסים בזמן אמת עם המעבר לדיווח המקוון. ממצאי דוח זה העלו כי לא חל שיפור משמעותי בעקבות יישום המלצות הוועדה, וכי עסקאות רבות עדיין מדווחות לרשות באופן חסר או שגוי, אך נתוניהן מהווים חלק מנוסחת החישוב ומשפיעים על מדד מחירי הדירות באופן העלול ליצור מצג שגוי של השוק ולהשפיע על התנהגות הצרכנים. להלן שתי דוגמאות לצורך הקיים בלמ"ס באיסוף נתונים שאינם מדווחים כיום לרשות על מגמות אלה, לצורך מדידת השפעתם על מדד מחירי הדירות:

- **מבצעי קבלנים -** לאורך שנת 2024 הציגה הלמ"ס עלייה שנתית במדד מחירי הדירות של 7.3%. במסגרת חישוב נתון זה לא הובא בחשבון מתן הטבות שונות מקבלנים, ובפרט מבצעי המימון על דירות והנחות בגובה ההצמדות והריביות שעתידות להצטבר עד התשלום בעת האכלוס, או נתנה להם ביטוי בדרך אחרת. זאת, בשל חוסר בנתונים בנושא זה בזמן אמת והצורך לקבלם מרשות המיסים. יצוין כי בתאריך ה-14.3.25 פרסמה הלמ"ס כנספח את ממצאי ההשפעה של ההטבות המימון ביחס לתקופה שבה הטבות אלו לא היו חלק מהמבצעים שהיצעו הקבלנים לרכשי הדירות ונמצא כי ההשפעה המצטברת הינה כ-1.3 אחוזים.

בפורום שווי הוגן באוניברסיטת רייכמן הוצג בדצמבר 2024 חישוב של שווי ההטבה הגלומה במבצעי המימון. מרכיב ההנחה הגלום בעסקה שבה יתרת התמורה בשיעור של 80% משולמת בעת מסירת הדירה, ביחס לעסקה שלפיה התשלומים מתבצעים על פי קצב התקדמות הבנייה, נע בין 5.3% ל-7% ממחיר המחירון של הדירה (תלוי בעיתוי הרכישה). בעסקאות שבהן יתרת התמורה בשיעור של 90% משולמת בעת מסירת הדירה, מרכיב ההנחה יהיה בשיעור גבוה יותר ממחיר המחירון של הדירה. צוות הביקורת חישב כי כשניתנת הטבת מימון בשיעור של 80% תמורה המשולמת במסירת הדירה, מדובר בהנחה שבין כ-153,500 ש"ח לבין כ-202,700 ש"ח ממחיר דירה ממוצעת¹⁵.

- **ממ"ד -** בעקבות מלחמת חרבות ברזל הביקוש לדירות עם ממ"ד עלה, ולכך השפעה על מחירן. ביוני 2024 התווסף לטופס הדיווח המקוון בעסקאות יד שנייה, לבקשת

14 הוועדה הציבורית המייעצת בנושא בינוי, דיוור ונדל"ן מונתה מטעם המועצה הציבורית לסטטיסטיקה ופעלה בתקופה שבין יולי 2016 לדצמבר 2020.

15 בהתאם לנתוני הלמ"ס, 2,896,000 ש"ח - המחיר הממוצע של דירות חדשות, ללא דירות שנמכרו במסגרת מבצעי משרד הבינוי והשיכון ורמ"י, בחודשים דצמבר 2024 עד ינואר 2025.



הלמ"ס, נתון של קיום ממ"ד. נמצא כי הדרישה להזנת נתון של ממ"ד בטופס דיווח העסקאות נפתחת רק בעסקאות שבהן שנת הבנייה של הנכס לפני 1991 (דירות ישנות), אך נוכח הממצאים לעיל בדבר היקף הזנה שגויה של שנת הבנייה של הנכס הנמכר, ספק אם הנתונים הנוגעים למכירת נכסים הכוללים ממ"ד אכן משקפים כיאות קיומו של ממ"ד בנכס.

נמצא כי עד מועד סיום הביקורת הלמ"ס טרם הכניסה את הנתונים על ממ"ד בדירות ישנות לנוסחת החישוב של מדד מחירי הדירות או נתנה להם ביטוי בדרך אחרת, זאת אף שיש חשיבות למשך הזמן שחולף ולעיתוי, שכן נתונים אלה מושפעים מהתקופה והנסיבות. להכללת נתונים אלו עלולה להיות השפעה על מדד מחירי הדירות. יצוין כי במרץ 2025 הלמ"ס קיבלה מרשות המיסים נתונים בדבר קיומו של ממ"ד בדירות ישנות וביצעה בדיקה לגבי השפעת נתוני עסקאות. בבדיקה נמצא כי ההשפעה של נתוני העסקאות שהתקבלו מרשות המיסים היא זניחה. הלמ"ס אף הודיעה ב-14.3.25 כי "המשתנה 'ממ"ד' יכנס באופן שוטף לחישוב מדד מחירי הדירות, זאת בשל אפשרות עתידית שהשפעתו על מדד מחירי הדירות תתכן ותעלה במידה והתופעה של הוספת ממ"ד לדירות ישנות תהיה דרמטית".

מצבת נכסים לאדם - מצבת נכסים לאדם היא רשימת כלל נכסיו של אדם. אזרחים וגופים ממשלתיים יכולים להנפיק באתר של רשות המיסים אישורי מצבת נכסים. בין היתר האישור ניתן לצורך קבלת מענק עבודה ממס הכנסה, השתתפות בהגדרות מחיר למשתכן של משרד הבינוי והשיכון, קבלת סיוע בשכר דירה ממשרד הבינוי והשיכון, קבלת השתתפות בשכר דירה מהביטוח הלאומי ובדיקת נכסיו של חייב לפני פשיטת רגל לצורך קבלת הפטר. אישור מצבת הנכסים שמונפק על ידי מיסוי מקרקעין מסתמך על נתוני קובץ הכרמ"ן.

קיים קושי בהצגת מצבת נכסים נכונה. כך למשל, בקובץ הכרמ"ן לא יופיעו בין היתר נכסים היסטוריים שלא בוצעה בהם מכירה, נכסים שהתקבלו בירושה ודירות שנבנו באופן פרטי על קרקעות. מנגד נכסים שנרכשו, עברו פרצלציה ונמכרו לאחר הפרצלציה והעברת נכסים אגב גירושין יופיעו באישור מצבת הנכסים של אדם אף שאלו אינם בבעלותו.

● **אישור מצבת נכסים לצורך מענק עבודה -** מענק עבודה משולם מכוח חוק להגדלת שיעור ההשתתפות בכוח העבודה ולצמצום פערים חברתיים (מענק עבודה), התשס"ח-2007. מענק עבודה הוא תוספת הכנסה המשולמת לשכירים ולעצמאים מגיל 21 ומעלה שיש להם ילדים או שגילם 55 ומעלה ללא ילדים והכנסתם נמוכה ותואמת לקריטריונים הקבועים בחוק, ככלי לתמרוץ השתתפות עובדים בשוק העבודה. בשל הליקויים שהועלו לגבי קובץ הכרמ"ן ייתכנו מקרים שבהם עובדים יקבלו מענק עבודה אף שבבעלותם נכסי מקרקעין נוספים מלבד דירה יחידה, וייתכנו מקרים שבהם לא יאושר מענק עבודה לעובדים בשל רישום בעלות על נכסים נוספים, שבפועל אינם בחזקתם. עוד הועלה כי בשנים 2021 - 2023 הוגשו 5,700, 804 ו-945 פניות לבחינה מחודשת של שלילת מענק עבודה בשל מצבת נכסים (בהתאמה), ומהן 585 (72.8%), 4,783 (83.9%) ו-812 (85.9%) התבררו כנכונות (בהתאמה). כלומר, בשיעור ניכר מהפניות מצבת הנכסים לא תאמה את מצב הנכסים האמיתי של העובד.



כן נמצא כי קיימות פניות של אזרחים שלאחר בירור הפנייה נמצאו זכאים למענק אולם לא נמצאה סיבה הגיונית לבעיה במצבת הנכסים שלהם, ובין היתר לא היו ברשותם נכס שעבר פרצלציה, נכס שעבר אגב גירושים או קרקע שבנו עליה. עוד נמצא כי במשך תקופה לא ידועה בדיקת מצבת הנכסים, אשר לה כאמור השפעה על מיצוי זכותם של אזרחים לקבלת מענק עבודה, מתבססת על קבצים לא תקינים ובעקבות זאת רישום נכסים לא מדויק, ובפועל חלות שגיאות רבות במצבת הנכסים (84% מהערעורים נמצאו מוצדקים). הדבר גורם לצורך בפניות של אזרחים לתיקון ועלול לגרום לחסרון כיס לאזרחים שלא פנו לבחינה מחודשת של הבקשה.

תשתית מידע לאומית בתחום הנדל"ן - בשנת 2024 החלה הלמ"ס, בשיתוף פעולה עם מערך הדיגיטל הלאומי, ביצירת מערכת לזיהוי נכסים שבבסיסה מאגר דירות ומבנים, ולכל דירה זיהוי חד-חד-ערכי. במסגרת העבודה המשותפת הועלה כי במדינות שונות בעולם, למשל בשבדיה ואירלנד, הצליחו ליצור מרשם נכסים המזהה כל נכס במדינה ומרשם עסקים המזהה כל עסק במדינה, וקשרו שני מרשמים אלו למרשם האוכלוסין המזהה כל פרט באוכלוסייה. בבריטניה חברה ממשלתית מספקת את מרשם הנכסים והרחובות על ידי ערך זיהוי ייחודי לנכסים. גם בקנדה הקימו מרשם המזהה כל נכס לפי מספר ייחודי ואף פעלו לרישום נכסי טבע. עוד הועלה כי בישראל ישנו צורך בתשתית מידע לאומית בתחום הנכסים, וכי האתגר המרכזי בנושא זה הוא היעדר מספר זיהוי לנכס והיעדר שפה משותפת בין משרדי הממשלה. במצב הקיים כיום, גופים ציבוריים הזקוקים למספר מזהה נכס מוצאים לעצמם דרך לזיהוי הנכסים, כל אחד מהם בדרך שונה ובהתאם לצורך. הגופים שלהם עניין במספר מזהה לנכסים הם, בין היתר, מינהל התכנון, משרד הבינוי והשיכון, רשות המיסים, אגף רישום והסדרה מקרקעין, בנק ישראל, רמ"י, קרן קיימת לישראל, גופי דיור ציבורי, רשויות מקומיות, ועדות תכנון, רשות החשמל, תאגידי מים, הלמ"ס, מפ"י ופיקוד העורף. נמצא כי המספרים המזהים של נדל"ן אינם זהים בין הגופים הציבוריים השונים וגורמים לחוסר אחידות, חוסר אינטגרציה בין מערכות שונות וקושי בהעברת מידע בין הגופים. למשל, מזהה הנכס הבודד, שהוא תת-חלקה, מוקצה בשלב הרישום של הנכס בטאבו, אולם כבר בשלבים מוקדמים יותר יש לגופי ממשלה שונים צורך במספר מזהה - בין היתר בדיווח עסקה לרשות המיסים, אז תת-החלקה לא נרשמת ויש קושי בזיהוי מדויק של הנכס. נכון למועד סיום הביקורת, יצירת המערכת לזיהוי חד-חד-ערכי של נכסים נמצאת בשלב התחלתי. המערכת לזיהוי נכסי מקרקעין המוצעת על ידי הלמ"ס ומערך הדיגיטל הלאומי אינה כוללת חיבור לכלל גופי הממשלה, שלהם מידע, בין היתר, על פרטי הבעלים בנכס, ולא נקבע מי הגוף שיהיה אמון על איכות הנתונים המוזנים.

פערים במידע הכלול בשני מאגרי מידע ממשלתיים בנושא נדל"ן - לציבור מוצגים שני מאגרי מידע בשני אתרים ממשלתיים: "מאגר מידע נדל"ן", המנוהל על ידי רשות המיסים, ו"אתר הנדל"ן הממשלתי", המנוהל על ידי מפ"י. נמצא כי בשני האתרים הממשלתיים מתקבלות תוצאות שונות משמעותית (כגון מספר עסקאות שונה, עסקאות שונות, אופן הצגה לא אחיד), באופן היכול להכשיל את הציבור בבואו לקבל החלטות על בסיס מידע זה.



יישום המלצות הוועדה הציבורית המייעצת בנושאי בינוי, דיור ונדל"ן - הוועדה המליצה על העשרת המידע השוטף המתקבל מרשות המיסים וטיובו, לרבות הגדרת שדות קומה, מעלית, חניה, מחסן ומרפסת כשדות חובה, במסגרת המעבר לדיווח מקוון. כמו כן המליצה הוועדה על ביצוע בקורות לוגיות על המידע המדווח לרשות המיסים בזמן אמת עם המעבר לדיווח המקוון. רשות המיסים יישמה את מרבית המלצות הוועדה. עם זאת עלה כאמור כי על אף הבקורות הלוגיות ניתן להזין נתונים לא סבירים למערכת.

מבצעי קבלנים - משרד מבקר המדינה מציין לחיוב את פעולת הלמ"ס בסיום הביקורת לפרסום מידע בדבר ההשפעה של הטבות המימון על מחירי הדירות לצד מדד מחירי הדירות וממליץ כי דבר זה ייעשה באופן עיתי.

עיקרי המלצות הביקורת

על רשות המיסים לפעול לניהול החייבים באופן שיאפשר יכולת גבייה אופטימלית, יכולת בקרה והתחקות אחר החייבים ויכולת הצגה נאותה בדוחות הכספיים של מדינת ישראל בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, ואף לפעול לגביית חובות אלו, וזאת במטרה למנוע הפסד כספי לאוצר המדינה. אי-גביית חובות אף פוגעת בשוויון בפני החוק. כמו כן על רשות המיסים לבצע את הדרוש כדי שהנתונים בדבר החובות למיסוי מקרקעין יוצגו בדוחות הכספיים ובמערכות מיסוי מקרקעין באופן אמין ונאות.

על רשות המיסים לפעול בהתאם להוראות החוק ולבדוק את כלל העסקאות המדווחות למיסוי מקרקעין בטרם חולף מועד ההתיישנות, תוך מתן זמן סביר לנישומים להציג טענותיהם ולהמציא אסמכתאות נדרשות. כמו כן על רשות המיסים לקבוע בקורות על מועד התחלת הטיפול בשומות ושמיעת טענות הנישומים. כמו כן, על הרשות לקבוע כללים ברורים בנושא. יתרה מכך, על הרשות לפעול למניעת שידור שומות לאחר המועד הקבוע בחוק, בין היתר תוך אי-מתן אפשרות טכנית לשידור שומות כאמור או לחלופין שידור שומה עצמית אוטומטית לאחר המועדים הקבועים בחוק. על הרשות לבחון בדיעבד שומות ששודרו באופן זה ואם נדרש לקבל את השומה העצמית או את ההשגה של הנישום.

על רשות המיסים לבצע את תיקוני השבח בשומות מס ההכנסה סמוך ככל האפשר לתיקון השבח, לצורך גביית מס אמת והבטחת טיפול שוויוני מול נישומיה, וכן לבצע בקרה על המשרדים השונים בנושא זה.

על רשות המיסים ורמ"י לפעול בהתאם לדרישות החוק והתקנות מכוחו לדיווח העסקאות שלא דווחו מיום המעבר למערכת החדשה בכל מרחב ועד מועד סיום הביקורת, ולדיווח שוטף על עסקאות חדשות.

על רשות המיסים לשפר את השירות שניתן ללקוחות מיסוי מקרקעין, בין היתר באמצעות שדרוג המערכת הממוחשבת, וזאת במיוחד נוכח ביטול השירות של קבלת קהל. כן עליה לבחון מחדש מדיניותה בנושא, תוך חתירה לשירות מקצועי, מהיר ויעיל וליצירת אמון אצל



הלקוחות, בהתאם למטרת-העל שרשות המיסים קבעה לעצמה, והיא הענקת שירות המעמיד את הלקוח במרכז.

על רשות המיסים לתקן את התקלה המונעת העברת בסיס המידע של קובץ הכרמ"ן בשלמותו מהמערכות המאובטחות של רשות המיסים למערכות חיצוניות ואף לאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים, לאמוד את היקפה ועומקה של התקלה ולפעול לתיקונה כך שהקבצים שיועברו יהיו שלמים ותקינים. כמו כן על רשות המיסים לשפר את היכולות הממוחשבות לקבלת חיתוכי מידע מקובץ הכרמ"ן, וזאת כדי לאפשר שימוש חכם וטכנולוגי יותר בקובץ זה לצורכי העבודה השוטפת והבקרה עליה. על רשות המיסים לבחון אפשרות של הטמעת כלים מתקדמים דוגמת AI כדי לסייע לעבודת מפקחי מיסוי מקרקעין בהצלבת נתונים ובחינת סבירות נתונים.

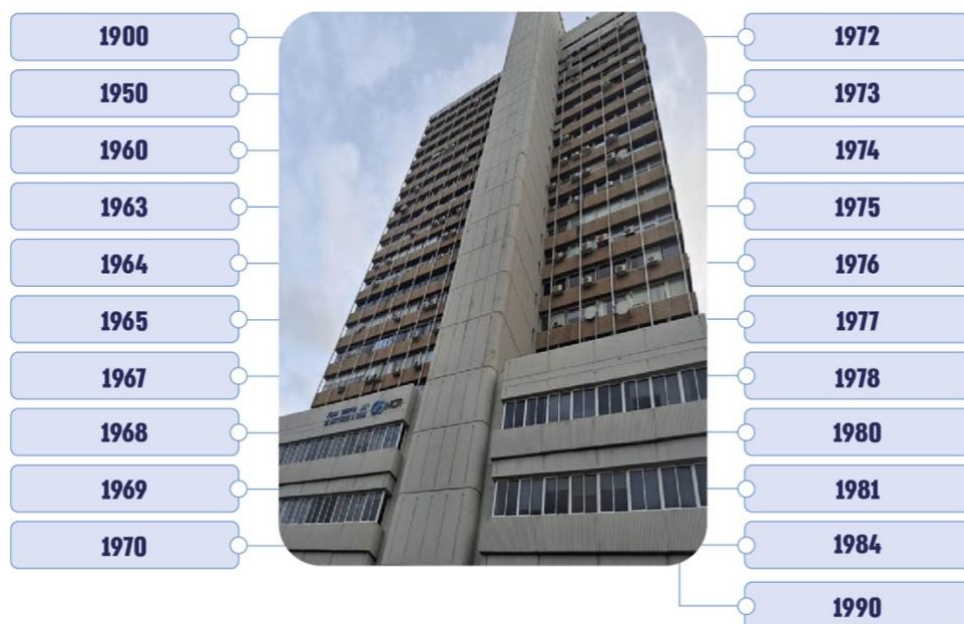
על רשות המיסים לבצע מעקב על שינויים בגין פרצלציות תוך שיתוף פעולה עם הטאבו ועם מפ"י, ולשקול דרישת דיווח בעת מכירת הנכס על תאריך רכישתו או על השינוי שנעשה בגוש והחלקה, וזאת כדי שתהיה יכולת לקשור בין הנכסים. כל זאת כדי שקובץ הכרמ"ן יהיה מהימן ועדכני יותר, ומצבת הנכסים של האזרחים תוביל למיסוי וטיפול נכונים על ידי רשות המיסים.

על רשות המיסים לבצע בחינה מחודשת, על בסיס מערכת מצבת נכסים עדכנית ונכונה, של כלל הבקשות למענק עבודה שנשללו, ולפעול למיצוי זכויות כלל האזרחים שזכאותם למענק עבודה נשללה שלא כדין. כמו כן עליה לתקן את רישום הנכסים הלא-מדויק במערכת.

מומלץ על יצירת תשתית מידע לאומית בתחום הנכסים אשר תכיל ותרכז מידע ממספר רב של מקורות. על משרד ראש הממשלה לבצע עבודת מטה ולקבוע את זהות הגוף אשר יהיה אחראי לתשתית זו. גוף זה יהיה אחראי בין היתר לקבלת המידע, איכותו, טיובו והפצתו, וזאת בשיתוף הלמ"ס, מערך הדיגיטל הלאומי, משרד המשפטים, משרד הפנים, מינהל התכנון, רשות המיסים, משרד הבינוי והשיכון, רמ"י ומפ"י. כמו כן מומלץ כי משרד ראש הממשלה יסדיר את מתן הסמכויות לגוף האחראי לצורך פעילות זו. תשתית מידע כאמור תטיב את פעילות גורמי הממשלה ואת מתן השירות לאזרחים בתחום נכסי המקרקעין.



**מבנה עסקי שהוקם בשנת 1975 ושדווחו בו 96 עסקאות,
ובהן דווחו 21 שנים שונות כשנה שבה הוקם הבניין**



צולם על ידי צוות הביקורת ב-27.5.25.



השפעת הפערים שעלו בדוח על האזרח





סיכום

שוק הנדל"ן בישראל הוא מהגורמים החשובים ביותר לכלכלת ישראל, והשפעותיו הן בתחומים מגוונים: בין היתר בתחום הכלכלי, בתחום החברתי, בתעסוקה ובפוליטיקה. עסקאות בתחום המקרקעין הן החשובות, המשמעותיות והיקרות ביותר בחייו של אדם. בעשור האחרון חלה עלייה משמעותית במחירי הדיור בישראל, הנובעת בין היתר משילוב של מחסור בהיצע של דירות, סביבת הריבית בישראל משנת 2008 והשפעות של משברים כלכליים עולמיים. מדד מחיר הדירות עלה מינואר 2014 ועד דצמבר 2024 בכ-77.5%, ואילו מדד המחירים לצרכן עלה בתקופה זו בכ-15.3%.

בשנים 2018 - 2020 ההכנסות ממיסוי מקרקעין היו בממוצע כ-11.37 מיליארדי ש"ח, כ-7% מסך ההכנסות ממסים ישירים שגובה רשות המיסים. בשנים 2021 - 2022 עלה סך ההכנסות ממיסוי מקרקעין לכ-23 מיליארדי ש"ח בממוצע, כ-9% מסך ההכנסות ממסים ישירים שגובה הרשות, ואילו ב-2023 שיעור זה ירד, בין היתר בשל מלחמת חרבות ברזל: סך ההכנסות ממיסוי מקרקעין היה 14.41 מיליארדי ש"ח, כ-6% מסך ההכנסות ממסים ישירים שגובה רשות המיסים.

מיסוי מקרקעין, בבואו למסות עסקאות נדל"ן, נדרש לתפקד כגוף האמון על דיווחי העסקאות, בדיקתן וקביעת תשלום המס בגינן, ונדרש לפעול באופן היעיל והאפקטיבי ביותר כדי לספק שירות יעיל ומהיר לאזרחים וגביית מס אפקטיבית למדינה. ממצאי דוח זה העלו ליקויים בתחום פעולת מיסוי מקרקעין. נמצא כי אין אחידות בטיפול בשומות על ידי עובדי השומה במשרדי מיסוי מקרקעין האזוריים, אין מסגרת זמנים ברורה למענה לבקשות לתיקוני שומה, ובקשות רבות מטופלות באיחור ניכר, דבר אשר יכול לגרור עלויות נוספות לנישומים. נמצא כי ישנם עיכובים בביצוע תיקוני שבח בשומות מס הכנסה - חלקם עולים על שלוש שנים - כך שישנו קושי לגבות את המס המתחייב מתיקון השומה, ואין אומדן לסך החובות שנגבו או להחזרים שלא שולמו לנישומים. עוד נמצא כי שיתוף הפעולה בין מערכי המס השונים הוא לקוי, וכי יש שימוש מועט במערכת שנועדה לפעילות זו.

נמצא כי שומות רבות מטופלות לקראת מועד ההתיישנות, דבר שיכול להצביע על היעדר בדיקה מיטבית של השומות או לחלופין אי-מתן זמן מספק לנישומים להשמיע טענותיהם. עוד נמצא כי שומות רבות נקבעות לפי מיטב שפיטה לאחר ההתיישנות השומה, זאת שלא בהתאם לחוק.

בנושא שירות הלקוחות במיסוי מקרקעין נמצאו ליקויים רבים. בין היתר אין נוהל עבודה למערכת שירות הלקוחות העיקרית, לא נקבעו בנוהל משכי זמן מענה נדרשים לטיפול בפניות, אין בקרה ממוחשבת על איכות המענה ואף על משך זמן המענה, ויש עיכובים בטיפול בפניות בנושאים שונים. המענה הטלפוני של הרשות כמעט אינו זמין כלל.

ממצאי דוח זה העלו ליקויים רבים בתחום איסוף נתוני עסקאות הנדל"ן לקובץ הכרמ"ן והפצתם לגופים ממשלתיים ולציבור. נמצא כי ישנם המלצות הוועדה ומעבר לדיווח מקוון על ידי המייצגים לא תרמו משמעותית לשיפור איכות נתוני קובץ הכרמ"ן, והקובץ המועבר למפ"י לצורך טיובו אינו תקין וחסר. נכסים רבים אינם מופיעים בקובץ; נכסים רבים מופיעים עם נתונים שגויים; לא נאספים נתונים משמעותיים היכולים לסייע בחישוב מדד מחירי הדיור, בפעולות רשות המיסים ובהצגת מידע לאזרחים; לא נעשה טיוב חוזר של הקובץ על ידי המשתמשים בו; אישור מצבת הנכסים שמסופק לאזרח הוא חסר ובמקרים רבים שגוי; העברת המידע בין הגופים הממשלתיים



מוגבלת בהיעדר מזהה חד-חד-ערכי לנכסים. כמו כן נמצאו פערים משמעותיים בהצגת מידע על נדל"ן בין מאגרי המידע המפורסמים לציבור על ידי רשות המיסים ומפ"י.

על רשות המיסים לשפר את השירות לציבור תוך חתירה ליעילות, מתן שירות יעיל ואפקטיבי ומיצוי זכויות הנישומים למול גביית מס אמת.

על משרד ראש הממשלה לבחון ולקבוע את זהות הגוף אשר יהיה אחראי ליצירת תשתית מידע לאומית בתחום הנכסים אשר תכיל מידע ממספר רב של מקורות. גוף זה יהיה אחראי בין היתר לקבלת המידע, איכותו, טיובו והפצתו, בשיתוף הלמ"ס, מערך הדיגיטל הלאומי, משרד המשפטים, משרד הפנים, מינהל התכנון, רשות המיסים, משרד הבינוי והשיכון, רמ"י ומפ"י. כמו כן מומלץ כי משרד ראש הממשלה יסדיר את מתן הסמכויות לגוף האחראי לצורך פעילות זו. תשתית מידע כאמור תטיב את פעילות הממשלה ותשפר את מתן השירות לאזרחים בתחום נכסי המקרקעין.