נדל"ן, דיור ודעת הקהל

Dr Alexander Ressos, TEP
Attorney-at-Law (Switzerland and Germany),
Solicitor (England & Wales and Hong Kong)
Of Counsel, KGP Legal LLC
alexander.ressos@kgplegal.com.sg
www.ressos.com.sg

הדיור כאמנה חברתית

הנדל"ן הוא הנקודה שבה העושר הזר נוגע באופן הישיר ביותר בחיי היומיום של תושבי סינגפור. קרוב ל־80 אחוז מאוכלוסיית התושבים מתגוררים בדיור ציבורי שבנתה הרשות לדיור ולפיתוח (Housing and Development Board), ורובו בבעלות דייריו בחכירות ארוכות.[1] עבור רוב האזרחים הדירה היא הנכס הגדול ביותר שיהיה בבעלותם אי־פעם ומאגר החיסכון העיקרי לפרישה. במימונה מסייעת להם קרן החיסכון המרכזית (Central Provident Fund), שתוארה בפרק D.I. ערכו של נכס זה, ויכולתו של הדור הבא לרכוש נכס כזה, עומדים בלב הלגיטימיות של הממשלה.

זרים מודרים במידה רבה משוק זה. תושבי חוץ אינם יכולים לרכוש דירות מהרשות לדיור ולפיתוח, ואילו תושבי קבע כפופים לתנאים ולמכסות.[2] חוק נכסי המגורים (Residential Property Act 1976) מגביל רכישה של נכסי מגורים צמודי קרקע, כגון בתים צמודי קרקע ובתים דו־משפחתיים, בידי אנשים זרים ללא אישור הממשלה. לעומת זאת, זרים רשאים לרכוש דירות בבתים משותפים פרטיים (condominiums).[3] לפיכך העושר הזר מתחרה בעיקר בשוק הדירות הפרטיות בבתים משותפים, ובאמצעות תושבי קבע ואזרחים שהתאזרחו גם בשווקים של בתים צמודי קרקע ושל דירות יד שנייה.

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

מס הבולים הנוסף לקונה

הכלי העיקרי לניהול הביקוש הזר הוא מס הבולים הנוסף לקונה (Additional Buyer's Stamp Duty, ABSD), המשולם בנוסף למס הבולים הרגיל לקונה. הוא הונהג בדצמבר 2011 כחלק מסדרה של צעדים לצינון שוק הנדל"ן.[4] שיעורו לזרים עלה בשלבים עוקבים. לפי רשות המסים של סינגפור (IRAS), הוא עמד על 15 אחוז מ־12 בינואר 2013, על 20 אחוז מ־6 ביולי 2018 ועל 30 אחוז מ־16 בדצמבר 2021.[5]

ב־26 באפריל 2023, זמן קצר לפני חצות, הודיעה הממשלה כי השיעור לזרים יוכפל ל־60 אחוז החל מהיום שלמחרת. מאז 27 באפריל 2023 משלמים זרים 60 אחוז על כל נכס מגורים, וישויות משלמות 65 אחוז. אזרחי סינגפור אינם משלמים דבר על נכסם הראשון, 20 אחוז על נכס שני ו־30 אחוז על נכסים נוספים. תושבי קבע משלמים 5, 30 ו־35 אחוז.[6] גם העברות של נכסי מגורים לנאמן חייבות בשיעור של 65 אחוז. המס משולם מראש. החזר עד לשיעור החל על הנהנה בעל השיעור הגבוה ביותר ניתן רק כאשר הנכס מוחזק עבור נהנים יחידים מזוהים. שיעור הנאמנות, שהונהג לראשונה ב־9 במאי 2022 ועמד אז על 35 אחוז, חסם דרך שבה השתמשו משפחות עשירות כדי להחזיק נדל"ן עבור הדור הבא.[7]

חלק מהזרים זוכים ליחס של אזרחים מכוח הסכמי סחר חופשי. אזרחים ותושבי קבע של איסלנד, ליכטנשטיין, נורווגיה ושווייץ, וכן אזרחי ארצות הברית, זוכים לאותו יחס במס הבולים כמו אזרחי סינגפור. לכך יש חשיבות מעשית עבור לקוחות שווייצרים השוקלים מעבר.[8]

אפריל 2023: הסיבות והתגובה

עיתוי ההעלאה של 2023 שיקף את גל העושר שלאחר המגפה, שתואר לעיל. זרים היוו 6.9 אחוז מרכישות נכסי המגורים הפרטיים ברבעון הראשון של 2023, לעומת 3.1 אחוז שנה קודם לכן. זו הייתה הרמה הגבוהה ביותר מאז 2018. בשוק הבתים שמחירם 10 מיליון דולר סינגפורי ומעלה ביצעו תושבי קבע 17 אחוז מהרכישות בשנה שהסתיימה באפריל.[9] שר הפיתוח הלאומי, Desmond Lee, הסביר כי הממשלה שואפת לתת עדיפות לתושבי סינגפור הרוכשים דירות למגורים עצמיים, ובמקביל לרסן את הביקוש של משקיעים מקומיים וזרים.[10]

השוק הגיב כמצופה. אנליסטים תיארו את השיעור החדש כאחד הגבוהים בעולם וצפו שהעניין הזר יצטנן. יועץ אחד הזהיר כי הדבר עלול להרתיע חלק מהזרים העשירים מלהקים בית בסינגפור.[11] פשרה זו התקבלה במודע. ממשלה המבקשת למשוך משרדים משפחתיים (family

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

offices) בחרה גם להפוך את רכישת הדירות ליקרה עבור בעליהם, אלא אם הם הופכים לתושבי קבע או לאזרחים. בכך הצעד קושר את שאלת הנדל"ן לשאלת התושבות: עושר זר המתחייב לסינגפור באמצעות תושבות משלם פחות מעושר זר שרק חונה בלבנים ובטיט.

מיסוי העושר בבית

זרם העושר עיצב גם את מדיניות המס המקומית. סינגפור אינה מטילה מס רווחי הון, מס ירושה או מס הון כללי, וזה חלק מקסמה. אולם מאז 2022 העלתה הממשלה מסים החלים על הכנסות גבוהות ועל נדל"ן יקר. החל משנת השומה 2024 משלמים יחידים תושבים 23 אחוז על הכנסה חייבת מעל 500,000 דולר סינגפורי ו־24 אחוז מעל מיליון דולר סינגפורי. IRAS מתארת זאת כשיעור מס ההכנסה האישי הגבוה ביותר כיום.[12] על נכסי מגורים שנרכשו ב־15 בפברואר 2023 ואילך עולה מס הבולים לקונה ל־5 אחוז על חלק המחיר שבין 1.5 מיליון ל־3 מיליון דולר סינגפורי ול־6 אחוז על כל סכום גבוה יותר, לעומת שיעור עליון קודם של 4 אחוז.[13] גם שיעורי מס הרכוש על נכסי מגורים בעלי ערך גבוה הועלו בשני שלבים, ב־2023 וב־2024.[14]

בסטנדרטים אירופיים אלה צעדים מתונים. עם זאת, הם מראים שהממשלה מזהה צורך פוליטי בכך שהעשירים יתרמו באופן גלוי. מערכת המס נותרת אטרקטיבית למשפחות ניידות, אך הנטל של החזקת נדל"ן יקר ושל הפקת הכנסות גבוהות מאוד בסינגפור גדל.

דעת הקהל והפוליטיקה של העושר הנראה לעין

דעת הקהל בסינגפור מתבטאת לעתים רחוקות בהפגנות. היא מוצאת את קולה בבחירות, בשאילתות בפרלמנט, בדיון המקוון ובערוצי המשוב של הממשלה עצמה. בנושא העושר הזר חוזרים שלושה חששות. הראשון הוא עלות הדיור, שבה מטפלים הצעדים שתוארו זה עתה. השני הוא התחרות על משרות טובות, על מקומות בבתי ספר ועל מעמד, והוא חופף לוויכוחים על אנשי מקצוע זרים שפרק J.IV בוחן. השלישי הוא החשש שעושר ממקור מפוקפק קונה לעצמו מקום בחברה הסינגפורית.

החשש השלישי התחזק לאחר אוגוסט 2023. החשודים בפרשת הלבנת ההון התגוררו בבתים יקרים, נהגו במכוניות יוקרה ונעו בחוגים שכללו עסקים ואנשי מקצוע מכובדים. מעצרם רמז שהמשיכה של סינגפור לעשירים משכה גם עבריינים, ושומרי הסף של המרכז הפיננסי לא תמיד בחנו מקרוב די הצורך. תגובת הממשלה, הנדונה בסעיף הבא, הייתה אפוא גם תגובה לדעת הקהל. המסר שלה היה שסינגפור תמשיך לקבל בברכה את העשירים, אך רק את אלה שעושרם יכול לעמוד בבדיקה.

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

הערות

1. Wikipedia, “Public housing in Singapore” (נצפה בנובמבר 2026): ב־2025 התגוררו “close to 80%” מאוכלוסיית התושבים בדיור ציבורי, ירידה משיא של 88.0 אחוז בשנת 2000. ↩

2. כללי הרשות לדיור ולפיתוח (Housing and Development Board) בדבר זכאות לדירות HDB: זרים אינם זכאים לרכוש; תושבי קבע רשאים לרכוש דירות יד שנייה בכפוף לתנאים; מכסה לתושבי קבע שאינם מלזים הונהגה ב־2010. ↩

3. Residential Property Act 1976 (2020 Rev Ed), ובמיוחד ההוראות בדבר נכסי מגורים מוגבלים ואישור השר; Singapore Land Authority, Land Dealings Approval Unit. ↩

4. מס הבולים הנוסף לקונה הונהג בתוקף מ־8 בדצמבר 2011, בשיעור של 10 אחוז לזרים. ↩

5. Inland Revenue Authority of Singapore, “Additional Buyer’s Stamp Duty (ABSD)” (iras.gov.sg, נצפה בנובמבר 2026), טבלאות השיעורים הקודמים: זרים 15 אחוז מ־12 בינואר 2013 עד 5 ביולי 2018, 20 אחוז מ־6 ביולי 2018 עד 15 בדצמבר 2021 ו־30 אחוז מ־16 בדצמבר 2021 עד 26 באפריל 2023. ↩

6. Inland Revenue Authority of Singapore, “Additional Buyer’s Stamp Duty (ABSD)” (iras.gov.sg, נצפה בנובמבר 2026): שיעורים מ־27 באפריל 2023 ואילך של 0, 20 ו־30 אחוז לאזרחי סינגפור, 5, 30 ו־35 אחוז לתושבי קבע, 60 אחוז לזרים על כל נכס מגורים ו־65 אחוז לישויות ולנאמנים. ↩

7. Inland Revenue Authority of Singapore, “Additional Buyer’s Stamp Duty (ABSD)” (iras.gov.sg, נצפה בנובמבר 2026): ABSD (Trust) בשיעור 65 אחוז על נכס מגורים המועבר לנאמן; הפחתה בדרך של החזר כאשר הנכס “held on trust for one or more identifiable individual beneficiaries only”, בגובה ההפרש בין 65 אחוז לבין שיעור הנהנה בעל השיעור הגבוה ביותר; תשלום מראש והגשת בקשת החזר בתוך שישה חודשים; שיעור לנאמנים של 35 אחוז מ־9 במאי 2022 עד 26 באפריל 2023. ↩

8. Inland Revenue Authority of Singapore, “Foreigners Eligible for ABSD Remission under Free Trade Agreements (FTAs)” (iras.gov.sg, נצפה בנובמבר

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

2026): "Nationals or Permanent Residents" של איסלנד, ליכטנשטיין, נורווגיה או שווייץ ואזרחי ארצות הברית "accorded the same stamp duty treatment as Singapore Citizens"; התנאים המפורטים מופיעים ב־Stamp Duties (Free Trade Agreements) (Remission of ABSD) Rules. ↩

9. "Foreigners face sky-high ABSD: developers, investors and home buyers feel the impact", *Yahoo Finance Singapore*, 28 באפריל 2023, בהסתמך על נתוני Huttons Asia (זרים 6.9 אחוז מרכישות נכסי המגורים הפרטיים ברבעון הראשון של 2023, לעומת 3.1 אחוז ברבעון הראשון של 2022, הגבוה ביותר מאז הרבעון הראשון של 2018) ו־PropNex (תושבי קבע 17 אחוז מרכישות הבתים בשווי 10 מיליון דולר סינגפורי ומעלה בשנה שהסתיימה ב־18 באפריל). ↩

10. *Yahoo Finance Singapore*, 28 באפריל 2023, כנ"ל, בציטוט Desmond Lee: הממשלה שואפת "prioritise Singaporeans who are buying for owner-occupation". ↩

11. *Yahoo Finance Singapore*, 28 באפריל 2023, כנ"ל: DBS Group Research תיארה את שיעור 60 האחוז כ־"one of the highest rates globally"; Chia Siew Chuin מ־JLL אמרה כי "the substantial ABSD imposed on foreign buyers could discourage some of the wealthy from setting up homes in Singapore". ↩

12. Inland Revenue Authority of Singapore, "Individual Income Tax rates" (iras.gov.sg, נצפה בנובמבר 2026): משנת השומה 2024, 23 אחוז על הכנסה חייבת מ־500,001 עד 1,000,000 דולר סינגפורי ו־24 אחוז על הסכום העולה על 1,000,000 דולר סינגפורי, "The current highest personal income tax rate". ↩

13. Inland Revenue Authority of Singapore, "Buyer's Stamp Duty (BSD)" (iras.gov.sg, נצפה בנובמבר 2026): לנכסי מגורים מ־15 בפברואר 2023 ואילך, 1 אחוז על 180,000 הדולרים הסינגפוריים הראשונים, 2 אחוז על 180,000 הבאים, 3 אחוז על 640,000 הבאים, 4 אחוז על 500,000 הבאים, 5 אחוז על 1,500,000 הבאים ו־6 אחוז על היתרה; שיעור עליון של 4 אחוז מ־20 בפברואר 2018 עד 14 בפברואר 2023. ↩

14. העלאות שיעורי מס הרכוש בתקציב 2022 על נכסי מגורים בעלי ערך שנתי גבוה, הן בשימוש בעלים והן שלא בשימוש בעלים, בשני שלבים מ־1 בינואר 2023 ומ־1 בינואר 2024. ↩

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

Disclaimer

This article is provided for general information only. It is based on publicly available sources as at its date of publication. These sources have not been independently verified against licences, regulatory registers or the records of the entities concerned. It is not legal, tax, financial or investment advice. Nor is it a recommendation to invest in, transact with or use the services of any entity mentioned. Law and regulation change frequently, so the content may be incomplete or outdated. To the fullest extent permitted by law, Dr Alexander Ressos and the publisher of SingaporeIQ exclude all liability for loss or damage arising from the use of or reliance on this article. Readers should obtain advice on their specific circumstances before acting or refraining from action.

Names and trademarks of the entities discussed belong to their owners and are used for identification only. Their mention implies no endorsement, affiliation or allegation of wrongdoing. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. Corrections and updates: contact@ressos.com.

© 2026 Dr Alexander Ressos. This article may be quoted with attribution to SingaporeIQ (SingaporeIQ.com). Reproduction in full and any commercial use require prior written consent. The Legal Terms at https://singaporeiq.com/legal-terms apply.

Author contact: Dr Alexander Ressos, TEP · contact@ressos.com