

הערכות שווי, מדידות, יעוץ בנושאי תכנון ובניה ומיסוי נדל"ן :
איחוד וחלוקה, הפקעות, ירידת ערך, היטלי השבחה, מס שבח, ארנונה, אגרות בניה והיטלי פיתוח

אהוד המאירי,
שמאי מקרקעין

מוסמך במינהל עסקים (M.B.A.)
כלכלה ומדעי החברה (B.A.)

גלעד המאירי,
שמאי מקרקעין

מוסמך במשפטים (LL.M.)
כלכלה ומנהל עסקים (B.A.)
איכות סביבה (Dip.)

חיים כלפון,
שמאי מקרקעין

גיאוגרפיה (B.A.)

דוד כהן,
שמאי מקרקעין

כלכלה וניהול (B.A.)

מיכאל אקסלרוד,
שמאי מקרקעין

כלכלה וניהול (B.A.)

רועי חייבי,
שמאי מקרקעין

רו"ח שלי זיכלינסקי,
שמאית מקרקעין

מוסמכת במינהל עסקים (M.B.A.)
מנהל עסקים-חשבונאות ומימון (B.A.)

מיכאל סג"ל,
מנהל חטיבת מיסוי עירוני

מוסמך במשפטים (M.A.)
ניהול ושיווק טכנולוגיה (B.A.)

ג'מאל כתאני,
מנהל חטיבת הנדסה, מיפוי ומדידות

מהנדס ומודד מוסמך (B.Sc.)

"מגדלי טויוטה", יגאל אלון 65,
תל אביב 67443

טל': 03-6243770

פקס: 03-6243660

hameiri@hameiri.com

www.e-hameiri.co.il



חפשו בפייסבוק:
אהוד המאירי ושות'



להרשמה חינם
למגזין מקצועי
סרוק את הקוד

או היכנס ל: goo.gl/067k2

מאמרים מקצועיים,

טיפים והדרכות

בנושא היטל השבחה

מאת: גלעד המאירי, כלכלן, משפטן ושמאי מקרקעין מוסמך

הבהרה:

אין במידע שבמאמרים המתפרסמים בקובץ זה או בכל חלק ממנו כדי להוות ייעוץ משפטי או ייעוץ אחר או המלצה או חוות דעת מכל סוג שהוא. המחבר אינו נושא באחריות כלשהי בכל הקשור למאמר, תוכנו, נכונו, אמינותו, דיוקו, שלמותו, תאימותו, עדכנותו, משמעותיותו והשלכותיו. האחריות בעשיית שימוש במאמר או בכל חלק ממנו היא על המשתמש בלבד ועליו לקבל עצה מקצועית מגורם מוסמך לפני נקיטה בכל פעולה או מחדל המסתמכים על הנאמר במאמר.
פרסום זה וכל הכתוב בו מוגן בזכויות יוצרים ואין לעשות בו שימוש למטרות מסחריות וכדו' ללא אישור המחבר.

איך להקטין חיובי היטל השבחה ע"י הגדרה מדוייקת של המונח "מקרקעין"

ישום ערר מס' את-86112/09 קולנוע אילת ואח' נ' הועדה המקומית אילת ואח'

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון ובניה התשכ"ה-1965, במידה וחלה השבחה ב"מקרקעין", מחמת הרחבת זכויות הניצול בהם או בדרך אחרת, ישלם בעליהם היטל השבחה. הגדרת המושג "מקרקעין" נדרש להכרעה בפני ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז דרום (ערר את 86112/09).

יו"ר ועדת הערר, עו"ד גלעד הס קבע, כי כוונת המחוקק הינה, כי "מקרקעין" (המהווים את היחידה הבסיסית לצורך גביית היטל השבחה) הינם "מגרש" מכח תכנית או "יחידת רישום". דהיינו, לא ניתן לחשב את גובה היטל השבחה הכולל שנוצר לחטיבת קרקע או צירוף של מגרשים, אלא יש להתייחס לכל יחידה בנפרד.

מה זה בכלל משנה? האם מתקבל היטל השבחה בסכום שונה?

כפי שנציג במאמר זה, ישום דקדקני של החלטת ועדת הערר (שהינה טריוויאלית לכאורה) עשוי להביא להפחתה של עשרות אחוזים בגובה היטל השבחה במקרים מסויימים - כדאי לקרוא בעיון...

ועדת הערר מביאה בהחלטתה שלל נימוקים חוקיים להגדרת "מקרקעין" ומדגישה את העקרון הכלכלי להגדרה לפיו "היחידה הבסיסית", לצורך גביית היטל, הינה אותה יחידה קניינית עצמאית שניתן לערוך דיספוזיציה בה בלבד. כך, "מגרש" ניתן למכירה, שעבוד או השכרה בנפרד ללא כל תלות במגרש אחר.

היבט נוסף שזוכה להתייחסות, הינו מהות הבעלויות במקרקעין השונים, כאשר ועדת הערר קובעת, כי יש לחשב את היטל השבחה לכל "מגרש" בנפרד תוך התעלמות מזהות בעליו. דהיינו, אין כל רלבנטיות אם לבעלים מסויימים יש באותה תוכנית מספר "מגרשים", אלא, יש להתייחס לכל מגרש בנפרד כאילו הוא בבעלות שונה (אפילו אם המגרשים צמודים).

סיכום ביניים

ועדת הערר מגדירה שני כללים לחישוב היטל השבחה:

✓ הראשון – יש להתייחס ליחידה הבסיסית שהינה "מגרש" או למעשה לאותה יחידה עצמאית (בין אם היא רשומה בטאבו או לא) שניתן למכור אותה בנפרד ללא תלות ביחידות אחרות.

✓ השני – לא משנה זהות הבעלים, ויש להתייחס לכל יחידה בנפרד.

בהתאם להחלטה זו נביא דוגמא פופולארית בה ניתן ליישם את העקרונות הנ"ל ולהפחית את היטל השבחה משמעותית.

פעמים רבות אנו נתקלים במקרה בו נמכר בנין מגורים (בד"כ ישן) הכולל זכויות בניה נוספות רבות, ע"י כלל בעלי הבניין או אפילו ע"י אדם בודד המחזיק בבעלות על כל הבנין.

במצב זה, הועדה המקומית דורשת תשלום היטל השבחה שמחושב פשוט לפי שוויין של כלל זכויות הבניה שטרם נוצלו. במקרה שכזה, לרוב הויכוח על גובה ההיטל מתמקד רק במחלוקת שמאית "פשוטה" על ערכן של זכויות הבניה לפי נתוני ההשוואה בשוק.

אולם, אם ניישם באופן דקדקני את עקרונות החלטת ועדת הערר הנ"ל, נוכל מיידית לצמצם את ההיטל בעשרות אחוזים:

נניח לדוגמא שמדובר במכירת בנין בת"א הכולל 10 דירות ובנוסף קיימות זכויות בניה לעוד 400 מ"ר על הגג (2 קומות נוספות).

כאמור, היחידה הבסיסית אליה יש להתייחס הינה אותה יחידה עצמאית שניתן למכור בנפרד!

לכן, ההיטל צריך להיות מחושב בנפרד לכל דירה בבנין ולא לכל הבנין כחטיבה אחת. המשמעות היא, שבמקום לטעון כי לכלל הבנין ניתנו זכויות בניה בשטח של 400 מ"ר, יש לקבוע, כי לכל דירה בנפרד קיימות זכויות נוספות רק עפ"י חלקה היחסי ברכוש המשותף (כ- 10%). זכויות אלו בד"כ אינן צמודות לדירה ובוודאי שאינן ניתנות לניצול בנפרד אלא רק ע"י שיתוף פעולה של כלל הבעלים.

לפיכך, במקום שסה"כ זכויות הבניה יחושבו עפ"י שוויין הריאלי המלא בשוק, הרי שיש לחשב את הזכויות היחסיות לכל דירה, תוך ביצוע הפחתה מהותית לאור העובדה שמדובר בזכויות "שוליות", בלתי צמודות ובלתי ניתנות לניצול מידי (עקב הצורך בשת"פ של כל הבעלים).

כלומר יש לבצע הפחתה בגין "אי זמינות" ו"מושע".

(ואכן, גם ועדה המקומית בבואה לחשב היטלי השבחה במכירת דירה בודדת מתוך בנין שלם נוקטת בגישה זו ודורשת היטל נמוך משמעותית).

לכאורה תטען הועדה המקומית, כי לא נכון לנקוט בגישה זו שהרי אם למשל הבנין כולו בבעלות אדם יחיד או מספר בעלי משפחה קרובים, אין למעשה כל מגבלה בניצול הזכויות ולא קיימת שום בעיית "מושע".

על כך, יש להשיב, כי ועדת הערר בהחלטה הנ"ל קבעה מפורשות, כי יש להתעלם מזהות הבעלים ולכן יש לחשב את ההיטל עבור כל דירה בנפרד כאילו היא בבעלות שונה מהאחרת!

יחד עם זאת, הועדה המקומית עשוייה לזעוק כי מדובר ב"עשיית עושר שלא במשפט", הרי הבעלים (היחיד או הקבוצה המאוחדת) מכרו בו זמנית כולם את הדירות, כך שקיבלו לידם תמורה מלאה עבור הזכויות ולמעשה הם מתעשרים על גב הקופה הציבורית.

על כך קיימת תשובה נחרצת – עפ"י החוק, היטל ההשבחה מחושב לפי מועד אישורה של התכנית המשביחה (ל"מועד קובע" בעבר) ולא למועד עסקת המכר (מועד העסקה הוא רק המועד בו הבעלים חייב לשלם את ההיטל).

כך שלעולם אין כל רלבנטיות לתנאי עסקה זו או אחרת (לכל היותר, מחיר עסקה יכול לשמש כנתון שוק אינדיקטיבי לשווי הנכס במועד קובע מסויים).

למעשה מסיבה זו קיים תשלום אחר שהינו "מס שבח" המשולם לאוצר המדינה ונגזר ישירות ממחיר העסקה הספציפית וממידת ה"התעשרות" הריאלית של הבעלים.

כאמור בדרך זו ניתן להביא להפחתת עשרות אחוזים בדרישת ההיטל.