



רשומות

הצעות חוק

הכנסת

19 ביולי 2017

727

כ"ה בתמוז התשע"ז

עמוד

הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 118) (הוראות לעניין היטל השבחה), התשע"ז-2017 256

הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 118) (הוראות לעניין היטל השבחה), התשע"ז-2017*

1. בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן – החוק העיקרי), בתוספת השלישית – השלישית

(1) בסעיף 4(4) –

(א) האמור בו יסומן כפסקת משנה "(א)" ובה, המילה "עריכת" – תימחק, ובמקום "לאפשר לו לשלם מיד את ההיטל החל עליו" יבוא "בכל עת, לערוך את שומת ההשבחה עבור אותם מקרקעין";

(ב) אחרי פסקת משנה (א) יבוא:

"(ב) שר הפנים, בהסכמת שר האוצר, רשאי לקבוע אגרה בעד עריכת שומת ההשבחה כאמור בפסקת משנה (א), שתשולם לוועדה המקומית, בהתחשב, בין היתר, בהיקף השומה ובעלות עריכתה.

ד ב ר י ה ס ב ר

עריכת השומה; ועדות אחרות מתנות את עריכת השומה המוקדמת בתשלום מיידי של היטל ההשבחה לאחר עריכתה.

חוסר האחידות בפרשנות הוראות החוק הביא לחוסר ודאות של בעלי מקרקעין, שכן הם אינם יודעים אם יוכלו לברר מהו החיוב הצפוי בהיטל קודם למימוש הזכויות.

משום כך, מוכרים ורוכשים של מקרקעין מתקשים לבצע עסקאות מושכלות, שכן לא תמיד יש בידם מידע ודאי על סכום היטל ההשבחה שיושת והעלויות הנוספות שיהיו כרוכות בביצוע העסקה.

לפיכך, מוצע לקבוע כי אם הוועדה המקומית החליטה לדחות את תשלום היטל ההשבחה למועד מימוש הזכויות, יהיה בעל מקרקעין רשאי לדרוש מהוועדה, בכל עת, לערוך את שומת ההשבחה, בלי שיהיה עליו לשלם את ההיטל בעת עריכת השומה, ויהיה על הוועדה המקומית לערוך את השומה המבוקשת ללא תנאי.

כדי שלא להטיל על הוועדה המקומית את נטל הוצאות עריכת השומה, מוצע להסמיך את שר הפנים לקבוע, בהסכמת שר האוצר, אגרות שיהיה על מגיש הדרישה לעריכת השומה לשלם. סכום האגרה שיוטל ינוכה במועד תשלום היטל ההשבחה מסכום ההיטל שישולם. אם בסופו של דבר ייקבע כי מי שהגיש דרישה

בהצעת החוק מוצעים תיקונים אחדים לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן – החוק), הנוגעים להיטל השבחה, כמפורט להלן.

סעיפים לפי החוק, אם חלה השבחה במקרקעין, ישלם (1) ו-2 בעל המקרקעין היטל השבחה לפי הוראות התוספת השלישית לחוק. שומת ההשבחה של מקרקעין נקבעת בידי שמאי מקרקעין סמוך לאחר אישור התכנית, התרת השימוש החורג או מתן ההקלה, אך הוועדה המקומית רשאית לדחות את עריכת שומת ההשבחה עקב אישור התכנית עד למימוש הזכויות במקרקעין שבהם חלה ההשבחה. בפועל, ברוב המכריע של המקרים הוועדות המקומיות מחליטות לדחות את עריכת שומת ההשבחה למועד מימוש הזכויות. אם בעל המקרקעין מבקש שלא לדחות את חישוב השומה, הוא רשאי לדרוש מהוועדה המקומית לאפשר לו לשלם מיד את ההיטל, והוועדה מחויבת לערוך את שומת ההשבחה בתוך 90 ימים. נוסח החוק בעניין זה אינו ברור ונתון לפרשנות: חלק מהוועדות המקומיות מסכימות לערוך שומה לפני מועד מימוש הזכויות (להלן – שומה מוקדמת) אך דורשות, כתנאי לעריכת שומה מוקדמת, הוכחה בדבר כוונה למימוש זכויות קרוב; חלק מהוועדות מתנות את עריכת השומה המוקדמת בתשלום מעין מקדמה על חשבון תשלום ההיטל, שמטרתה לכסות את הוצאות

* הצעת חוק מס' 3954/20/פ (מספר פנימי: 2013892); הועברה לוועדה ביום כ"א באייר התשע"ז (17 במאי 2017).

1 ס"ח התשכ"ה, עמ' 307; התשע"ז, עמ' 884.

(ג) שולמה אגרה לפי הוראות פסקת משנה (ב), ינוכה סכום האגרה ששולם מסכום ההיטל שחלה החובה לשלמו לפי שומת ההשבחה.

(ד) נערכה שומת השבחה כאמור בפסקת משנה (א), וניתן פטור מתשלום ההיטל לפי סעיף 19 למי שדרש את עריכת השומה, או לא חלה חובת תשלום היטל לפי אותו סעיף, תחזיר הוועדה המקומית למי שדרש את עריכת השומה את סכום האגרה ששולם:"

(2) בסעיף 11, האמור בו יסומן "א)", ואחריו יבוא:

"(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), חלה חובת תשלום היטל השבחה לגבי מקרקעין שהם רכוש משותף בבית משותף, ושלפי טיבו של הרכוש המשותף ניתן להצמידו לדירה פלונית, כגון חדר יציאה לגג או הרחבה, ישלם את ההיטל בעל הדירה שאליה אפשר להצמיד את הרכוש המשותף; לענין זה -

"בית משותף" - כהגדרתו בסעיף 52 לחוק המקרקעין או בית שפרק ו' לחוק האמור חל עליו;

"בעל דירה" ו"רכוש משותף" - כהגדרתם בסעיף 52 לחוק המקרקעין;

"הרחבה" - כהגדרתה בסעיף 71 לחוק המקרקעין;

"חוק המקרקעין" - חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969:"

ד ב ר י ה ס ב ר

במקרים רבים שבהם יש השבחה במקרקעין שהם רכוש משותף, היחידים שיכולים ליהנות ממנה הם בעלי הדירות שיש להם גישה אל השטח שבו חלה ההשבחה, למשל אם ניתנת זכות להרחבת דירה שרק בעל אותה דירה יכול ליהנות ממנה, או אם ניתנת זכות להקמת חדר יציאה לגג שתנאי להקמתו הוא שהגישה אליו היא מתוך דירה מסוימת. במקרים כאלה, אין בשתי הגישות המתוארות לעיל לענין חובת תשלום היטל ההשבחה המוטלת על בעלי הדירות בבית המשותף פתרון ראוי לנושא. מחד גיסא, חיוב של כלל בעלי הדירות בתשלום אינו מוצדק, משום שרובם כלל אינם נהנים מההשבחה החלה, ומאידך גיסא, עריכת שומה נפרדת לכל בעל דירה אינה יעילה משום שיש להניח שלרוב בעלי הדירות שאינם נהנים מההשבחה תיקבע שומת השבחה נמוכה מאוד או אפסית.

מוצע אפוא לקבוע שאם חלה השבחה במקרקעין שהם רכוש משותף בבית משותף, והרכוש המשותף הוא כזה שמעצם טיבו ניתן להצמידו לדירה מסוימת, יוטל תשלום היטל ההשבחה רק על בעל הדירה שאליה ניתן להצמיד את אותו שטח.

לעריכת שומה מוקדמת כאמור אינו חייב בתשלום היטל השבחה לפי החוק, יוחזר לו סכום האגרה ששולם.

מוצע לקבוע כי תחילת ההוראות האמורות תהיה חצי שנה לאחר פרסומו של התיקון המוצע, כדי לאפשר לשר הפנים לקבוע את האגרות כאמור (סעיף 2).

סעיף 21 סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק קובע כי כל אחד מהשותפים במקרקעין או בחכירה לדורות בהם ישלם את היטל ההשבחה באופן יחסי לחלקו במקרקעין המשותפים. במשך השנים ניתנו פרשנויות שונות להחלת הוראה זו לענין השבחה במקרקעין שהם רכוש משותף בבית משותף. היו שגרסו כי אם חלה השבחה במקרקעין כאמור, כל בעלי הדירות בבית המשותף חבים בתשלום היטל ההשבחה באופן יחסי לחלקם ברכוש המשותף. על פי גישה אחרת, כל דירה בבית משותף נחשבת ליחידה נפרדת של מקרקעין לענין ההשבחה החלה בהם, ועל כן יש לבחון לגבי כל דירה בבית המשותף באיזו מידה ההשבחה שחלה ברכוש המשותף גרמה להשבתת כל דירה, וכך לקבוע את סכום ההיטל.

(א) בסעיף קטן (ב)(10), ברישה, המילים "בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן" - יימחקו;

(ב) בסעיף קטן (ב)(2)(1), המילים "היתרים הניתנים בתחומה" - יימחקו.

תחילה 2. תחילתו של סעיף 4(4) לתוספת השלישית לחוק העיקרי, כנוסחו בחוק זה, שישה חודשים מיום פרסומו של חוק זה.

ד ב ר י ה ס ב ר

של מכר לא חלה חובת תשלום היטל, משום שהזכויות לפי תמ"א 38 הן זכויות מותנות ומימושן תלוי בשיקול דעתה של הוועדה המקומית, ולכן לא חלה למעשה השבחה המקימה חובת תשלום היטל. ואולם, לעניין השבחה שחלה על מקרקעין מכוח תכנית מפורטת שנערכה לפי סעיף 23 לתמ"א 38, מדובר בזכויות מוקנות שכבר נקבעו בתכנית ומימושן אינו תלוי בשיקול דעתה של הוועדה המקומית, ועל כן חלה חובת תשלום היטל בעת מימוש זכויות בדרך של מכר. מוצע לתקן חוסר עקיבות זה ולקבוע כי הפטור מתשלום ההיטל יחול בכל מקרה של השבחה שחלה על מקרקעין מכוח תמ"א 38 ומכוח תכניות מפורטות לפי סעיף 23 לתמ"א 38, בין שהוצאו היתרי בנייה מכוחן ובין שהזכויות שניתנו בהן מומשו בדרך של מכר.

עלות תקציבית

להערכת משרד האוצר, להצעת החוק עלות תקציבית של מעל 50 מיליון שקלים חדשים בשנה, הנובעת מאובדן הכנסות לרשויות המקומיות.

הצעת חוק זו היא הצעת חוק תקציבית כהגדרתה בסעיף 33 לחוק-יסוד: משק המדינה.

סעיף 19(ב) לתוספת השלישית לחוק קובע מקרים שבהם לא תחול חובת תשלום היטל השבחה, ובהם היטל השבחה בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים שניתן מכוח תכנית המיתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (להלן - תמ"א 38) או מכוח תכנית מפורטת שהוכנו לפי סעיף 23 לתמ"א 38. הפטור מתשלום היטל ההשבחה במקרים אלה נועד לתמרץ יזמים ליוזם תכניות מכוח תמ"א 38, בשל חשיבותה הציבורית, והוא חל על כל השבחה במקרקעין הנובעת מתכניות אלה, למעט במקרים שבהם מאושרת תוספת שטחי בנייה מעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, כאמור בהוראות התמ"א, שאז הפטור מתשלום ההיטל הוא חלקי.

לפי החוק, הפטור מחובת תשלום היטל - הן הפטור המלא והן הפטור החלקי - חל רק בעת מימוש הזכויות במקרקעין שבהם חלה ההשבחה בדרך של מתן היתר לבנייה, הן לעניין השבחה החלה מכוח הוראות תמ"א 38 עצמה, והן לעניין השבחה החלה מכוח תכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א 38.

עם זאת, לעניין השבחה הנובעת מתמ"א 38 עצמה, הפרשנות הרווחת היא כי גם בעת מימוש הזכויות בדרך

יוזמים: חברי הכנסת מיכאל מלכיאלי, בצלאל סמוטריץ', שולי מועלם-רפאלי, ישראל אייכלר, יואב בן צור, יעקב אשר, יגאל גואטה, יהודה גליק, מסעוד גנאים, איתן ברושי, אברהם נגוסה, טלב אבו עראר, יצחק וקנין, עודד פורר, מנחם אליעזר מוזס מצטרפים: חברי הכנסת מרדכי יוגב, אכרם חסון, מירב בן ארי, אורי מקלב, אמיר אוחנה