



צביקל שפיגל
חברה כלכלית בע"מ



היטלי השבחה במגזר החקלאי

מרכז הדרכה להתחדשות

עדי צביקל-כלכלן ושמאי מקרקעין

מרץ 2015

רמת אפעל



צביקל שפיגל
חברה כלכלית בע"מ



נושאים לדיון

"חלף היטל השבחה"

רפורמה בהיטל השבחה



חלף היטל השבחה

מי משלם היטל?

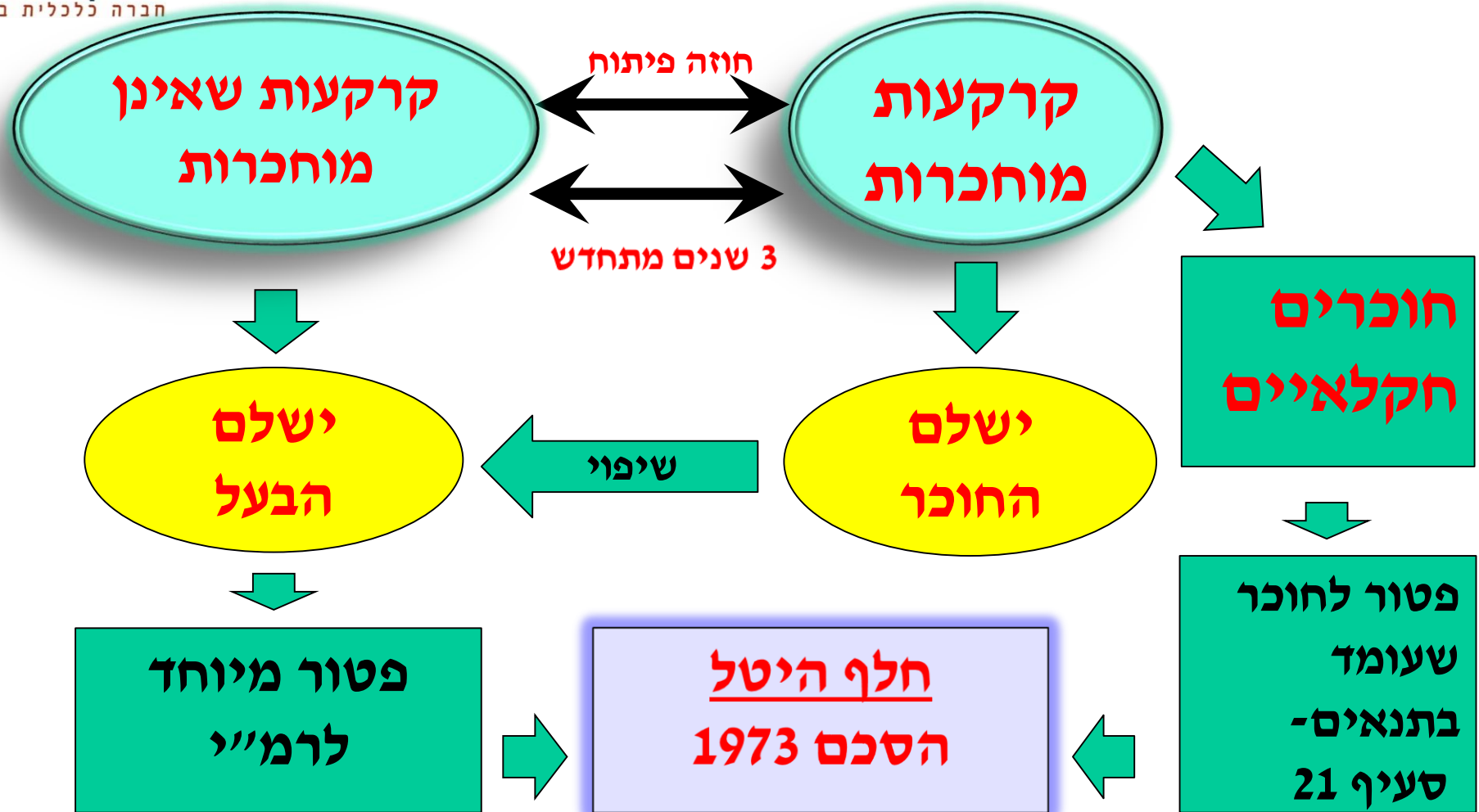
עבור מה משלמים?

האם רשות מקרקעי ישראל משלמת?

מהו ההסדר עם המרכז לשלטון מקומי



מי ישלם היטל השבחה?





קצת היסטוריה

הסכם - 1973

תיקון 18 - 1981

תיקון 20 - 1983

תיקון 24 - 1986

תיקון 48 - 1999

רפורמה - ?



הסכם 1973

מ.מ.י. יישלם לרשויות המקומיות בגין מס השבחה, 10% מהתקבולים השנתיים בתחומיהן, מסוגי העסקאות כלהלן-

- א. החכרת/מכירת קרקע עירונית, פנויה או מבונית, למעט נכסים המנוהלים ע"י עמידר.
- ב. דמי חכירה שנתיים, שוטפים ופיגורים, בגין קרקע עירונית.
- ג. דמי הסכמה, כולל פיגורים, בגין קרקע עירונית.
- ד. דמי חכירה בגין תחנות דלק.



התפתחות החקיקה

הסכם - 1973

תיקון 18 - 1981

תיקון 20 - 1983

תיקון 24 - 1986

תיקון 48 - 1999

רפורמה - ?



תיקון 18 - 1981

חבות בהיטל השבחה –

"חלה השבחה במקרקעין, ישלם בעלם היטל השבחה.... היו המקרקעין מוחכרים לדורות, ישלם החוכר את ההיטל..."



תיקון 18-1981

שיפוי – סעיף 2 ב'

"שילם חוכר את ההיטל, יהיה זכאי כלפי בעל המקרקעין לשיפוי בסכום שהפרש בין מה ששילם לבין הסכום שהיה עליו לשלם אילו היה ההיטל חל על השבחת החכירה לדורות בלבד.."

(צמוד ממועד התשלום עד מועד השיפוי)



תיקון 18-1981

שיפוי – סעיף 259

לגבי מקרקעי מ.מ.י. - ההוראות שבסעיף
2(ב) לא יחולו אלא אם ההחזקה
במקרקעין שהחכיר המינהל הוחזרה
אליו, או אם זכות החכירה במקרקעין
הועברה בהסכמתו.



תיקון 18-1981

קרקעות המינהל-

'החוק אינו פותר את הבעיה של תחולת היטל השבחה על אדמות המדינה, והוא מותיר בעניין זה את... ההסדר המוסכם.

...הסדר של קבע ייקבע בתקנות בתוך שנה מתחילת החוק' (מהצעת החוק)



התפתחות החקיקה

הסכם - 1973

תיקון 18 - 1981

תיקון 20 - 1983

תיקון 24 - 1986

תיקון 48 - 1999

רפורמה - ?



תיקון 20-1983

קרקעות המינהל-

ההסכם הוארך עד 1 בינואר 1984.

שיפוי-

היה המחכיר זכאי, לתבוע מהחוכר
תשלום עבור ניצול ההשבחה, יהיה
החוכר זכאי לנכות את סכום ההיטל
מכל תשלום. – לא יחול על המינהל.



תיקון 20-1983

היטל במועצות אזוריות-

במרחב תכנון שבו מועצות אזוריות, והאגודות שבתחומן או חבריהם נושאים בהוצאות שלהן מיועד ההיטל, (הכנת תכניות וביצוען, לרבות פיתוח ורכישת מקרקעין לצרכי ציבור) רשאית הועדה המקומית להחליט בדבר ההיטל ושיעורו. (בוטל בתיקון 49 משנת 2000)



התפתחות החקיקה

הסכם - 1973

תיקון 18 - 1981

תיקון 20 - 1983

תיקון 24 - 1986

תיקון 48 - 1999

רפורמה - ?



תיקון 24 - 1986

הוספת סעיף של קבע - 21

לגבי מקרקעי ישראל, שלא הוחכרו
לדורות יחול, במקום היטל השבחה,
ההסכם שהיה קיים לפני תחילתו של
החוק (1981).



התפתחות החקיקה

הסכם - 1973

תיקון 18 - 1981

תיקון 20 - 1983

תיקון 24 - 1986

תיקון 48 - 1999

רפורמה - ?



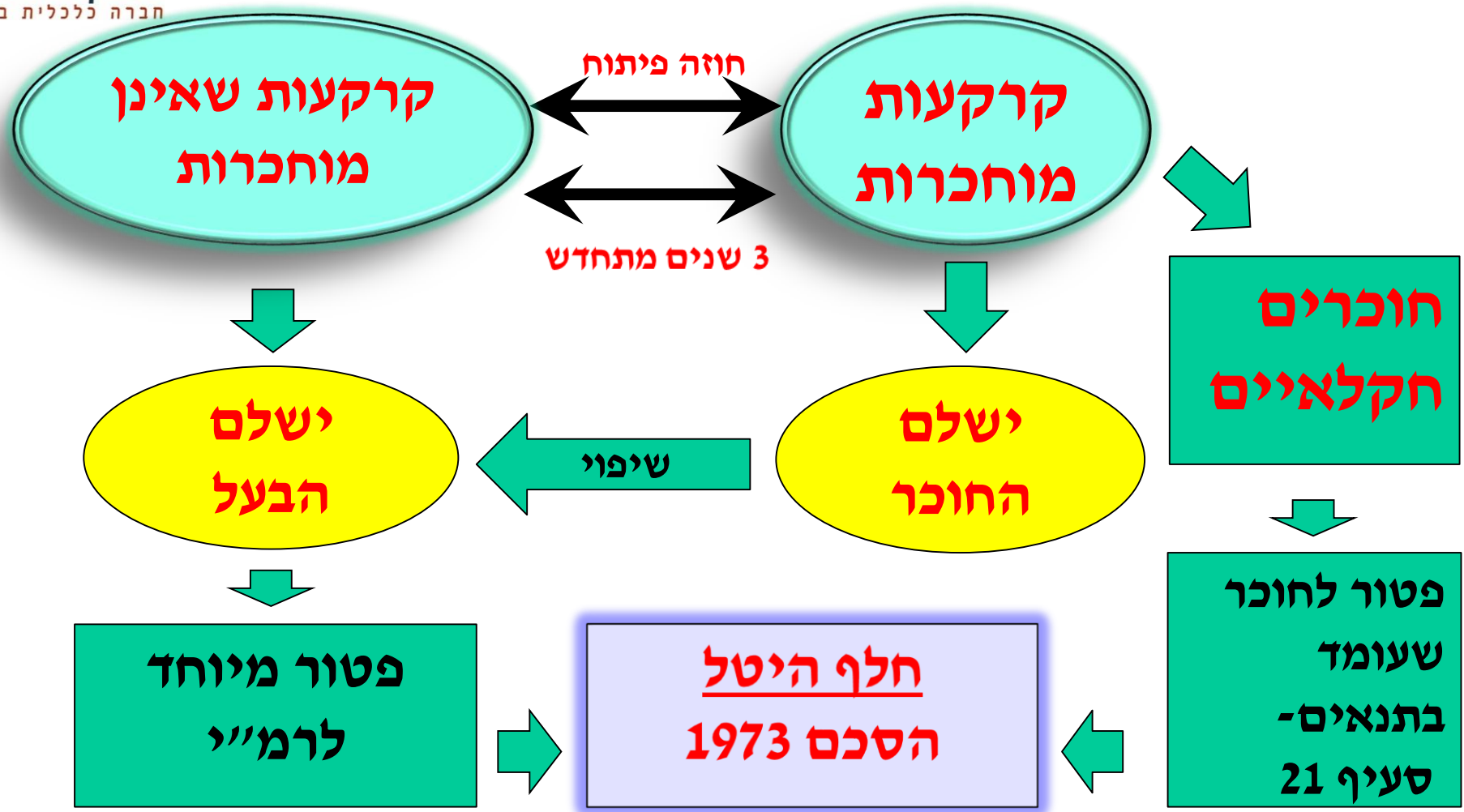
תיקון 48-1999

פטור לחוכרי מינהל בתנאי חכירה מיוחדים

בדומה למקרקעי ישראל, שלא הוחכרו לדורות החילו את ההסכם על: קרקעות שהוחכרו בחכירה לדורות לשימוש חקלאי ושונה ייעודם לייעוד אחר, והחוכר לדורות אינו זכאי לנצלה לייעודה החדש, אלא אם כן יתוקן חוזה החכירה או יחתם חוזה חכירה חדש.



סיכום ביניים





הסכם 1973

מ.מ.י. ישרלם לרשויות המקומיות בגין מס השבחה, 10%
מהתקבולים השנתיים בתחומיהן, מסוגי העסקאות כלהלן-

- א. החכרת/מכירת קרקע עירונית, פנויה או מבונית, למעט נכסים המנוהלים ע"י עמידר.
- ב. דמי חכירה שנתיים, שוטפים ופיגורים, בגין קרקע עירונית.
- ג. דמי הסכמה, כולל פיגורים, בגין קרקע עירונית.
- ד. דמי חכירה בגין תחנות דלק.



הסכם 1973- עדכון 2012

בעקבות תביעה שהוגשה כנגד המנהל נחתם ב- 2012 הסכם

בין מינהל מקרקעי ישראל למרכז לשלטון מקומי.

א. לסילוק תביעות העבר העביר המינהל מיליארד ₪ לרשויות.

ב. בסיס התשלום לתשלומי חלף היטל השבחה יישאר במתכונת שהייתה נהוגה, כלומר תשלומי החלף יועברו בגין אותם תקבולים.

למרות זאת בהסכם נקבעו תשלומים שונים הכוללים בין השאר הכנסות מקרקע שנמסרה בחכירה.



תשלום היטל ע"י מי שמעמדו לא ברור

חוזה פיתוח - הילכת קניית,

חיזוקים - (קירוסקאי , לוינשטיין וכו')

וכרסומים - (קוטליצקי, בר יהודה – קביעת מבחן המהות)

איך מתמודדת רשות מקרקעי ישראל?

ניסוח חדש של חוזי מינהל- לא עוד תקופת פיתוח
ולאחריה תקופת חכירה- מעתה חוזה חכירה עם אפשרות
ביטול.....

מה הקשר שבין חובת התשלום החלה על

החוכר לבין תשלומי המינהל?

ערר מס' 8037/11 (לוד סנטר נ' הוועדה המקומית לתו"ב לוד)

העוררת, בעלת חוזה פיתוח - נקבע ש"יש ליתן משקל להצהרת מינהל מקרקעי ישראל כי העביר כתוצאה מכך גם חלף היטל השבחה לרשות המקומית...."

עולה שאלה בדבר תשלום כפל היטלי השבחה.

פס"ד בלוך (עליון) – רע"א 725/05

פרשנות מהותית- מי שמעמדו במקרקעין...

יש לאמץ למונח חוכר לדורות שבסעיף 2(א) פרשנות מהותית, לפיה יש לראות במשיבים – ברי רשות במקרקעי המינהל מכוח "חוזה משבצת" כחוכרים לדורות לצורך חיוב בהיטל השבחה, ולחייבם בתשלומו.

סעיף 2/א לתוספת השלישית

משמעות השיפוי לאור פס"ד בלוך?

שיפוי בסכום ההפרש בין מה ששילם
לבין הסכום שהיה עליו לשלם אילו
היה ההיטל חל על השבחת החכירה
לדורות בלבד..

מה תהא תקופת החכירה לחישוב?



צביקל שפיגל
חברה כלכלית בע"מ



הרפורמה המוצעת



מושגי יסוד בהיטל השבחה

מהי השבחה?

מהו מועד קובע?

מתי משלמים?

איך מחשבים שווי?



הרפורמה המוצעת

סעיף 2א- והגדרת חוכר

מי זכאי לשיפוי ?

המועד הקובע

פוטנציאל וציפיות.



סעיף 196 ב'-הגדרת חוכר

הוספה הגדרה-

במקרקעי ישראל- מי שמחזיק כדין בקרקע ויש לו זכות לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל, להתקשר עם רשות מקרקעי ישראל בחוזה חכירה לדורות, לרבות מי שיש לו הסכם פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל.



מי זכאי לשיפוי?

על אף האמור, במקרקעי ישראל יהיה זכאי חוכר לשיפוי ובלבד שיתקיים אחד מאלה:

(1) הזכויות בקרקע וההחזקה בה הוחזרו

לרשות, בתום תקופת החכירה לדורות.

(2) הזכויות בקרקע וההחזקה בה הוחזרו

לרשות, בתום תקופת החכירה לדורות.

נושא ההעברה הושמט