

תמרורי אזהרה לעוה"ד

היטלי השבחה במגזר העירוני

עדי צביקל - כלכלן ושמאי מקרקעין



אליק-רון בע"מ

ניצב בדימוס אליק רון
אלכסנדר (אליק) רון (נולד ב- 1947)

פסק דין אליק רון

רע"א 3002/12 (15/7/2014)

מכרז ממ"י 2007



137%	תכנית מקורית
	תכנית גב/מק/2002 משנת 2003 : תותר תוספת של :
5%	• 2.5% בגין כל קומה נוספת מעבר ל 3 קומות (דהיינו קומות 4 ו-5) 2 * 2.5%
15%	• 15% על שטחי הבניה בגין מגרש מדרוני
5%	• 5% בגין קומת מרתף במקום קומת עמודים מפולשת
35%	• חובה לבנות מעלית בכל בנין. על כל מעלית נוספת תותר תוספת של 5% נוספים לשטחי הבניה המותרים בבנינים אלו נבנו 8 מעליות (4 בכל בנין : 2 ציבוריות + 2 פרטיות) 7 * 5%
197%	סך הכל
	<u>מימוש הזכויות : באישור הועדה המקומית.</u> ללא בקשת הקלה וללא דרישת פירסום.



מועדים						
30.1.2008 אישור הועדה המקומית		24.3.2003 <u>אישור התב"ע</u>		כמה אירועי מס?	נתמכת על ידי:	גישה
כל ההשבחה	100%	אין השבחה	0%	1	<ul style="list-style-type: none"> • הועדה המקומית • היועץ המשפטי לממשלה 	א'
אין השבחה	0%	כל ההשבחה	100%	1	<ul style="list-style-type: none"> • אליק רון • בית המשפט המחוזי 	ב'
מההשבחה	25%	מההשבחה	75%	2	<ul style="list-style-type: none"> • השמאי המכריע • בית משפט השלום 	ג'
אין השבחה	0%	כל ההשבחה	100%	1	הכרעת בית המשפט העליון	ד'

בית המשפט העליון קבע:

אירוע מס אחד אך מימוש זכויות דו-שלבי.

השווי של הזכויות נקבע במועד **אישור התב"ע**.

במועד המוכר: ניתן לחייב את המוכר בחלק מההשבחה (במקרה שלנו) 75%,

והקונה יחויב ביתרה 25% בעת הוצאת היתר הבניה.

הלכת אליק רוון - שמאות



**זכויות מותנות אשר
אינן כרוכות ב :
הקלה או פירסום**

זכויות מותנות

מימוש שלב א'
– מכר
X %

מימוש שלב ב' –
היתר בניה ע"י
הקונה
(100- X) %

ניסוח חוזי מכר

עד היום - "היטל השבחה, ככל שיחול על תכניות שאושרו עד מועד המכר יחולו על המוכר וממועד זה ואילך על הרוכש."

מהיום - מו"מ

כשמייצגים מוכר - היטל השבחה, ככל שיחויב בגין שלב המכר, לגבי תכניות שאושרו עד מועד המכר ישולמו ע"י המוכר.

כשמייצגים קונה - כדאי לנסות להשתמש בניסוח הקודם.

השמאי חייב לתת לכך גילוי נאות



צביקל שפיגל
חברה כלכלית בע"מ

סעיף 19 - פטורים

ס'19(ג)(1)

מצב חומרי

שכונות שיקום

השבחה במקרקעין למגורים בישוב (שהוכרז בצו)

אזור שיקום

ס'19(ג)(2)

מוסד לחינוך, לתרבות, למדע...

בניית ממ"דים

תמ"א 38 כולל חדר על הגג

ס'19(ג)(3) בנייה או הרחבה של דירת מגורים.....

לא ייראו כמימוש זכויות

תיקון מס' 53

**פטור גורף ללא מגבלת שטח במכירת דירת מגורים (ס' 19(ג)(2))
המכר אינו מהווה "מימוש זכויות"**

"חלונות הזמן" בהם יחול תיקון 53:

- מיום תחילתו של תיקון 53 (14.12.2000) ועד ליום 1.4.2001.
- מיום 1.1.2002 ועד ליום 17.2.2002.
- מיום 17.5.2003 ועד ליום תחילת החוק 1.6.2003.



140 מ"ר

סעי' 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון ובניה

”בניה או הרחבה של דירת מגורים **לא יראו כמימוש זכויות** אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל, בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת.”



קיצור דרך

עמ"נ 14-10-23012 בן ישראל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא

אין קיצורי דרך!!!!!!

החלטת כב' השופטת זהבה בוסתן:

” פטור יחסי ניתן רק למי שלאחר שבנה דירת מגורים העונה על תנאי הפטור, דהיינו אינה עולה על 140 מ"ר. ”

בענייננו המערערת לא מבקשת לבנות דירת מגורים בשטח של 140 מ"ר, אלא דירה בשטח אינה זכאית לפטור על פי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית......ומטעם זה

הרפורמה המוצעת

המועד הקובע להיטל השבחה



החוק

השבחה - עליית שווים של מקרקעין
עקב...ההליך התכנוני.

המועד הקובע - מועד אישור ההליך...

הרפורמה המוצעת



צביקל שפיגל
חברה כלכלית בע"מ

המועד הקובע:

יום המימוש-

הגשת הבקשה להיתר להקלה או לשימוש חורג.
קבלת תשלומי האיזון.
הגשת בקשה לשלם היטל.

שמאי המקרקעין - חיים מסילתי

הרפורמה בחוק התכנון והבנייה מקפיצה את היטל ההשבחה במרכז

נכסים באזורי הביקוש שהיטל ההשבחה עבורם יעלה בעקבות החישוב החדש

היטל ההשבחה שמשלם היזם לרשות המקומית נקבע כיום לפי שווי הקרקע בשנה שבה אושרה תוכנית בניין העיר (עם הצמדה למדד). הרפורמה מציעה לחשב את ההיטל לפי שווי הקרקע הנוכחי

ההיטל הנוכחי ■
היטל אחרי השינוי בחוק ■
באלפי שקלים

רמת גן

קרקע בשטח כ־235 מ"ר שנוספו לה תוספות בנייה למגורים (נרכשה ב־1975)



פי 7.8

ראשון לציון

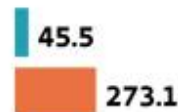
מגרש בשטח כ־470 מ"ר שנוספו לו תוספות בנייה למגורים (נרכש ב־1982)



פי 7.5

חולון

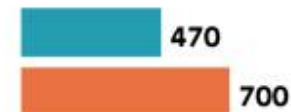
דירת מגורים בקומה א' שנוסף לה שטח בנייה (נרכשה ב־1975)



פי 6.0

פתח תקווה

מגרש בן חצי דונם שייעודו השתנה מחקלאי למגורים (נרכש ב־1994)



פי 1.5

חלק יא' - הוראות מעבר

היטל השבחה

ס' 570 (א)

תחילתו של חוק זה בתום שנתיים מיום פרסומו (בחוק זה - יום התחילה).

ס' 577. (א)

הליכים לפי החוק הבטל, שהוחל בהם לפני יום התחילה, יימשכו לפי הוראות אותו חוק.

חלק יא' - הוראות מעבר

היטל השבחה

ס' 583.(א)

”..חייב בהיטל שהגיש, עד יום התחילה, בקשה לתשלום היטל לפי בקשה, רשאי לבקש שיחולו בעניינו הוראות התוספת השלישית לחוק הבטל; הוגשה בקשה כאמור, ייקבע ההיטל וישולם לפי הוראות התוספת השלישית לחוק הבטל; לבקשת החייב בהיטל, רשאית הוועדה המקומית להורות כי התשלום ישולם לשיעורין, במשך שנתיים ממועד קביעת החיוב בהיטל השבחה.”



ענבל אור

מה שמאי היה מונע ?



צביקל שפיגל
חברה כלכלית בע"מ

בדיקת הת.ב.ע ➤

היטלי השבחה ➤

עלויות בניה ➤

לו"ז ➤

ולמה צריך עו"ד ??

ס' 570.ב. (ב)

"בתקופה שמיום פרסום ההודעה על קבלת סמכות ועד יום התחילה, יקראו את החוק הבטל כאילו הוראות סימן ג' בפרק ג' בחלק ב', סימנים א' – ח' בפרק ד' ופרק ח' לחלק ב', פרקים ג' עד ו' לחלק ג', פרק ב' לחלק ד', סימן א' לפרק ג' בחלק ד', ופרק ג'1 בחלק ד' לחוק זה יבואו במקום הסעיפים הנוגעים לאותם עניינים בחוק הבטל, ובלבד שהוראות סעיפים 142א ו- 145(4) ו- (5) לחוק זה יחולו בתום שישה חודשים מיום ההודעה על קבלת הסמכות".



צביקל שפיגל
חברה כלכלית בע"מ

תודה

על ההקשבה