



# טֵיִקֵּי טֵיִקֵּי

**היטל השבחה ומועדים** << בשוק המקרקעין הישראלי היטל ההשבחה מהווה חלק בלתי נפרד ממערכת של חוזי מכירה, היתרי בניה ורישום בטאבו. התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה קובעת את ההנחיות לגבי מהות ואופי התשלום של היטל השבחה. בנוסף לכך קיימת פסיקה ענפה של בתי המשפט שהתגבשה במהלך השנים. המאמר הנוכחי מתמקד בנושא המועדים ומשמעותם: "המועד הקובע", "מועד המימוש" ו"מועד התשלום"

מאת: אמיר חופשי, כלכלן ושמאי מקרקעין

## המועד הקובע

בסעיף 1 לתוספת השלישית מוגדרת השבחה כ"עליית שווי של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת השימוש החורג".  
למעשה יש 3 סוגי השבחות.  
- השבחה עקב אישור תכנית (הכוונה לתכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת).  
- השבחה עקב מתן הקלה.  
- השבחה עקב התרת שימוש חורג.

### בסעיף 4(ז) לתוספת השלישית נכתב כדלקמן:

"השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק החופשי".

המועד הקובע לעניין ההשבחה עקב אישור תכנית, נקבע בסעיף 119 לחוק התכנון והבניה, וקובע כי תחילתה של תכנית שאושרה היא בתום 15 ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה. לפי המועד האחרון שביניהם.

מכיוון שברוב המקרים הפרסום בילקוט הפרסומים הינו הפרסום האחרון, יוצא שתחילתה של תכנית הינה 15 יום לאחר הפרסום למתן תוקף בילקוט הפרסומים.

לגבי השבחה, עקב הקלה ושימוש חורג, הרי שהמועד הקובע הינו יום אישור ההקלה ושימוש החורג ע"י הועדה המקומית. ישנם מצבים שקיימת השבחה לנכסים הן בגין תב"ע והן בגין הקלות (בד"כ מדובר על מימוש עקב בקשה להיתר). במקרים הנ"ל לאותו נכס יהיו שני מועדים קובעים: מועד קובע בגין תב"ע ומועד קובע בגין הקלות.

יש לציין כי קיימת מחלוקת המעוגנת גם בפסיקה לעניין גישת "המקפצה" או גישת "המדרגות" הנובעת מפרשנות של סעיף 5(4) לתוספת. שם נקבע כי "במקרקעין בהם אושר מספר תכניות בזו אחר זו בלי ששולם היטל, עקב אף אחד מאישורים אלה, תהא ההשבחה, ההפרש בין שוויים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד לאחר אישורה של התכנית האחרונה".

לגבי המחלוקת הנ"ל, הויכוח הינו האם מחשבים את ההשבחה בשלבים (לגבי כל תב"ע שאושרה ולא שולם בגינה היטל- גישת המדרגות) או בשלב אחד בין התכנית הראשונה לאחרונה (גישת המקפצה).

כאשר החישוב נערך לפי "גישת המדרגות" הרי שיתכנו מס' מועדים קובעים בגין כל תב"ע שאושרה בדרך. כאשר החישוב נערך לפי "גישת המקפצה" הרי שיש מועד קובע אחד והוא התכנית האחרונה שאושרה. לאחר שעברנו את מכשלת המועד הקובע על סוגיו הגענו ל"מועד המימוש".

## מועד המימוש

בסעיף 1 לתוספת השלישית מוגדר מימוש זכויות במקרקעין אחד מאלה:

- 1) "קבלת היתר לפי חוק זה, לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה ליתנו אלמלא אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.
- 2) התחלת השימוש בהם בפועל, כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית, שבעקבותיו חל היטל השבחה.
- 3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכוח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו; ואולם לא יראו

כמימוש זכויות רישום בפנקסי המקרקעין של זכויות במקרקעין אשר המחזיק בהם בפועל לפני יום כ"ט בסיוון התשמ"א (1 ביולי 1981), היה בעלם כהגדרתו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961".

המועד הקובע ועד ליום המימוש קיימת הצמדה של מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, לפי הנמוך מביניהם (סעיף 9 לתוספת השלישית).

לגבי מימוש זכויות, הנובע מהעברת זכויות, הרי שהנוהג המקובל כל השנים היה שיום המימוש הינו מועד רישום ההעברה בלשכת רישום מקרקעין. בפס"ד של בית המשפט העליון נווה בנין ופיתוח בע"מ ואח' נגד הועדה לבניה למגורים ותעשייה מחוז המרכז (ע"א 1321/02) נקבעה הלכה ע"י כבוד השופט חיות, שאומצה ע"י הנשיא ברק והשופט ריבלין, כי מועד מימוש הזכויות הינו יום כריתת החוזה.

## מועד התשלום

סעיף 15 לתוספת השלישית קובע כי "על תשלום ההיטל יחול חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה, התש"ס-1980 (להלן- חוק ההצמדה) ויראו לעניין זה ועדה מקומית כאילו היתה רשות מקומית כמשמעותה בחוק ההצמדה, ואת ההיטל כאילו היה כלול בתוספת לחוק האמור".

כיום הריבית לפי חוק רשויות מקומיות הינה 0.75% לחודש. מכאן שריבית + הפרשי הצמדה מהווים תשלום רציני במקרה שעבר זמן בין מועד המימוש לבין מועד התשלום. לאחר פס"ד נווה, התשלום הינו כבד יותר מכיוון שמרגע חתימת החוזה מתחיל חישוב הריבית וההצמדה.

## ולסיכום

### להלן דוגמה שתמחיש את נושא המועדים:

ב-1.1.1985 אושרה תב"ע A שבגינה שולם בעבר היטל השבחה. התב"ע הנ"ל מאפשרת על החלקה 50% בניה.

ב-1.1.1990 אושרה תב"ע B המאפשרת 100% בניה (לא שולם בגינה היטל השבחה).

ב-1.1.1995 אושרה תב"ע C המאפשרת 150% בניה (לא שולם בגינה היטל השבחה).

ב-1.5.2000 נערך חוזה למכירת החלקה.

ב-1.7.2004 בוצעה העברה בלשכת רישום מקרקעין.

לפי גישת ה"מקפצה", המהווה את הגישה הרווחת וגם המתאימה לדוגמה, המועד הקובע הינו לפי תכנית C המהווה את התכנית האחרונה המשביחה. ההשבחה מחושבת בין תכנית C לתכנית A. המועד הקובע הינו 16.1.1995 (15 יום לאחר הפרסום למתן תוקף של תכנית C).

יום המימוש הינו 1.5.2000.

מיום 16.1.1995 ועד ל-1.5.2000 נערכת הצמדה לפי מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, הנמוך מבין השניים. מ-1.5.2000 ועד ליום התשלום, שאינו קשור כלל למועד ההעברה בלשכת רישום מקרקעין, יש כבר הצמדה וריבית של 0.75% לחודש.

### בסעיף 4(4) לתוספת השלישית נקבע כדלקמן:

"החליטה הועדה המקומית על דחיית עריכת השומה עד למימוש הזכויות, רשאי כל בעל מקרקעין לדרוש מהועדה המקומית לאפשר לו לשלם מיד את ההיטל החל עליו". לאור האמור לעיל ישנם מצבים רבים שמבחינת שיקולי תכנון מס יש כדאיות בתשלום היטל השבחה גם ללא מימוש. על מנת לקבל החלטה נכונה כדאי להתייעץ עם שמאי מקרקעין שיבחן את החלופות על מנת להקטין את התשלום הסופי.