



אפריל, 2014

שינויים צפויים בהיטל השבחה במסגרת הצעת חוק התכנון והבניה

בועז מקלר רו"ח, גיל קופליס עו"ד

במסגרת תזכיר חוק לתיקון חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן "הצעת חוק"), אשר פורסם לאחרונה, הוכנסו מספר שינויים הנוגעים להפקעות, לפיצויים בגין ירידת ערך ולהיטל השבחה.

להלן חלק מהשינויים בתוספת השלישית לחוק, שעניינה **היטל השבחה** ותמצית הערותינו, (שנשלחו למחלקת ייעוץ וחקיקה במשרד המשפטים):

1. הרחבת החייבים בהיטל השבחה

בהצעת החוק הורחבה הגדרת "חוכר לדורת" כך שתכלול גם "מי שמחזיק כדין בקרקע ויש לו זכות לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל כמשמעותה בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, להתקשר עם רשות מקרקעי ישראל בחוזה חכירה לדורות, לרבות מי שיש לו הסכם פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל".

לפיכך, לדוגמא, בעל נחלה אשר מחזיק בקרקע **כבר רשות**, מכוח הסכם משבצת עם רמ"י, יהיה מחויב בתשלום היטל השבחה בגין אירוע תכנוני משביח שחל על קרקע שברשותו. חבות זו לא קיימת לפי החוק הקיים.

השינויים הצפויים עשויים להיות השלכות מרחיקות לכת בחבות היטל השבחה, בין היתר, בעת מכירת נחלות, מימוש זכויות על פי החלטה 1155 וכו'.

לטעמנו, על מנת למנוע תשלום היטל השבחה **רטרואקטיבי**, בשל שינוי בסיס החבות בהיטל השבחה כאמור על בר רשות, מוצע לקבוע הוראות מעבר, לפיהן, בר רשות שבעבר לא חל עליו היטל השבחה לפי החוק הקיים, יחויב רק לגבי אירועים משביחים (כגון אישור תכניות) שקרו לאחר תחילת החוק החדש.

למצער, מוצע להחיל הוראת מעבר יחסיות, לפיהן, החיוב בהיטל יחושב רק לגבי חלק מהתקופה, כמו, לדוגמא, מנגנון החיוב הלינארי, שהוחל בתיקון מס' 76 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963.

יובהר, כי הצעת החוק אינה רואה בכריתת הסכם חכירה לדורות בין רמ"י לבין מי שזכאי להתקשר עמה בהסכם חכירה לדורות, מימוש זכויות לעניין חבות בהיטל השבחה. לפיכך, אגודת הישוב החקלאי או חבר בה המחזיק בקרקע כבר רשות ומתקשר עם רמ"י בחוזה חכירה לדורות לא יראו כריתת הסכם זה כמימוש זכויות כהגדרתו בחוק החדש.

2. מיזוג מועד החבות ומועד התשלום

החוק הקיים יוצר הבחנה ברורה בין "אירוע המס" – האירוע היוצר את החבות (לדוגמא, יום אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג), לבין מועד המימוש – מועד החיוב בתשלום של המס.

הצעת החוק החדשה ממזגת בין שני המועדים לעיל, כך שמועד המימוש הופך להיות "המועד הקובע", אשר אליו תתייחס שומת ההשבחה, על ידי הבאת המצב התכנוני במועד "אירוע המס" (מועד החבות) למכנה משותף בזמן – הוא המועד הקובע.

D:\Users\Tal\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.Outlook\S6GQQT3A\0000010.doc



כתוצאה משינוי "היום הקובע" בהיטל השבחה ממועד החבות למועד המימוש, נוצרים מצבים בהם במכירת (בהקצאת) מקרקעין שנעשתה ע"י המדינה בעבר, בהם לא נגבה תשלום עבור מלא הזכויות התכנוניות במועד הקצאת המקרקעין, יחול בעתיד היטל השבחה, במועד מימושם.

במועד הקצאת המקרקעין חלה עפ"י החוק הקודם חבות בהיטל השבחה אשר רמ"י לא הייתה חייבת בו עפ"י סעיף 21 לתוספת השלישית ובמקומו חבה בתשלום "חלף היטל השבחה".

כדי למנוע ויכוחים מיותרים, לרבות פניות לערכאות שיפוטיות, לעניין חבות בהיטל השבחה, מוצע לקבוע כי על זכויות בניה שהיו קיימות בעבר ואשר טרם הוקצו ביום התחילה לא יחול היטל השבחה ורמ"י תעביר חלף היטל השבחה מתקבוליה בגין אותן זכויות.

3. היטל השבחה על מקרקעי ישובים חקלאיים

הצעת החוק משמרת את הוראות החוק הקיים ביחס למקרקעי ישובים חקלאיים בכך שאינה מחייבת היטל השבחה במקרקעי ישראל שלא הוחכרו בחכירה לדורות או שהוחכרו לדורות לשימוש חקלאי, יעודן שונה והחוכר אינו יכול לעשות בהם שימוש שאינו חקלאי מבלי לתקן את חוזה החכירה לדורות (הסיפא של סעיף 21 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה).

יודגש כי, היטל השבחה כאמור באם היה מוטל – היה מופחת מתשלומי די החכירה המהוונים לרמ"י.

הוראת החוק דלעיל מפלות לרעה ופוגעות קשות במקורות הפיתוח, והתשתיות בעיקר במועצות האזוריות ובשובים החקלאיים בפריפריה.

כפי שעולה ממחקר שנעשה על ידי מרכז המחקר והמידע של הכנסת במצב הנוכחי קיים פער משמעותי ביותר בין הכנסות מהיטל השבחה וחלף היטל השבחה של רשויות מקומיות באזור המרכז לבין הכנסות הרשויות המקומיות באזורי הספר.

לתיקון העיוות הכלכלי וליצירת מקורות לתשתיות ופיתוח אזורי העדיפות מוצע לתקן את סעיף 21 לתוספת השלישית לחוק. בדרך של מחיקת הסיפא של סעיף 21 לתוספת השלישית המוזכרת לעיל.

הפסקה המוצעת למחיקה מסעיף 21 לתוספת השלישית לחוק מהווה חריג המוציא מתחולת החייבים בהיטל השבחה את החוכרים לדורות המחזיקים בחוזי חכירה לשימוש חקלאי בלבד ושאינם זכאים לנצל את הקרקע לאחר ששונה ייעודה אלא אם כן יתוקן חוזה החכירה או ייחתם חוזה חכירה לפי הייעוד החדש.

הפיסקה הנ"ל התווספה לחוק בתיקון מס' 48 משנת 1999 על רקע הליקויים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 727 לפיה בעל הזכויות החקלאיות היה חייב בהיטל השבחה על מלוא הקרקע למרות שלאחר שינוי הייעוד היה זכאי לקבל 13.5% או 27% בלבד מהקרקע.

מעת שהחלטה 727 חלפה מהעולם לפני מספר רב של שנים יש מקום לבטל תיקון זה ולהטיל היטל השבחה על כל חוכר לדורות כאמור לעיל.