

היטל השבחה: שיטות ה"מקפצה" ו"מקפצת השרים"

האם הלכת "פמיני" (רע"א 4217/04) הנה סוף פסוק?

שמעוני ערן

פיסיקאי (B.sc.) מנהל עסקים (MBA) ושמאי מקרקעין

מטרת מאמר זה, מאמר שנכתב כהמשך לשני מאמרים קודמים¹, הנה השוואה בין שיטות ה"מקפצה" ו"מקפצת השרים"².

לצורך ההשוואה בין השיטות, נתייחס לדוגמא דומה לזאת שהוזכרה בשני המאמרים הקודמים, להלן הדוגמא:

בעיר גדולה קיימות שתי חלקות צמודות בשטח 500 מ"ר, כל אחת. נניח שהנתונים התכנוניים והעובדתיים לגביהם דומים. להלן סיכום מספר נתונים נוספים על החלקות:

תאריך	חלקה א' (צפונית)	חלקה ב' (דרומית)
תחילת 1976	1. החלקה בבעלות הבעלים הקיימים מזה זמן רב. 2. על החלקה קיים מבנה מגורים חדש (נבנה רק לאחרונה), ללא מרתף. 3. פורסמה למתן תוקף תכנית AAA המתירה בניית מרתף בקונטור קומת הקרקע.	1. החלקה בבעלות הבעלים הקיימים מזה זמן רב. 2. החלקה ריקה. 3. פורסמה למתן תוקף תכנית AAA המתירה בניית מרתף בקונטור קומת הקרקע.
ינואר 2009	הבית הקיים נהרס למטרת בניית מבנה חדש (עדיין לא נבנה).	לאחרונה הושלמה בנייתו של מבנה מגורים חדש, ללא מרתף, על החלקה.
ינואר 2010	החלקה נמכרת בשלמותה ³ .	החלקה נמכרת בשלמותה ³ .

¹ מאמרים אשר עסקו בהשוואה בין שיטת ה"מקפצה", הידועה קודם להלכת פמיני עם שיטות ה"מדרגות" – הלכת פמיני ו"מקפצת השרים".

² עפ"י החלטת ועדת השרים לרפורמה בתחום התכנון והבניה, ביום 20/01/2010.

³ במאמר זה נעסוק בהיטל השבחה בעקבות מכירת הנכס, אם כי יש לציין שחישוב ההיטל, בעקבות הוצאת היתר בניה הינו חישוב דומה, פרט לתאריך הקובע (בשיטת "מקפצת השרים" - יום הוצאת ההיתר, בדוגמא שלנו - יום המכירה).

אותם שלושה שמאים שהוזכרו במאמר הראשון, שמאים אשר חזרו זה אתה מטיוול בכוכב הלכת מאדים קיבלו משימה לשום את היטל ההשבחה לכל אחת משתי החלקות, כאשר אחד השמאים יתפקד כשמאי הועדה השני כשמאי נגדי והשלישי כשמאי מכריע. יש להזכיר כי מסעם התחיל טרם פסיקתו של בית המשפט העליון בעניין "פמיני", כך ששלושתם אינם יודעים על הפסיקה ונוהגים בשיטה הידועה להם, טרם נסיעתם - שיטת ה"מקפצה".

להלן יובאו תמצית דעותיהם לגבי ההשבחה, לחלקות (תכנית AAA).

חלקה א' (צפונית)	חלקה ב' (דרומית)	
<p>1. ההשבחה תחושב לתאריך הקובע, תחילת 1976.</p> <p>2. סה"כ ההשבחה המלאה לתכנית AAA הנה XXX⁴ מטבעות זהב/מ"ר, צמוד ליום המכירה (סעיף 9).</p>	<p>1. ההשבחה תחושב לתאריך הקובע, תחילת 1976.</p> <p>2. סה"כ ההשבחה המלאה לתכנית AAA הנה XXX מטבעות זהב/מ"ר, צמוד ליום המכירה (סעיף 9).</p>	שמאי הועדה
<p>על החלקה קיים מבנה חדש, לכן יש לדחות את שווי המרתף בכ- 50 שנה - שווי המרתף זניח.</p>	<p>אין טענות נוספות.</p>	שמאי הבעלים
<p>מקבל את טענת שמאי הבעלים - שווי ההשבחה למרתף זניחה.</p>	<p>מקבל את טענת שמאי הועדה, שווי ההשבחה XXX מטבעות זהב/מ"ר, צמוד לפי סעיף 9.</p>	שמאי מכריע

במקביל, לצורך בדיקות פנימיות של ועדת השרים, שלושה שמאים אחרים קיבלו משימה לשום את היטל ההשבחה החל על כל אחת משתי החלקות, עפ"י השיטה המוצעת (מקפצת השרים), כאשר אחד השמאים יתפקד כשמאי הועדה השני כשמאי נגדי והשלישי כשמאי מכריע.

⁴ היות וקיימת רק תכנית AAA, הסכום דומה לסכום שחושב בשיטת המדרגות לתכנית AAA, ראה מאמר ראשון.

להלן יובאו תמצית דעותיהם לגבי ההשבחה לחלקות (תכנית AAA).

חלקה א' (צפונית)	חלקה ב' (דרומית)	
3. ההשבחה תחושב לתאריך הקובע, ינואר 2010 (יום המכירה).	1. ההשבחה תחושב לתאריך הקובע, ינואר 2010 (יום המכירה).	שמאי הועדה
4. סה"כ ההשבחה המלאה לתכנית AAA הנה 1,003 ⁵ מטבעות זהב/מ"ר, למועד הקובע, יום המכירה.	2. סה"כ ההשבחה המלאה לתכנית AAA הנה 1,003 ⁵ מטבעות זהב/מ"ר, למועד הקובע, יום המכירה.	
אין טענות נוספות.	על החלקה קיים מבנה חדש, לכן יש לדחות את שווי המרתף בכ- 50 שנה - <u>שווי המרתף זניח</u> .	שמאי הבעלים
מקבל את טענת שמאי הועדה, שווי ההשבחה 1,003 מטבעות זהב/מ"ר, ליום המכירה.	מקבל את טענת שמאי הבעלים - <u>שווי ההשבחה למרתף זניח</u> .	שמאי מכריע

בטבלה הבאה מוצג סיכום עמדות השמאים המכריעים, לגבי ההשבחה לתכנית AAA, לשתי החלקות:

חלקה א' (צפונית)	חלקה ב' (דרומית)	
<u>שווי ההשבחה למרתף זניח</u> .	שווי ההשבחה XXX מטבעות זהב/מ"ר, צמוד לפי סעיף 9.	שיטת "המקפצה"
שווי ההשבחה 1,003 מטבעות זהב/מ"ר, ליום המכירה	<u>שווי ההשבחה למרתף זניח</u> .	שיטת "מקפצת השרים"

מהטבלה נתן לראות בנקל כי:

⁵ 1,003 ₪ הם בקירוב 1,000 ₪ (נובמבר 2009), בהתאמה למאמר מס' 2.

1. כאשר ההשבחה מחושבת בשיטת "מקפצת השרים", במקרה זה :

- ההשבחה לחלקה א', לתכנית AAA, הינה 1,003 מטבעות זהב/מ"ר ולא קיימת דחיה.
- בעוד שההשבחה לחלקה ב' הינה זניחה, בגלל גורם הדחיה.

2. כאשר ההשבחה מחושבת בשיטת ה"מקפצה", במקרה זה :

- ההשבחה לחלקה א' הינה זניחה, בגלל גורם הדחיה.
- בעוד שההשבחה לחלקה ב' הינה XXX מטבעות זהב/מ"ר ולא קיימת דחיה.

במקרה זה, לו הינו מחשבים את ההשבחה בשיטת "מקפצת השרים", בעל חלקה א', שמעל שלושים שנה לא הייתה לו כדאיות כלכלית בניצול ההשבחה אותה יצרה תכנית AAA (לגביו ההשבחה לבניית מרתף הינה תאורטית בלבד), ישלם היטל מקסימלי. בעוד בעל חלקה ב', שבחבר (יכול היה לבנות מרתף לאורך השנים, אך לא בנה) שלא להנות מההשבחה שיצרה תכנית AAA, לא ישלם דבר.

במאמר זה הראתי את הדילמה העולה מהדוגמא, האם יש לחשב את ההשבחה קרוב ככל האפשר ליום היווצרותה דהינו יום אישור התכנית האחרונה ברצף תכניות⁶ (15 יום אחרי), בהתאם לשיטת ה"מקפצה" או לתאריך שרירותי, מאוחר יותר, בהתאם ל"מקפצת השרים".

לדעת מחבר המאמר, היטל השבחה יש לגבות בגין עליית שווי עקב אישור תכנית, קרוב ככל האפשר ליום אישורה, ולכן, מבחינת הגדרת השבחה⁷ עדיפה שיטת ה"מקפצה" על פני שיטת "מקפצת השרים"

[דף הבית](#) < [מאמרים/הצעות חוק](#)

⁶ סעיף 4 (5) לתוספת השלישית ל"חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965".

⁷ סעיף 1 לתוספת השלישית.