

היטל השבחה

לא זו גם זו שהיטל השבחה, אשר הושת בהתאם לתיקון 18 [לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה](#) – 1965 (להלן: "[החוק](#)") שקבע את [התוספת השלישית](#) (להלן: "[התוספת](#)"), הוא ממסי הנדל"ן המרכזיים יותר, הוא גם בין הצודקים שבניהם.

בעוד תיקון 18 הכיל את [התוספת השלישית](#) מתאריך 1 ליולי 1981, תיקון 20 השית את המס, על אותם הבעלים/חוכרים, עד 6 שנים רטרואקטיבית – מתאריך 1 ליולי 1975.

במרבית המקרים, גובה ההיטל הוא מחצית ההשבחה שנוצרה "[עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג](#)"; בין אם ההשבחה נוצרה "[מחמת הרחבת זכויות הניצול](#)" במקרקעין ובין שנוצרה "[בדרך אחרת](#)" ובין אם המקרקעין נמצאים בתחום הכחול של התכנית המשביחה או גובלים בתחום זה.

מטרת הסכומים שנגבים כהיטל - לפחות במקור - הן לכיסוי הוצאות להכנת תכניות במרחב התכנון/ברשות המקומית ולביצועם. כיום, הקשר עם מטרת ההיטל טושטש מעט (!)

ההיטל ישולם במימוש זכויות – מועד פגישתו של הבעלים/החוכר עם כספי ההשבחה – כאשר לבעל המקרקעין הזכות לבקש לשלם את ההיטל מוקדם יותר. מימוש זכויות הינו אחד מאלה: קבלת היתר תואם תכנית, תחילת שימוש בזכויות הכלולות בתכנית או העברת זכויות במקרקעין (להלן "[מימוש זכויות](#)").

ההיטל יחושב ליום תחילת התכנית "[בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה](#)" – סעיף 119 (א) [לחוק](#). "[במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו, בלי ששולם היטל עקב אף אחד מאישורים אלה](#) (להלן: "[רצף תכניות](#)"), תהא ההשבחה [ההפרש בין שוויים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד לאחר אישורה של התכנית האחרונה](#)"; – סעיף 4 (5) [לתוספת](#) (ההדגשה אינה במקור, ע.ש.).

בעבר, סעיף 4 (5) היה נתון למחלוקות רבות. במקרים של רצף תכניות, כמתואר, השמאים חישבו את ההשבחה בהתאם לשיטה המכונה שיטת ה"[המקפצה](#)" כאשר, מאוחר יותר, חלקם של השמאים תמכו דווקא בשיטה שנקראת שיטת ה"[מדרגות](#)".

בהתאם לשיטת ה"[המקפצה](#)" חושבה ההשבחה כהפרש שווי הזכויות שהיו מיד לאחר אישורה למתן תוקף של התכנית האחרונה ברצף התכניות לבין שווי הזכויות שהיו סמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה; והכול בשווי במועד שמיד לאחר אישורה למתן תוקף של התכנית האחרונה ברצף התכניות. השבחה מחושבת זו הוצמדה, עד למימוש זכויות, לפי המדד הנמוך שבין מדד המחירים לצרכן ומדד יוקר הבניה – סעיף 9 [לתוספת](#). בהתאם לשיטת ה"[מדרגות](#)" ההשבחה חושבה לכל אחת מהתכניות ברצף והוצמדה לפי סעיף 9 [לתוספת](#) - כאשר חישוב ההשבחה וההצמדה בוצעו לכל תכנית בנפרד.

במקרים רבים, בעיקר בשוק עולה, חישוב ההיטל בשיטת ה"[מקפצה](#)" יצר חבות מס גבוהה הרבה יותר. החישוב המוטה מעלה בשיטת ה"[מקפצה](#)" סיכן את המס כולו עד כדי שהיו הצעות לעבור לגביית מס, נכונה אף פחות, המושתתת על שטחי הבניה המבוקשים, בצורת חישוב הדומה לחיוב באגרות והיטלים.

בסופם של חילוקי הדעות, בא בית המשפט העליון ב- רע"א 3002/12, הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נגד אליק רון (פורסם בנבו), ושם סוף לאי ההסכמה, בהכריעו כי השיטה הנכונה לחישוב ההשבחה הינה שיטת ה"[מדרגות](#)".

כיום, בעקבות שאלות נוספות שהתעוררו, קיימות הצעות לביטול המימוש בדרך של העברת זכויות; כאשר יש אף המרחיקים לכת בהציעם את ביטול המימוש גם בדרך של קבלת היתר, כך שיוותר מימוש בתחילת שימוש בלבד - [מה שעתיד להפוך את המס לצודק ונכון הרבה יותר](#).

בתוספת השלישית, בחישוב היטל ההשבחה, קיימת בסעיף 19 - רשימת פטורים ארוכה. כאשר חלקם הינם פטורים מוחלטים וחלקם מהווים דחיית תשלום בלבד.

השגה וערעור: בעבר (סעיף 14 לתוספת), עת הוכנה שומה עקב מימוש זכויות, החייב היה רשאי להגיש שומה אחרת שהכין שמאי מקרקעין מטעמו (להלן: "שומה אחרת") תוך 30 יום מיום שהודעה לו השומה. לאחר קבלת השומה האחרת, שמאי הצדדים (שמאי הועדה המקומית והנישום) ישבו למשא ומתן והגיעו להסכמות לגבי גובה החיוב הנכון. במידה ולא הגיעו הצדדים להסכמות על גובה השומה, נבחר, בהסכמת שמאי הצדדים, שמאי מקרקעין אחר (להלן: "שמאי מכריע") אשר קביעתו, לעניין השאלות השמאיות, הייתה סופית. על החיוב הראשוני או על החלטת השמאי המכריע ניתן היה לערער – בנקודה משפטית - לבית משפט השלום, זאת "בתוך 45 יום מהיום שבו הודעה ההחלטה שעליה מערערים". לאור מקרים רבים של הסכמות בלתי סבירות בין שמאי הצדדים - חוקק תיקון מס' 84 לחוק. התיקון ניכנס לתוקפו ביום 1 למאי 2009, פרט לשומות בגובה עד 50,000 ₪ בהם תחילת תוקפו של התיקון נדחתה עד לתאריך 01.01.2010. כיום (2017) קיימת הצעה, בהיטל בגובה של עד 100,000 ₪, לחזור לאפשרות של שומות מוסכמות, כפי שהיה נהוג קודם לתיקון.

בהתאם לתיקון 84 אפשרויות הגשת הערר פוצלו לשני מסלולים נפרדים: ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה (להלן: "ועדת הערר") ושמאי מכריע שבשונה משהיה קודם לתיקון מתמנה על ידי מועצת שמאי המקרקעין מתוך רשימה סגורה שנקבעה עפ"י החוק. לועדת הערר ניתן להגיש ערעורים בעיקר בשאלות משפטיות הנוגעות לעצם החיוב, בעוד לשמאי מכריע הגשת הערר בעיקר בשאלות הנוגעות לגובה החיוב. בשני המקרים, הגשת הערעור בתוך 45 ימים מהיום שבו הובאה השומה לידיעת החייב. על החלטת השמאי המכריע ניתן לערער לועדת הערר בתוך 45 מיום המצאת החלטת השמאי המכריע. בפניה לועדת הערר על עצם החיוב, בה לדעת הועדה מעורבות גם שאלות על גובה החיוב, הועדה יכולה לבקש מיושב ראש מועצת שמאי המקרקעין למנות שמאי מייעץ מתוך רשימת השמאי המכריעים שנקבעה על פי התיקון. על החלטת ועדת הערר ניתן לערער לבית משפט לעניינים מנהליים.

[דף הבית < מאמרים/הצעות חוק](#)