

# השינויים שחייבים להכיר בשיטת החישוב של היטלי השבחה

**נחמה בוגין**

בעלים נחמה בוגין בע"מ -  
שמאות וייעוץ מקרקעין



**נחמה בוגין בע"מ**

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג וייעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן





**נחמה בוגין בע"מ**  
Nehama Bogin Ltd.  
שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

## **השינויים שחייבים להכיר בשיטת החישוב של היטלי השבחה**

נחמה בוגין  
שמאית מקרקעין ומשפטנית

פסגת הנדל"ן, נובמבר 2021

# היטל השבחה

השבחה-עליית שווי מקרקעין עקב אישור תוכנית

מי החייב? - בעלים או חוכר לדורות (המוכר)

מועד החיוב - מימוש (מכר, היתר בניה)

למי משלמים? - ועדה מקומית

שיעור ההיטל - 50% מההשבחה!

## המשמעות במספרים (או בשקלים...)

0 תוכנית הרובעים ת"א:

0 דרישה של 12,700,000 ₪

0 הופחתה ל-0 ₪ !!!

0 פרויקט מגורים יוקרתי:

0 דרישה של 64,000,000 ₪

0 הופחתה ל-32,000,000 ₪ !!!

## היטל השבתה-קובע את גורל הפרויקט!

0 אי ודאות באשר לגובה ההיטל,

0 אי ודאות באשר לפוטנציאל לפטור מלא או חלקי,

0 במקרים רבים תקן 21 קובע את היקף הזכויות בהנחה שיינתן פטור אך בפועל לא ניתן פטור, זאת ללא שינוי בהיקף הזכויות, הפרויקט עלול לרדת לטמיון...

0 אין אחידות באשר לאופן חישוב ההיטל ולרכיבים שניתן להביא בחשבון, מגדיל חוסר ודאות!

## שאלות הזהב יזם פיננסי בינאי

0 היטל השבחה צפוי?

0 אני "עובר" תקן 21?

0 אני "עובר" ליווי פיננסי?

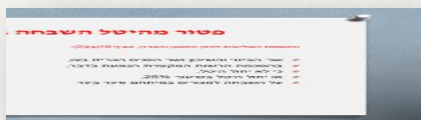
# ערר על גובה ההיטל

שמאי מכריע

או

ועדת ערר

איך מחליטים מה עדיף?



# מסלולי פיננסי בינוי

## מסלול מיסוי

שר הבינוי והשיכון,  
לבקשת יזם,  
ובהסכמת הרשות המקומית,  
עד 6 שנים,  
אופציה להארכה אחת

(חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית  
סעיף 15)

## מסלול רשויות מקומיות

שר הבינוי והשיכון,  
בהסכמת הרשות המקומית,  
עד 6 שנים,  
אופציה להארכה בתנאים

(חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית  
סעיף 14)



# פטור מהיטל השבחה בפינוי בינוי

התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, סעיף 19(ב)(2):

- 0 שר הבינוי והשיכון ושר הפנים הכריזו בצו,
- 0 בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר,
- 0 כי לא יחול היטל,
- 0 או יחול היטל בשיעור 25%,
- 0 על השבחה למגורים במיתחם פינוי בינוי

## תנאים לקבלת הפטור

- 0 מהנדס הרשות המקומית -  
מאשר שההכנסות מאגרות פיתוח  
מכסות את עלות המרכיבים הציבוריים,
- 0 חוו"ד שמאי מקרקעין -  
הפרויקט אינו כלכלי אם היזם ישלם היטל השבחה,
- 0 אישור הרשות המקומית,  
פניה לרשות להתחדשות עירונית שעורכת בדיקה,
- 0 משרד הפנים עורך בדיקה משלו,  
0 המלצה הועדה הבינמשרדית להתחדשות עירונית  
לשרים למתן פטור

# מיתתם מאושר (תרתי משמע...)

צו התכנון והבנייה (פטור מהיטל השבחה) (הוראת שעה), תשע"ג-2012

רשויות ומשפט מנהלי – תכנון ובניה – היטלים אגרות ופטורים  
מסים – מיסוי מקרקעין  
מסים – היטלים – היטל השבחה  
משפט פרטי וכלכלה – קניין – מקרקעין – מיסוי מקרקעין

תוכן ענינים

1	סעיף	פטור מהיטל השבחה
2	סעיף	תוקף

2	Ge
2	Ge

צו התכנון והבנייה (פטור מהיטל השבחה) (הוראת שעה), תשע"ג-2012\*

בתוקף סמכותנו לפי סעיף 19(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן – החוק), ובהסכמת המועצה המקומית קרית אונו, אנו מצווים לאמור:

## פטור מהיטל השבחה

1. לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בשל בנייה של דירת מגורים על מקרקעין שהיה קיים עליהם מבנה ערב תחילתו של צו זה, או הרחבה של דירת מגורים בשל תכנית תמ"מ 284 בתחום המתואר בתוספת.

## תוקף

2. תוקפו של צו זה עד יום א' בסיוון התשע"ז (26 במאי 2017), זולת אם בוטלה ההכרזה<sup>[1]</sup> על המתחם כמתחם לפינוי ובינוי במסלול קודם לכן.

## תוספת

(סעיף 1)

גוש 6496, חלקה 280, במתחם ישעיהו בקרית אונו.

ח' בחשוון התשע"ג (24 באוקטובר 2012)

אליהו ישי

שר הפנים

אריאל אטיאס

שר הבינוי והשיכון

## וכשאין פטור כיצד מחשבים היטל השבחה בפינוי בינוי?

האם לפי בדיקת רווחיות מנק' המבט של היזם? 0

או 0

מנקודת המבט של בעלי הדירות? 0

אל תתבלבלו! 0

החבות חלה על בעלי הדירות, 0

היזם משלם במקומם את ההיטל כחלק מהתמורה בעסקה! 0

# גישה א' לחישוב ההיטל

## "מצב קודם"

השווי הכולל של המקרקעין, דהיינו שווי הקרקע והמבנים הבנויים עליה

## "מצב חדש"

השווי המיטבי של המקרקעין, דהיינו שווי הקרקע עם זכויות הבניה המורחבות שאושרו בתוכנית החדשה

## דוגמא-

שווי קודם- קרקע עם 74 דירות בנויות  
שווי חדש- קרקע עם זכויות לבניית 225 דירות

## גישה ב' לחישוב היטל ההשבחה

"המצב הקודם" - שווי דירות המקור  
"המצב החדש" - שווי דירות התמורה

דוגמא -

שווי 74 דירות קיימות במצבו הנוכחי  
שווי 74 דירות התמורה החדשות שצפויים בעלי הדירות לקבל

הרציונל -

החייב בהיטל הוא הבעלים, דהיינו בעלי הדירות,  
וזו ההשבחה עבורם

## ואיזו גישה תנצח?

פסיקת ועדת ערר ת"א, יו"ר בני זלמנוביץ\*:  
יש להעדיף את גישה ב'!

0 ההיטל צריך להיבחן מנקודת המבט של החייב, בעל הדירה!  
היזם הינו גורם מבצע שנותן לבעלי הדירות שרותי בניה  
תוך שמירה על רווח יזמי ראוי

0 ההשבחה תהא הפער בין שווי דירת המקור שבבעלותו  
לבין שווי הזכות לקבלת דירת התמורה

0 ניתן לנצל פטור עד ל140 מ"ר (0.19 לחוק תו"ב)  
0 שימו לב! התניית מגורים 4 שנים, ניתן לפתור ע"י מתן ערבות

0 \*עררים תא/85227+14/85224 אשר נ' ועדת מקומית ת"א

## המשך...

בית המשפט המחוזי אינו מקבל את החלטת ועדת הערר  
בעניין אשר וקובע כי יש להעדיף את גישה א'!

**אבל!!**

מציין בית המשפט כי  
אין זו בהכרח המתודה הנכונה  
אבל הדין אינו מאפשר שימוש במתודה אחרת

**מסקנה:** יש להתאים את החוק  
לתהליך החדשני של התחדשות עירונית!

0 \*עמ"נ 52383-10-20 הועדה המקומית ת"א נ' אשר ואח' כבוד השופטת סרוסי



# המשותף לשתי הפסיקות

0 ניתן להנות מפטור עד 140 מ"ר!  
הדיירים הם בעלי הקרקע ובחירתם לממש בדרך של פינוי בינוי  
אינה מפחיתה מזכותם להנות מהפטור

0 יישום:  
יש ללבן ולסכם נקודה זו בהסכם בין בעלי הדירות לבין היזם

\* סעיף 19 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

# חוק ההסדרים החדש - מהפכה!

שינויים מהפכניים בחוק ההסדרים בכל הקשור לפינוי בינוי,  
הבולט שבהם - היטל השבחה! (שיעור ההיטל)

**המצב עד כה:** ברירת המחדל היא 50% ובהליך מייגע שאין בו ודאות ניתן להגיע ל-25% או 0%.

**המצב על פי החוק החדש:** ברירת המחדל הינה 25%  
לפני כניסתו לתוקף רשאת הועדה המקומית לחלק את תחום השיפוט לאזורים בהם יחול  
50%, 25%, או 0%, קביעת זו תהיה תקפה ל-5 שנים.

**באופן זה צפויה הפחתה בגובה התשלום ויותר ודאות!**

## השורה התחתונה...

- 0 מסלול רשויות מקומיות/ מסלול מיסוי
  - 0 הם יש פטור לפי סעיף 19?
  - 0 האם ניתן לפעול להפחתת שיעור ההיטל?
  - 0 מהי המתודה לפיה חישב שמאי הועדה את ההיטל?
  - 0 האם רצוי להגיש ערר?
  - 0 עם כניסת חוק ההסדרים לתוקף, לבדוק את המשמעות
- 0 ומה הכי חשוב? שמאי מקרקעין צמוד!



**תודה  
ובהצלחה!**